

Wajah Baru Arsitektur Indonesia 2026

Oleh : Ihya Nasution, ST., MM (Inti Usaha Nusantara)

Indonesia memasuki 2026 dengan peta pembangunan dan properti yang berevolusi cepat. Kebijakan pro-perumahan, dorongan bangunan hijau, serta pergeseran perilaku konsumen pasca-pandemi memaksa arsitek, developer, dan perencana kota beradaptasi lebih cepat. Artikel ini merangkum tren desain arsitektur yang menonjol, perubahan pemanfaatan lahan, serta konsep komersial yang diperkirakan akan membentuk wajah kota dan kawasan di Indonesia pada 2026.

Dari Design Estetika menjadi Integrasi dan Ketahanan

Arsitektur kini dituntut melampaui estetika dan memprioritaskan ke system design energi, kesehatan, fleksibilitas dan ketahanan iklim.

- **Bangunan hijau dan net-zero ambition**
Peta jalan pemerintah dan inisiatif Green Building menunjukkan desakan regulasi dan insentif untuk konservasi energi dan penerapan standar bangunan hijau, yang membuat arsitek dituntut merancang sistem HVAC efisien, penggunaan energi terbarukan, dan manajemen air yang cermat. (sumber : www.ciptakarya.pu.go.id)
 - **Biophilic & kesejahteraan penghuni**
Integrasi ruang hijau (vertical gardens, roof gardens), ventilasi alami, daylighting, dan material sehat menjadi standar desain perumahan dan kantor modern. (sumber : www.dgreen.co.id)
 - **Fleksibilitas ruang & adaptive reuse**
Bangunan yang dapat diadaptasi untuk fungsi baru seperti halnya bangunan mall menjadi mixed-use atau co-working, sehingga menghemat lahan dan modal. Arsitek semakin mengadopsi desain modulable dan struktur yang memudahkan retrofit. Studi kasus revitalisasi mall dan riset akademis menunjukkan urgensi strategi ini sebagai solusi yang dibutuhkan selanjutnya.
-

Design Pemanfaatan Lahan dengan Densifikasi Cerdas dan Prioritas Fungsi Sosial Ekonomi

Tekanan urbanisasi, target rumah terjangkau, dan kebutuhan infrastruktur menuntut penggunaan lahan yang lebih efisien dan berkeadilan.

- **Transit-Oriented Development (TOD) dan densifikasi vertical**
Untuk mengurangi *sprawl* dan tekanan terhadap lahan produktif, pengembangan berorientasi kepada transportasi umum, yang kemudian konsep mixed-use tower akan makin populer khususnya di kota besar. Pendekatan ini mengoptimalkan lahan dekat stasiun dan koridor transportasi, sehingga pemerataan dan pemekaran pengembangan property dapat berjalan simultan.
- **Program perumahan terjangkau & stimulus likuiditas**
Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia yang menyiapkan likuiditas serta subsidi untuk developer kecil mendorong percepatan pembangunan perumahan terjangkau. Dengan kata lain arsitek akan merancang solusi tipikal berkualitas dengan biaya rendah (prefabrikasi, desain modular). Kebijakan ini juga memengaruhi alokasi lahan di wilayah pinggiran dan kota satelit. (sumber : www.reuters.com/markets/asia)
- **Perlindungan lahan produktif & adaptasi iklim**
Isu iklim dan tekanan pada lahan produktif (sektor lahan & emisi) mendorong kebijakan yang lebih ketat terhadap konversi lahan besar, menambah pentingnya studi dampak lingkungan dalam perencanaan lahan lebih dalam. Dalam hal ini, Arsitek akan lebih dinamis dalam pemanfaatan lahan diantara menjaga iklim dengan kegiatan usaha.

Design Bangunan Komersial yang Lebih Fleksibel dengan System Design Bertumbuh

Ruang komersial tidak lagi hanya soal ritel, namun lebih ke arah pengalaman pengguna, layanan, dan efisiensi rantai pasok. yang kini menjadi perhatian utama dalam pengembangan konsep bangunan komersial di Indonesia

- **Mall Stand Alone → Mixed-Use & Experiential Retail**
Transformasi mall tradisional menjadi destinasi mixed-use (gabungan ritel, F&B berkonsep, hiburan, co-working, apartemen) tetap terus berjalan. Pemilik aset menghidupkan kembali area ritel lewat *journey* untuk mendapatkan pengalaman yang berbeda (event, kuliner lokal, seni) dan integrasi ruang publik. Dan menariknya, banyak fungsi bangunan lain yang sudah eksisting seperti Apartemen dan Hotel, menjadi potensi kuat untuk dibangunnya sebuah konsep Mall baru. Peranan *Captive Market* dalam hal ini memperkuat perubahan arah kompas dari mall sebagai attractive puller menjadi pelengkap di lingkungan yang sudah stabil.

- **Co-working & kantor hibrida**
Permintaan ruang kerja fleksibel melonjak (market proyeksi kuat hingga 2030). Perusahaan mencari ruang kantor yang dapat beradaptasi dengan model hybrid sehingga arsitek dituntut untuk merancang kantor yang mendukung kolaborasi, kesehatan, dan fleksibilitas dari sewa. Melihat hal ini, maka menjadi satu tantangan tersendiri dari eksisting Office Tower untuk merubah strategi selanjutnya agar tingkat okupansi dapat dipertahankan.
 - **Logistik & last-mile hubs**
Pertumbuhan e-commerce mempercepat kebutuhan gudang kota dan fasilitas logistik kecil (dark stores, last mile hubs). Ini memengaruhi alokasi lahan di pinggiran dan desain gedung dengan akses kendaraan dan struktur lantai yang dapat menahan beban berat. Tipikal bisnis yang lebih dinamis mengarahkan penambahan kebutuhan sesuai karakter usaha yang akan berkembang selanjutnya.
-

Dampak terhadap Konsultan Arsitek & Pengembang

Dengan semakin bertumbuhnya teknologi dan AI yang dapat mempermudah simulasi dalam perencanaan, para praktisi pun harus dapat menggabungkan desain kreatif dengan keahlian teknis lainnya seperti simulasi energi, pengetahuan sertifikasi green (GreenShip/LEED/SNI), dan strategi retrofit. Hal ini memunculkan perkembangan dimana para praktisi harus dapat mengenal dan memahami hal baru selanjutnya.

- **Keterampilan baru**
BIM, analisis energi, desain pasif, dan pemahaman ekonomi siklus hidup (LCA) yang menjadi nilai tambah sebagai Konsultan Arsitek dan Pengembang.
 - **Kolaborasi lintas disiplin**
Arsitek perlu bekerja lebih dekat dengan ahli iklim, perencana transportasi, insinyur sistem, dan pengelola aset untuk menghadirkan solusi holistik.
-

Multi Talent Arsitek

Tahun 2026 menuntut arsitektur yang multi-fungsi, yakni dapat menciptakan suatu yang indah, hemat energi, tahan iklim, dan adaptif terhadap perubahan ekonomi serta perilaku masyarakat. Bagi arsitek dan pengembang yang mampu menggabungkan desain kreatif dengan performa teknis dan pemahaman kebijakan merupakan peluang besar yang dapat terjadi selanjutnya. Merombak pusat perbelanjaan menjadi pusat kehidupan komunitas, hingga merancang perumahan terjangkau dan kota yang lebih hijau menjadi hal yang menarik dan lebih bertahan. Selamat menyambut tahun baru 2026, Salam Arsitek !

Contact Us

PT. Inti Usaha Nusantara

Architect Design | Build | Leasing Acquisition | Commercial Management

Email : cs@intiusahanusantara.co.id

www.intiusahanusantara.co.id