

## PENGEMBANGAN PUSAT NIAGA TERPADU MELALUI PENDEKATAN URBAN ACUPUNCTURE PADA KAWASAN PERDAGANGAN CENGKARENG

Felicia Wijaya<sup>1)</sup>, Timmy Setiawan<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, felwij@gmail.com

<sup>2)</sup> Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, timmy@unitricipta.com

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

### Abstrak

Sejumlah pedagang mulai mengeluhkan penjualan mereka yang menurun dalam 5 tahun terakhir. Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (Aprindo) melansir bahwa industri ritel pertumbuhannya di bawah lima persen sepanjang Januari - Juni 2017. Ketua Umum Aprindo Roy Mandey faktor yang mempengaruhi penurunan adalah tingkat inflasi yang tinggi, adanya perubahan perilaku masyarakat dalam berbelanja dan masyarakat juga menahan diri untuk tidak berbelanja. Menteri Perdagangan Agus Suparmanto menilai bahwa industri ritel memiliki peran penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dari sisi perdagangan dan konsumsi. Maka dari itu, perlu diusahakan agar industri ritel tetap bisa dipertahankan. Sejak adanya Pandemi COVID-19, perilaku masyarakat juga banyak yang berubah. Kebijakan pemerintah untuk menjaga jarak menyebabkan warga menghindari berbelanja secara offline dan mengakibatkan banyaknya pusat perbelanjaan yang sepi pengunjung. Ketua Umum Asosiasi Pengelola Pusat Perbelanjaan Indonesia (APPBI) Alphonzus Widjaja mengatakan bahwa pelaku usaha ritel harus melakukan sejumlah inovasi untuk menarik pengunjung. Namun sayangnya, ada saja yang kurang beruntung. Ada yang terpaksa harus menutup toko karena sepi pembeli atau bahkan pusat perbelanjaan yang terpaksa menutup gedung karena semakin hari semakin sedikit yang berjualan sehingga pengunjungnya juga semakin sedikit. Salah satunya adalah Gedung Puri Agung yang berada di kawasan perdagangan Cengkareng. Melalui *urban acupuncture* dengan metode keseharian yang mempelajari keseharian kawasan dan mengumpulkan data dari berbagai sumber, muncullah ide untuk mempertahankan identitas kawasan sebagai pusat perdagangan dan mengembangkannya. Pengembangannya melalui program-program yang dapat menghidupkan suasana agar tetap ramai dari pagi sampai malam hari. Program tambahan juga perlu menambah kualitas dari kawasan ini sehingga pengunjung tidak hanya datang untuk berbelanja.

**Kata kunci: cengkareng; kawasan perdagangan; pusat perbelanjaan**

### Abstract

*A number of traders began to complain about their declining sales in the last 5 years. Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (Aprindo) reported that the retail industry grew below five percent during January - June 2017. Chairman of Aprindo Roy Mandey, the factors that influenced were the high inflation rate, people's behavior change in shopping and people also refrained from shop. Minister of Trade Agus Suparmanto considered that the retail industry has an important role to support national economic growth in terms of trade and consumption. Therefore, the retail industry should be maintained. Since the COVID-19 pandemic, people's behavior also changed a lot. The government's policy about social distancing cause offline shopping avoided and shopping centers lost their visitors. Chairman of Asosiasi Pengelola Pusat Perbelanjaan Indonesia (APPBI) Alphonzus Widjaja said that retail businesses must make innovations to attract visitors. But unfortunately, there are those who are unlucky. Some are forced to close their shops because there were only few buyers or even shopping centers are forced to close the building because there were only few visitors. One of them is Puri Agung building which is located in the Cengkareng trading area. Through urban acupuncture with everyday architecture methods*

*that study the daily lives and collect data from various sources, the idea is to maintain the identity of the area as a trading center and develop it. The development through programs that can liven up the atmosphere to keep it busy the whole day. Additional programs will increase the quality of this area so visitors will have more activity.*

**Keywords:** *cengkareng; shopping center; trading area*

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Sejumlah pedagang mulai mengeluhkan penjualan mereka yang menurun dalam 5 tahun terakhir. Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (Aprindo) melansir bahwa industri ritel pertumbuhannya di bawah lima persen sepanjang Januari - Juni 2017. Ketua Umum Aprindo Roy Mandey mengungkapkan tiga faktor yang mempengaruhi penurunan tersebut adalah tingkat inflasi yang tinggi, adanya perubahan perilaku masyarakat, dan masyarakat juga menahan diri untuk tidak berbelanja (Fauzi, 2017). Menteri Perdagangan Agus Suparmanto menilai bahwa industri ritel memiliki peran penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dari sisi perdagangan dan konsumsi. Selain itu, ritel juga berperan dalam memasarkan produk dalam negeri, terutama yang dihasilkan usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). Maka dari itu, perlu diusahakan agar industri ritel tetap bisa dipertahankan. (Sukritas, 2019)

Sejak adanya Pandemi COVID-19, perilaku masyarakat juga banyak yang berubah. Kebijakan pemerintah untuk menjaga jarak menyebabkan warga menghindari berbelanja secara offline. Hal ini menyebabkan penjual mau tidak mau harus beralih pada strategi baru untuk mengikuti perkembangan pola konsumsi masyarakat untuk berbelanja secara online. Dengan perubahan perilaku, perlu adanya kreativitas bagi ritel-ritel yang ingin tetap menjangkau pelanggan. Sejumlah pusat perbelanjaan dipaksa untuk memutar otak agar dapat bertahan. Ketua Umum Asosiasi Pengelola Pusat Perbelanjaan Indonesia (APPBI) Alphonzus Widjaja mengatakan bahwa pelaku usaha ritel harus melakukan sejumlah inovasi untuk menarik pengunjung (Hasibuan, 2021). Namun sayangnya, ada saja yang kurang beruntung. Ada yang terpaksa harus menutup toko karena sepi pembeli atau bahkan pusat perbelanjaan yang terpaksa menutup gedung karena semakin hari semakin sedikit yang berjualan sehingga pengunjungnya juga semakin sedikit. Salah satunya adalah Gedung Puri Agung yang berada di Cengkareng.

Gedung Puri Agung merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang berada di kawasan perdagangan Cengkareng. Pada masa jayanya, Puri Agung dikenal sebagai pusat handphone terlengkap dan terbesar di Jakarta Barat juga pusat onderdil, variasi, bengkel dan salon mobil. Selain itu, gedung ini juga menyediakan ballroom serbaguna yang biasa disewakan. Terlihat dari *Google Street View*, Puri Agung mengalami kemerosotan sejak tahun 2018, mulai terlihat kios-kios yang tutup dan pengunjungnya juga semakin sedikit. Akhirnya, Gedung Puri Agung harus menerima kenyataan pahitnya untuk ditutup permanen pada 1 Oktober 2021 lalu.

Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, salah satu tujuan penataan ruang Kecamatan Cengkareng adalah terwujudnya kawasan pusat perdagangan dan jasa pada Kawasan Pasar Cengkareng. Selain itu, akan dilakukan pengembangan campuran dengan fungsi perkantoran pada kawasan. Melihat kedua tujuan tersebut, maka identitas kawasan sebagai pusat perdagangan perlu dipertahankan dan perlu adanya penambahan fungsi kawasan salah satunya adalah fungsi perkantoran. Penambahan fungsi ini juga berguna untuk menambah aktivitas pengunjung dan meningkatkan kualitas kawasan.

### Rumusan Permasalahan

Gedung Puri Agung yang ditutup secara permanen ini menjadi “waste” tersendiri bagi kawasan perdagangan Cengkareng. Maka dari itu, perlu adanya pembenahan bagaimana cara menghidupkan kembali Gedung Puri Agung yang sudah ditutup permanen tersebut agar dapat dimanfaatkan kembali dan dapat bertahan dengan waktu yang lama.

Selain itu, untuk menjaga keberlangsungan eksistensi Gedung Puri Agung. Perlu adanya peran dari Gedung Puri Agung untuk meningkatkan kualitas dari kawasan perdagangan Cengkareng untuk menjadi daya tarik. Sehingga semakin banyak pengunjung yang datang mengunjungi kawasan ini.

Pertanyaan Riset:

1. Bagaimana cara menghidupkan kembali Gedung Puri Agung?
2. Bagaimana Gedung Puri Agung meningkatkan kualitas dari kawasan perdagangan Cengkareng?

### Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk meningkatkan kualitas dari kawasan perdagangan Cengkareng dengan memanfaatkan Gedung Puri Agung yang telah ditutup permanen. Gedung Puri Agung akan digunakan dengan semaksimal mungkin untuk meningkatkan kualitas di kawasan perdagangan Cengkareng. Selain itu, Gedung Puri Agung diharapkan dapat mengembalikan perannya sebagai ikon dari Cengkareng tanpa menghilangkan identitasnya sebagai kawasan perdagangan.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### *Urban Acupuncture*

*Urban Acupuncture* adalah cara mendesain untuk regenerasi perkotaan dengan tujuan memberikan dampak transformatif dan revitalisasi pada daerah itu dan sekitarnya. Hal ini didasarkan pada dua gagasan utama yaitu intervensi di ruang publik tidak memerlukan investasi besar atau berskala besar namun tetap dapat memberikan dampak yang transformatif. Kemudian, meningkatkan ruang kota membantu meningkatkan kualitas semua elemen yang terkoneksi dengan titik tersebut, seperti alun-alun, jalan, atau taman. Profesor Marco Casagrande dari *Tamkang University of Taiwan* mengatakan bahwa *urban acupuncture* sebagai suatu metode kombinasi antara *urban design* dengan teknik akupunktur, kota sendiri memiliki complex energy and flows yang sejalan dengan perkembangan kota. Dengan berfokus pada poin-poin yang memberikan energi positif, maka akan memberikan dampak besar pada kualitas kehidupan kota tersebut. (Santika, 2010)

Prinsip *urban acupuncture* adalah pemilihan titik sensitif, tindakan cepat, mendidik masyarakat, skala kecil, memiliki skenario, dan partisipasi warga. Selain itu ada pula strategi dalam menerapkan *urban acupuncture* yaitu menggunakan sumber daya yang ada, mencapai keragaman dan inklusivitas, redefinisi ruang terbuka, konfirmasi nilai sentimental vegetasi, desain adaptif dan terbuka, redefinisi elemen perkotaan, meningkatkan visibilitas bangunan publik, penggunaan kembali dan daur ulang sumber daya, konektivitas dan desain lulusan, manajemen dan tanggung jawab bersama.

### Pusat Niaga

Pusat niaga juga dikenal sebagai *CBD (Central Business District)* disebut sebagai nadi perekonomian sebuah kota atau bahkan negara tempatnya, *CBD* juga terkadang menjadi ikon dari dari kotanya. Karakteristik pusat niaga adalah terpusat untuk kemudahan akses, ikon sebuah kota atau negara, dan ramah pejalan kaki. (Kompas, 2019)

## Pasar

Pasar adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan. (UIN Suska Riau, 2018)

Pasar terbagi menjadi beberapa jenis sesuai dengan kategorinya, diantaranya:

1. Manajemen
  - a. Pasar Tradisional: Berupa toko, kios, los dan tenda yang dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar. (UIN Suska Riau, 2018)
  - b. Pasar Modern: barang-barang yang diperjualbelikan dengan harga pas dan layanan mandiri (swalayan). Tempat berlangsungnya pasar ini adalah mall, hypermart, plaza, supermarket dan tempat modern lainnya. (UIN Suska Riau, 2018)
2. Waktu

Tabel 1. Jenis Pasar Berdasarkan Waktu

Jenis Pasar	Waktu
Harian	Aktivitas setiap hari
Mingguan	Aktivitas setiap satu minggu sekali
Bulanan	Aktivitas setiap satu bulan sekali, bisa satu hari atau lebih
Tahunan	Aktivitas setiap satu tahun sekali, bisa lebih dari satu hari atau satu bulan
Temporer	Aktivitas dalam waktu yang tidak rutin, hanya kalau ada peristiwa tertentu

Sumber: UIN Suska Riau, 2018

3. Lokasi dan Kemampuan Pelayanan

Tabel 2. Jenis Pasar Berdasarkan Lokasi dan Kemampuan

Jenis Pasar	Kelengkapan	Bangunan	Melayani (orang)
Regional	Sangat Lengkap	Permanen	Seluruh Kota
Kota	Sangat Lengkap	Permanen	200.000 - 220.000
Wilayah	Cukup Lengkap	Permanen/Semi-Permanen	50.000 – 60.000
Lingkungan	Kurang Lengkap	Permanen/Semi-Permanen	10.000 – 15.000
Khusus	Hanya 1 Barang Khusus	Permanen/Semi-Permanen	Seluruh Kota

Sumber: UIN Suska Riau, 2018

## Ruang Terbuka (*Open Space*)

1. Ruang Terbuka Hijau: Bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumbuhan, tanaman dan vegetasi guna mendukung manfaat ekologis, sosial budaya, dan arsitektural yang dapat memberikan manfaat ekonomi (kesejahteraan) bagi masyarakatnya. (Dwiyanto, 2009)
2. Ruang Terbuka Non-Hijau: Berupa ruang terbuka yang diperkeras (paved) maupun ruang terbuka biru yang berupa permukaan sungai, danau, maupun areal-areal yang diperuntukkan sebagai genangan retensi. (Dwiyanto, 2009)

## Rekreasi

Rekreasi adalah kegiatan yang dilakukan untuk penyegaran kembali jasmani dan rohani seseorang. Hal ini adalah sebuah aktivitas yang dilakukan seseorang di samping bekerja. Rekreasi umumnya dilakukan pada akhir pekan, beberapa kegiatannya adalah parawisata, olahraga, bermain, dan hobi.

### **24-Hour City**

*24-hour city* adalah pusat perkotaan yang padat penduduknya tempat pekerjaan, perdagangan, dan budaya terjadi sepanjang waktu. Keuntungannya adalah memperluas kawasan bisnis, semarak dengan banyak institusi budaya dan ruang publik untuk rekreasi. (Waterworth, 2022)

### **Alasan Berjalan Kaki**

Berikut alasan orang memilih untuk berjalan kaki (Tanan, 2011):

1. Waktu: Orang cenderung berjalan lebih lama dan menempuh jarak yang lebih jauh untuk rekreasi atau berbelanja, namun sebaliknya untuk bekerja.
2. Kenyamanan: Dalam hal ketersediaan trotoar dan perlindungan terhadap pengaruh cuaca/iklim.
3. Ketersediaan Kendaraan Bermotor: Kendaraan bermotor lebih murah, cepat, fleksibel, efisien waktu, dan lalu lintas bagus.
4. Pola Tata Guna Lahan: Tata guna lahan yang homogen menyulitkan pejalan kaki untuk melakukan aktivitas karena keterbatasan waktu.

### **Orang Indonesia Malas Berjalan Kaki**

Menurut para peneliti di Universitas Stanford menggunakan Argus (aplikasi pemantau aktivitas), orang-orang di Hong Kong menempati merupakan penduduk paling rajin berjalan kaki. Dengan rata-rata 6.880 langkah per hari. Sedangkan orang Indonesia yang berada pada posisi termalas dengan hanya 3.513 langkah per hari. Penyebab yang pertama adalah faktor iklim, karena suhu udara yang tinggi dan sengatan matahari di Indonesia selain itu transportasi umum yang kurang memadai menyebabkan belum semua daerah mendapatkan akses. Solusi yang ditawarkan adalah dengan menambah vegetasi dan menyediakan shelter untuk berlindung juga menambah akses dan menyediakan pemberhentian angkutan umum agar tidak mengganggu. (Kemenkes, 2018)

### **Fasilitas Pejalan Kaki**

Fasilitas utama yang disediakan adalah penyebrangan, trotoar, dan lain-lain. Tidak hanya itu terdapat fasilitas pendukung pula yaitu lapak tunggu, lampu, rambu, marka, papan informasi, pagar pembatas, pelindung/peneduh, dll. Bagi yang berkebutuhan khusus mencakup anak-anak, ibu hamil, lansia, dan orang sakit. Fasilitas yang disediakan berupa tanda pejalan kaki (dapat diakses/tidak), signal suara, pesan-pesan verbal, informasi lewat getaran, dan peringatan. (Tanan, 2011)

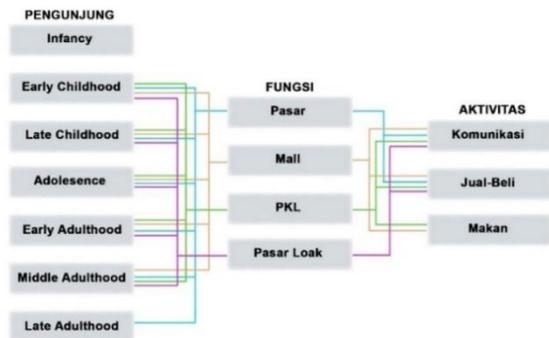
### **Walkable City**

Kota perlu menyediakan jenis lingkungan yang diinginkan orang-orang ini. Survei menunjukkan betapa warga kelas kreatif, terutama kaum milenial, sangat menyukai komunitas dengan kehidupan jalanan, budaya pejalan kaki yang hanya bisa didapat dari *walkable city*. *The Ten Steps of Walkability* adalah **the useful walk** meliputi *put cars in their place, mix the uses, let the parking right, and let transit work*. **The safe walk** meliputi *protect the pedestrian and welcome bikes*. **The comfortable walk** meliputi *shape the spaces and plant trees*. **The interesting walk** meliputi *make friendly, make unique faces and pick your winners*. (Speck, 2012)

## **3. METODE**

Metode perancangan yang digunakan adalah metode keseharian yang dikemukakan dalam buku Peta Metode Desain oleh Agustinus Sutanto. Dengan metode ini, penulis meneliti keseharian kawasan untuk mempelajari dan memahami keseharian sekitarnya. Setelah diobservasi, penulis mendapatkan apa saja permasalahan kawasan dan mencoba untuk memberikan solusi yang cocok dengan keseharian kawasan melalui hasil rancangan. Berikut

hasil observasi keseharian kawasan.



Gambar 1. Keseharian Menurut Fungsi dan Pendukung  
Sumber: Penulis, 2022

	Tingkat Keramaian RAMAI Kondisi Pedestrian BAIK	Kondisi Jalan BAIK FUNGSI Hotel Pertokoan	Kelengkapan Rambu LENGKAP Perkantoran Perdagangan
	Tingkat Keramaian RAMAI Kondisi Pedestrian CUKUP BAIK	Kondisi Jalan BAIK FUNGSI Mall Pertokoan	Kelengkapan Rambu LENGKAP Perkantoran
	Tingkat Keramaian RAMAI Kondisi Pedestrian TIDAK ADA	Kondisi Jalan CUKUP BAIK FUNGSI Pasar Tradisional Pasar Modern	Kelengkapan Rambu TIDAK LENGKAP
	Tingkat Keramaian RAMAI Kondisi Pedestrian TIDAK ADA	Kondisi Jalan CUKUP BAIK FUNGSI Pasar Tradisional Pasar Loak	Kelengkapan Rambu TIDAK LENGKAP

Gambar 2. Keseharian Menurut Jalan Sekitar  
Sumber: Penulis, 2022

Selain metode keseharian, adapula metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Menurut Jane Richie (Moleong, 2012) penelitian kualitatif adalah upaya untuk menyajikan dunia sosial, dan perspektifnya di dalam dunia, dari segi konsep, perilaku, persepsi, dan persoalan tentang manusia yang diteliti. Informasi dan data-data akan dikumpulkan melalui artikel dari internet yang akan ditinjau lebih lanjut lagi dan data-data tersebut akan diolah untuk dianalisis dan dirangkum.

Melalui kedua metode tersebut, penulis dapat mempelajari keseharian penduduk sekitar kawasan juga mendapatkan informasi tambahan mengenai sejarah, fakta, isu, dan berbagai macam informasi lain mengenai kawasan tersebut. Sehingga dapat memberikan hasil akhir yang maksimal.

#### 4. DISKUSI DAN HASIL Tapak Terpilih Lokasi



##### Alamat

Pusat Niaga Puri Agung, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11730

**Luas Tapak:** 16.567,59 m<sup>2</sup>



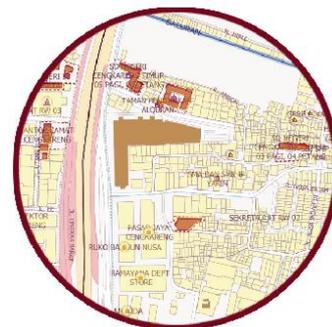
Gambar 4. Tata Guna Lahan  
Sumber: jakartasatu.go.id, 2022

##### Tata Guna Lahan

KDB: 60 // KLB: 2,4

KB : 4

Zona: Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa



Gambar 5. Eksisting  
Sumber: jakartasatu.go.id, 2022

##### Eksisting

Tapak berupa gubahan tunggal yang difungsikan sebagai pertokoan.

Gambar 3. Tapak  
Sumber: openstreetmap.org, 2022

## Sejarah

### - Tjengkarang - Tjengkareng - Cengkareng

Cengkareng berasal dari nama tanaman semak berduri, Tjengkareng atau Cangkring. Tanaman ini diperkirakan mendominasi seluruh wilayah sampai pertengahan abad ke-17. Tahun 1732, Keng Ko pemilik tanah partikelir Tjengkareng pada masa itu mengubah Tjengkareng menjadi industri gula. Pada masa inilah, tanaman Tjengkarang dan tanaman lainnya mulai ditebangi untuk memenuhi kebutuhan bahan bakar. (Subarkah, 2019)

### - Landhuis Tjengkareng

Landhuis ini dikenal juga dengan sebutan “rumah kongsi”. Tahun 1762, Michiel Romp mendirikan sebuah rumah yang kemudian menjadi ikon dari Tjengkareng pada masa itu. Bangunan ini bergaya arsitektur rumah bangsawan Prancis era Raja Louis XV. Tjengkareng yang merupakan tanah partikelir mengalami beberapa kali perpindahan tangan. Lie Kian Tek yang tercatat sebagai pembeli tanah dengan Landhuis Tjengkareng di atasnya. Ia tetap merawat dan mempertahankan keaslian rumah ini dan ia juga membuka toko roti di pinggir kali Mookervaart. Setahun setelah Jepang hengkang dan Belanda berusaha kembali menjajah, KNIL menyerbu Tentara Keamanan Rakyat (TKR) dan akibatnya Landhuis Tjengkareng rusak parah. Sebagian atap hancur, dan beberapa jendela rusak parah. Di penghujung 1980-an, bersamaan dengan pembangunan Jl. Outer Ring Road, Landhuis Tjengkareng terpaksa harus digusur. (Setiawan, 2020)

## Analisis Mikro



Gambar 6. Analisis Tapak Mikro  
Sumber: Penulis, 2022

### 1. Tata Guna Lahan

Tapak berada di primary block yang didominasi oleh zona perkantoran, perdagangan dan jasa. Sehingga fungsi bangunan juga akan mendukung kawasan ini menjadi pusat perdagangan.

### 2. Skyline

Agar bangunan sekitar mendapatkan sinar matahari yang cukup maka tinggi bangunan tidak boleh melebihi 4 lantai.

### 3. Pusat Perbelanjaan

Perlu adanya peningkatan kualitas agar kawasan ini tetap bisa mempertahankan identitasnya sebagai pusat perdagangan Cengkareng.

### 4. Jalan

Dengan lokasi tapak yang berhadapan langsung dengan jalan kolektor maka perlu dimanfaatkan sebagai in and out tapak agar memudahkan akses dan merapikan kembali jalur pedestrian sekitar tapak.

### 5. Hunian

Banyaknya perumahan menunjukkan kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan kawasan ini cukup banyak. Sehingga kawasan diharapkan dapat menjadi penyedia bagi kebutuhan mereka.

## 6. Pedestrian

Membangun pedestrian yang baik lengkap dengan fasilitasnya supaya dapat tercipta pedestrian yang nyaman dan aman.

## 7. Parkir Liar

Menyediakan area parkir untuk pengendara motor sehingga tidak muncul parkir liar pada sekitar kawasan lagi.

## 8. Pedagang Kaki Lima (PKL) dan Pasar Loak

Menyediakan wadah bagi pedagang untuk berdagang sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas pada jalan-jalan tersebut.

## 9. Kebisingan

Memberikan vegetasi sebagai peredam pada sisi-sisi yang tingkat kebisingannya tinggi. Terutama bila fungsinya sebagai hunian.

## 10. Ruang Terbuka Hijau

Menyediakan ruang terbuka baru bagi kawasan ini, baik ruang terbuka hijau maupun ruang terbuka non-hijau sehingga perputaran udara disekitarnya lebih baik.

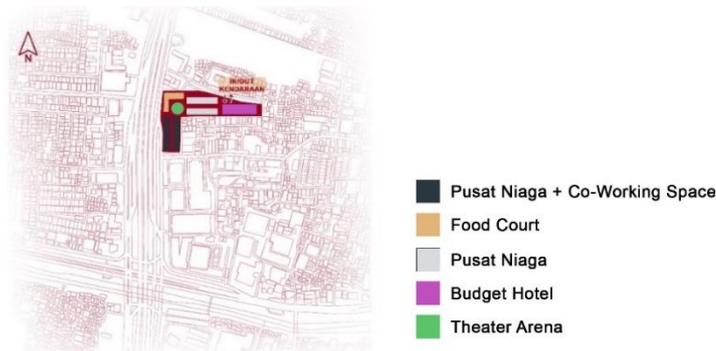
### Taktik *Urban Acupuncture*

- Mempertahankan Identitas: Identitas kawasan sebagai kawasan perdagangan perlu dipertahankan.
- *Walkable City*: Menjadikan kawasan sebagai walkable city untuk mengurangi intensitas kendaraan pribadi yang masuk ke kawasan.
- *24 Hour Life*: Menghidupkan suasana kawasan terutama pada sore sampai malam hari.
- Meningkatkan Kualitas: Menambah program untuk menarik minat pengunjung. Sehingga dapat memberikan dampak kepada seluruh kawasan perdagangan.

### Konsep

- **Konsep Program Ruang - 24 Hour Walkable City**  
Kawasan perdagangan Cengkareng ini hanya ramai pada pagi hingga sore hari, pengunjung yang datang juga hanya datang untuk berbelanja saja. Perlu adanya program tambahan untuk menghidupkan suasana. Selain itu, kawasan ini dikoneksikan dengan jalur-jalur pejalan kaki dan menjadi kawasan yang ramah pejalan kaki.
- **Program Utama**
  1. Pusat Niaga  
Perdagangan tetap akan menjadi *highlight* dari kawasan ini, karena perdagangan sudah menjadi identitasnya sehingga fungsinya akan di pertahankan.
  2. *Co-working Space*  
Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, akan dilakukan pengembangan campuran dengan fungsi perkantoran pada kawasan.
  3. *Budget Hotel*  
Kawasan ini berjarak 17.7 km dari Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Budget hotel ini menawarkan harga yang murah dan fasilitas untuk mendukung kebutuhan pengunjung hotel.
  4. *Food Court* (Pujasera)  
Adanya PKL yang ada disekitar kawasan kurang tertata dan menyebabkan penyempitan jalan. Food court ini menjadi wadah bagi PKL untuk berdagang.
  5. *Open Space*  
Meningkatkan hunian yang cukup padat dan kurangnya area terbuka, maka *open space* ini akan memberikan ruang terbuka bagi kawasan ini. Area ini dapat diisi dengan berbagai event mingguan atau bulanan untuk menarik minat pengunjung.

- **Zoning**



Gambar 7. Zoning  
Sumber: Penulis, 2022

- **Konsep Desain - *The Future of Memory* by Daniel Libeskind**

Memori merupakan pelita bagi arsitektur. Dengan mengembalikan memori yang pernah ada maka akan menciptakan bangunan yang lebih terbuka, hidup, dan menjadi ikon atau simbol tersendiri. Masa lalu yang dianggap sedih, memilukan bahkan kelam kini dapat menjadi sangat berenergi sehingga menghasilkan sesuatu yang indah. Tapak dahulunya pernah menjadi ikon kawasan kemudian juga menjadi pusat dari perdagangan. Namun kini keduanya hilang karena perkembangan jaman. Melalui konsep ini, memori-memori tersebut akan dikembalikan sehingga tidak berlalu begitu saja. Selain dikembalikan juga perlu adanya peningkatan kualitas untuk menghasilkan masa depan yang lebih baik.

- **Idea Exploration**

1. Pusat Niaga



Gambar 8. Pusat Niaga  
Sumber: Penulis, 2022

Dengan konsep *shopping street* dengan toko-toko yang berderet di sepanjang jalan. Toko-toko yang didominasi oleh kaca sehingga pengunjung bisa “window shopping”. Terdapat juga kios-kios di beberapa titik bagi toko yang tidak membutuhkan ruang yang besar.

2. Budget Hotel



Gambar 9. *Budget Hotel*  
Sumber: Penulis, 2022

Budget hotel konsepnya “bed and breakfast”. Fasilitas yang disediakan sesuai dengan kebutuhan saja. Difokuskan untuk pengunjung yang dalam perjalanan bisnis sehingga tidak terlalu banyak menghabiskan waktu di dalam kamar.

### 3. Food Court



Gambar 10. Food Court  
Sumber: Penulis, 2022

*Food court* menjadi wadah untuk menampung PKL yang berdagang disekitar kawasan. Selain untuk mewadahi PKL, *food court* juga menjadi sarana untuk mengembalikan “icon” dari kawasan Cengkareng. *Food court* akan mengadaptasi beberapa elemen dari Landhuis Cengkareng.

### 4. Open Space



Gambar 11. Open Space  
Sumber: Penulis, 2022

*Open space* dilengkapi dengan *theater arena* sebagai “meeting point”. *Theater arena* juga memiliki panggung sebagai entertainment area yang dapat dimanfaatkan untuk mengadakan event tertentu. Selain itu, *open space* juga menjadi area untuk diadakannya *weekly market* yang bertujuan untuk mewadahi pasar-pasar loak disekitar kawasan.

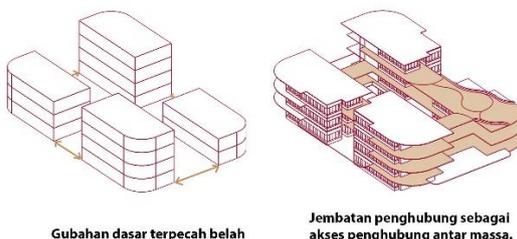
### 5. Co-working Space



Gambar 12. Co-working Space  
Sumber: Penulis, 2022

*Co-working space* ini menjadi area perkantoran yang digunakan bersama-sama. Dilengkapi dengan area berdiskusi, area untuk santai, bahkan *in-house cafe*. *Co-working space* ini menyediakan fasilitas yang dibutuhkan para pekerja untuk mengurangi mobilitas mereka dan agar mereka dapat bekerja dengan maksimal.

## Gubahan Massa Pusat Niaga



Gubahan dasar terpecah belah

Jembatan penghubung sebagai akses penghubung antar massa.

Gambar 13. Gubahan Massa Pusat Niaga  
Sumber: Penulis, 2022

Gubahan massa dibuat terutama pada bagian dasarnya dipusatkan untuk ramah pejalan kaki sehingga dibuat terpecah-pecah. Selain itu, bentuk gubahan juga disesuaikan dengan kawasan sekitar sehingga kehadirannya tidak mengganggu kawasan.

## Mixed Use



Gubahan dasar terpecah sebagai akses pejalan kaki.

Area terbuka sebagai tempat berkumpulnya pengunjung.

Lubang mencegah gubahan agar tidak terkesan masif dan menghasilkan perputaran udara yang baik.

Berfungsi sebagai lantai transisi antara zona publik dan semi privat.

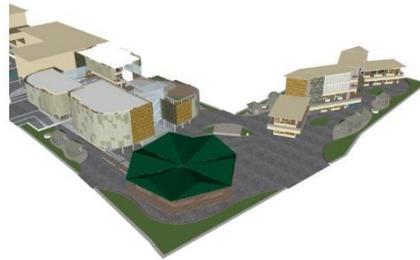
Kawasan sekitar cukup padat dengan ketinggian sekitar 1-2 lantai.

Lubang juga berfungsi untuk tidak menghalangi angin bagi kawasan sekitar.

Gambar 14. Gubahan Massa Mixed Use  
Sumber: Penulis, 2022

### **Redevelopment**

Gedung Puri Agung sebelumnya merupakan gedung dengan massa tunggal kini diubah dengan massa majemuk juga dengan penambahan fungsi.



Gambar 15. *Redevelopment* Kawasan  
Sumber: Penulis, 2022

### **Food Court**

Mengadopsi bentuk Landhuis Tjengkareng untuk mengembalikan ikon kawasan yang terlupakan.

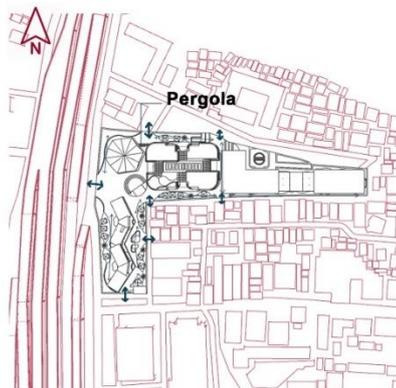
### **Booth**

Mengadopsi bentuk Gedung Puri Agung sehingga memori Puri Agung tidak berlalu begitu saja.

### **Open space**

Setiap massa dibuat terbuka untuk memberikan kesan *outdoor* juga perputaran udara lebih baik.

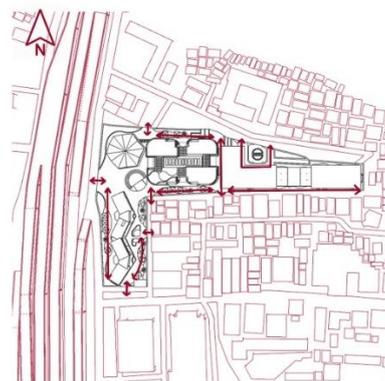
### **Analisis Gubahan Massa**



Gambar 16. Sirkulasi Pejalan Kaki  
Sumber: Penulis, 2022

### **Sirkulasi Pejalan Kaki**

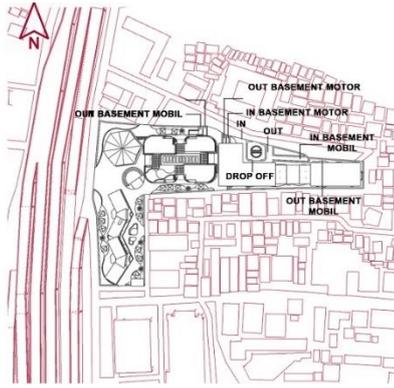
Kawasan dibuat menjadi **walkable area** sehingga steril dari kendaraan. Selain itu juga disediakan pergola sebagai *shelter* bagi pejalan kaki.



Gambar 17. Sirkulasi Darurat  
Sumber: Penulis, 2022

### **Sirkulasi Darurat**

Jalur-jalur pejalan kaki dibuat cukup lebar untuk keadaan darurat. Sehingga dalam keadaan darurat, kendaraan tertentu bisa melewatinya.



Gambar 18. Sirkulasi Kendaraan  
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 19. *Open Space*  
Sumber: Penulis, 2022

### Sirkulasi Kendaraan

Sirkulasi kendaraan dibuat hanya pada 1 sisi kawasan saja dengan basement parking untuk mobil mobil dan motor.

### *Open Space*

*Open space* berupa taman, *roof garden*, dan *theater arena*.

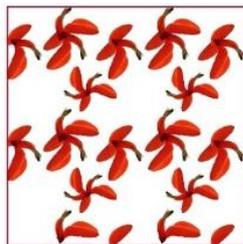
### Facade

#### - *Module Exploration*



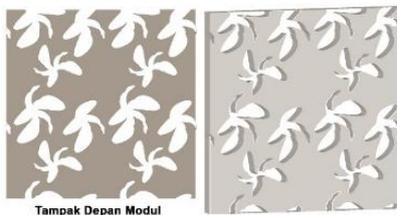
Erythrina Corallodendron atau dikenal sebagai Tanaman Cangkring merupakan asal usul lahirnya nama Cengkareng. Tanaman ini diperkirakan mendominasi seujur wilayah yang menggunakan namanya sampai pertengahan abad ke-17.

Gambar 20. Bunga Cangkring  
Sumber: google.com, 2022



Menggunakan teknik memutar dan menggabungkan bunga dari tanaman cangkring sehingga menghasilkan modul seperti gambar di atas.

Gambar 21. Modul Fasade  
Sumber: Penulis, 2022

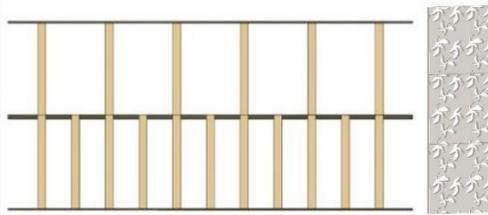


Gambar 22. Tampak Depan dan Aksonometri Modul  
Sumber: Penulis, 2022

Modul-modul ini dibuat dengan custom *perforated ACP* dengan lubang yang berbentuk bunga cangkring. Fungsi dari lubang-lubang ini adalah sebagai penyalur udara sehingga bangunan lebih sejuk dan dapat mengurangi penggunaan pendingin udara.



Gambar 23. Sinar Matahari dari Barat Sisi barat bangunan mendapat sinar matahari yang maksimal. Meskipun mendapat sinar matahari yang lebih dari cukup namun hal ini akan menyebabkan peningkatan suhu dalam ruangan.



Gambar 24. **Sunshade** Mengingat sinar matahari yang maksimal yang diterima oleh sisi barat dan timur bangunan. Maka penggunaan kisi-kisi adalah untuk mengurangi panas dalam ruangan.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Identitas kawasan ini sebagai pusat perdagangan akan dipertahankan dan dikembangkan melalui penambahan kualitas. Penambahan kualitas ini tidak hanya bermanfaat bagi kawasan itu sendiri tapi juga bagi kawasan disekitarnya sehingga kawasan perdagangan Cengkareng dapat diwujudkan. Penambahan kualitas ini diwujudkan dalam bentuk program-program tambahan yang mendukung kebutuhan kawasan yang sudah dipelajari dan dianalisa melalui metode keseharian dan kualitatif. Hasil dari analisa tersebut menghasilkan program-program berupa pusat niaga (identitas), *co-working space*, *hotel*, *food court*, dan *open space (theater arena)*. Selain itu tapak juga didesain agar menjadi kawasan yang ramah pejalan kaki dan memiliki jalur-jalur pejalan kaki yang menghubungkan setiap sisi kawasan. Melalui program pendukung, kawasan akan memiliki lebih banyak aktivitas diluar berbelanja. Melalui jalur-jalur pejalan kaki, kawasan dapat menjadi area transit baik bagi penduduk sekitar ataupun bagi pengunjung. Keduanya bertujuan untuk menghidupkan suasana kawasan yang semulanya hanya hidup pagi hingga siang hari kini dapat hidup dari pagi hingga malam hari (*24 hour life*).

### Saran

Identitas kawasan ini sebagai pusat perdagangan diperhatikan karena fungsi sebelumnya juga merupakan pusat perdagangan yang sudah ditutup permanen. Melalui *urban acupuncture*, terlihat titik-titik permasalahannya yang semakin diperjelas ketika keseharian kawasan dan sekitarnya dipelajari dan dianalisa. Dengan metode tersebut, kita dapat melihat bahwa potensi kawasan sangat bisa untuk dikembangkan. Diperkuat lagi dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Salah satu tujuan penataan ruang Kecamatan Cengkareng adalah terwujudnya kawasan pusat perdagangan dan jasa pada Kawasan Pasar Cengkareng. Selain itu, akan dilakukan pengembangan campuran dengan fungsi perkantoran pada kawasan. Maka dari itu, kawasan ini perlu dihidupkan kembali dengan mempertahankan identitasnya sebagai pusat perdagangan juga dengan pengembangan program-program campuran sehingga kualitas kawasan dapat meningkat dan akan memberikan dampak yang baik bagi seluruh kawasan perdagangan Cengkareng.

## REFERENSI

- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi
- Priscilla, & Srinaga, F. (2019). Prosiding Seminar Nasional Desain Sosial. *Konsep Perancangan Pusat Akitivitas Pada Area Komersial Dengan Meningkatkan Building Task Di Pasar Lama Tangerang*.
- Speck, J. (2012). *Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time*. California: North Point Press.
- Stephen, & Liauw, F. (n.d.). b. Wadah Komunitas dan Rekreasi Sebagai Ruang Ke - 3 Dengan Urban Akupuntur Metode Menghidupkan Dan Mengembalikan Citra Pasar Baru. *Jurnal STUPA* 8, 1429-1431.
- Tanan, N. (2011). *Fasilitas Pejalan Kaki*. Bandung: Kementrian Pekerjaan Umum.
- (n.d.). Retrieved from UIN Suska Riau: [http://repository.uin-suska.ac.id/18748/8/8.%20BAB%20III\\_\\_2018605EI.pdf](http://repository.uin-suska.ac.id/18748/8/8.%20BAB%20III__2018605EI.pdf)
- (n.d.). Retrieved from Universitas Islam Indonesia: <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/13105/05.2%20Bab%202.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Fauzi, Y. (2017, Agustus 03). *Perubahan Pola Belanja Masyarakat Bukan Alasan Daya Beli Lesu*. Retrieved from CNN Indonesia: <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20170803163656-92-232260/perubahan-pola-belanja-masyarakat-bukan-alasan-daya-beli-lesu>
- Hasibuan, L. (29, Juli 2021). *Corona Belum Kelar-Kelar, Bos Mal Putar Otak Tetap Bertahan!* Retrieved from CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210729183225-4-264709/corona-belum-kelar-kelar-bos-mal-putar-otak-tetap-bertahan>
- Mengenal Istilah "Central Business District"*. (2019, November 09). Retrieved from Kompas: <https://properti.kompas.com/read/2019/11/09/090000121/mengenal-istilah-central-business-district?page=al>
- RI, P. K. (2018, Agustus 06). *Data ponsel dunia: Orang Indonesia paling malas berjalan kaki*. Retrieved from Kementerian Kesehatan Republik Indonesia: <http://p2ptm.kemkes.go.id/artikel-ilmiah/data-ponsel-dunia-orang-indonesia-paling-malas-berjalan-kaki>
- Setiawan, T. (2020, Desember 02). *Cengkareng, Kisah Para Landheer, dan Ikon Sejarah yang Hilang*. Retrieved from Jernih: <https://jernih.co/crispy/cengkareng-kisah-para-landheer-dan-ikon-sejarah-yang-hilang/>
- Santika, I. P. (2010, Januari 28). *Arcaban*. Retrieved from Urbana Acupuncture (definisi): <http://arcaban.blogspot.com/2010/01/urban-acupuncture-definisi.html>
- Subarkah, M. (2019, April 16). *Tjankaar, Tjankaareng, Cengkareng*. Retrieved from Republika: <https://www.republika.co.id/berita/pq03qc385/tjankaar-tjankaareng-cengkareng>
- Sukritas, H. (2019, November 12). *Mendag : Industri Ritel Miliki Peran Penting Dalam Pertumbuhan Ekonomi*. Retrieved from HP Financials: <https://hpfinancials.co.id/news/Mendag-:-Industri-Ritel-Miliki-Peran-Penting-Dalam-Pertumbuhan-Ekonomi>
- Waterworth, K. (2022, Juni 10). *How to Start Investing in Real Estate: The Basics*. Retrieved from The Motley Fool: <https://www.millionacres.com/real-estate-basics/real-estate-terms/what-is-a-24-hour-city-and-should-you-invest-in-one/>
- What is Urban Acupuncture?* (2021, September 19). Retrieved from MCH Master: <https://www.mchmaster.com/news/urban-acupuncture>