

REPROGRAM MALL TAMAN PALEM UNTUK MENGHIDUPKAN KEMBALI KAWASAN CENKARENG TIMUR

Daniel Henry¹⁾, Rudy Surya^{2)*}

¹⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
 daniel.315190053@stu.untar.ac.id

^{2)*} Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
 rudys@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: rudys@ft.untar.ac.id

Masuk: 28-06-2024, revisi: 05-10-2024, diterima untuk diterbitkan: 10-10-2024

Abstrak

Setiap tempat memiliki makna, karena tempat bukan hanya bicara soal fisik dan aktivitas tapi tempat juga berbicara soal makna. Makna merupakan sebuah identitas yang dimiliki suatu tempat, ketika memori manusia yang secara kolektif memaknai suatu tempat. Hilangnya makna bisa disebabkan beberapa hal, salah satunya adalah pembangunan yang terus berlanjut. Mall Taman Palem juga kehilangan identitasnya akibat pembangunan yang terjadi. Mall pertama di Cengkareng ini menjadi pusat perbelanjaan modern pertama di Cengkareng, mall ini menjadi titik kumpul satu-satunya di kawasan ini, warga dari beberapa kelurahan di Cengkareng dan diluar Cengkareng datang untuk keperluannya masing-masing, namun setelah pembangunan jalan tol jorr waktu itu memisahkan Cengkareng menjadi dua yaitu Cengkareng barat dan timur sehingga membatasi akses menuju Mall Taman Palem. Terpisahnya Cengkareng mengakibatkan hanya Cengkareng barat yang terus mengalami pertumbuhan sedangkan Cengkareng Timur tempat mall ini berada tidak mengalami pertumbuhan, sehingga ini berdampak pada menurunnya mall ini. Secara lokasi mall ini strategis karena berada di jalan penghubung antar kawasan sehingga berpotensi untuk dibangun kembali dan menggerakkan pertumbuhan kawasan ini. Reprogram dipilih sebagai metode yang akan dilakukan terhadap mall ini, hal ini diharapkan selain untuk mengembalikan makna mall ini juga dapat membangun kawasan terutama Cengkareng Timur. Reprogram yang dilakukan juga didasari kontekstual user dan kebutuhan kawasan Cengkareng Timur yang dan diharapkan dapat menjadi daya tarik baru kawasan ini.

Kata kunci: Cengkareng; kontekstual; mall taman palem; pembangunan; reprogram

Abstract

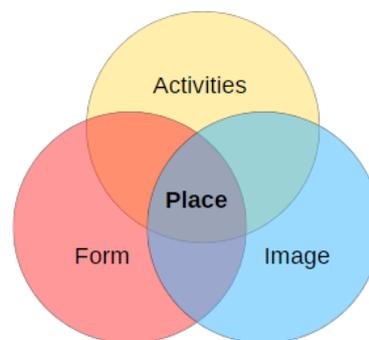
Every place has meaning, because place is not only about physicality and activities but also about meaning. Meaning is an identity that a place has, when the memory of humans who collectively interpret a place. The loss of meaning can be caused by several things, one of which is continuous development. Taman Palem Mall also lost its identity due to development. The first mall in Cengkareng became the first modern shopping center in Cengkareng, this mall became the only gathering point in this area, residents from several villages in Cengkareng and outside Cengkareng came for their respective needs, but after the construction of the jorr toll road at that time separated Cengkareng into two, namely west and east Cengkareng, limiting access to the palm garden mall. The separation of Cengkareng resulted in only west Cengkareng which continued to experience growth while east Cengkareng where this mall is located did not experience growth, so this had an impact on the decline of this mall. The location of this mall is strategic because it is on the connecting road between areas so it has the potential to be redeveloped and drive the growth of this area. Reprogram is chosen as a method that will be done to this mall, this is expected in addition to restoring the meaning of this mall can also build the area, especially East Cengkareng. The reprogram is also based on the contextual user and the needs of the East Cengkareng area and is expected to become a new attraction for this area.

Keywords: Cengkareng; contextual; development; mall taman palem; reprogram

1. PENDAHULUAN

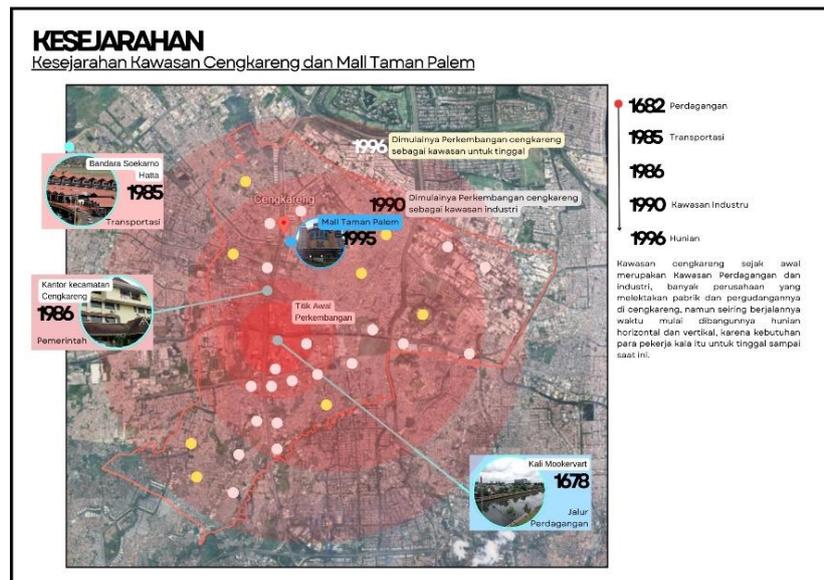
Latar Belakang

Place bukan hanya bicara ruang fisik suatu bangunan, namun lebih kepada aktivitas dan makna dari tempat tersebut. Manusia sebagai pengguna ruang menjadi peranan penting dalam pembentukan makna suatu tempat. Menurut Edward Relph (1976) terdapat 3 komponen yang membentuk suatu *place* yaitu, *physical setting*, *activity*, dan *essence of place*. Makna terhadap suatu tempat menciptakan memori bagi pengguna sehingga mempertahankan keberadaan suatu tempat. Pada zaman modern saat ini, perkembangan pembangunan yang terjadi menghasilkan gaya arsitektur modern. Perkembangan zaman ini mengakibatkan globalisasi yang menciptakan standar desain yang serupa satu sama lain, sehingga mulai meninggalkan bangunan lama. Globalisasi ini mengakibatkan suatu fenomena *placeless*, tempat yang dulunya memiliki makna bagi masyarakat mulai ditinggalkan dan kehilangan maknanya. *Placeless* ini mengakibatkan bangunan-bangunan tua mulai ditinggalkan, tidak ada lagi aktivitas didalamnya, kehilangan makna, dan mengalami penurunan secara fisik maupun fungsi.



Gambar 1. Diagram *Place* Menurut Edward Relph
Sumber: Penulis, 2024

Cengkareng saat ini merupakan kawasan industri dan hunian padat. Cengkareng dimulai perkembangannya ketika kanal *Mookervart* dibangun, kala itu dibangun untuk memenuhi kebutuhan air di batavia dari kawasan Tangerang tahun 1678. Pada awalnya Cengkareng dikenal sebagai perkebunan tanaman *Tjangkaraang* yang menjadi asal usul nama Cengkareng. Tahun 1730an tanah Cengkareng disewa oleh tuan tanah Nie Keng Ko, yang menjadikan tanah ini sebagai menjadi industri gula, hal ini berdampak negatif karena kegiatan produksi membutuhkan kayu bakar sehingga tanaman ini tidak lagi tersisa akibat industri ini. Pada tahun 1750an, pemilik tanah ini yaitu Hendrik van Stocktum, meminta arsitek kala itu untuk memperindah kawasan ini karena setelah era industri gula berakhir, arsitek Michael Romp membangun *Landhuis Tjengkareng* yang menggambarkan Cengkareng kala itu menjadi kawasan hunian tempat peristirahatan pejabat VOC sehingga kini Cengkareng dikenal sebagai kawasan hunian. Saat ini hanya kali *Mookervart* yang masih ada, kali ini menjadi titik cikal bakal bertumbuhnya pemukiman dan perdagangan di Cengkareng yang diawali oleh para pedagang ciampea yang berdagang dibagian utara kanal ini, dan di era sekarang sepanjang kali ini terdapat beberapa pabrik sehingga saat ini Cengkareng menjadi kawasan industri. Pembangunan di Cengkareng terus berlanjut, Tahun 1985 diresmikan bandar udara Soekarno Hatta sebagai bandara utama Indonesia, sehingga menjadikan Cengkareng menjadi kawasan transportasi. Pada tahun 2010 pada akhirnya dibangun tol jorr ruas w1 yang menghubungkan Cengkareng dengan kawasan Kembangan dan Kapuk.



Gambar 2. Mapping Perkembangan dan Pertumbuhan Fungsi Cengkareng
Sumber: Penulis, 2024

Mall Taman Palem dibangun tahun 1995 sebagai pusat perbelanjaan di kawasan Cengkareng. Mall ini dibangun untuk merespon mulainya pembangunan di kawasan ini setelah perusahaan industri mulai masuk ke kawasan ini dan selanjutnya pembangunan kawasan sebagai perumahan. Mall ini merupakan mall pertama di kawasan Cengkareng sehingga kala itu mall ini didatangi untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan sebagai pusat perbelanjaan, karena terdapat tenan magnet seperti matahari dan carefour. Warga dari beberapa kecamatan sekitar diluar Cengkareng juga datang ke mall ini. Kejayaan mall ini disebabkan oleh beberapa hal yaitu, pembangunan yang terjadi, modernisasi dan fenomena covid. Pada tahun 2010, ruas w1 tol jorr resmi dibuka yang menghubungkan kawasan Cengkareng dengan kawasan Kapuk dan Kembangan. Hal ini berdampak baik secara akses namun disisi lain tol ini membatasi dan seperti memisahkan antara Cengkareng Timur dengan barat sehingga terjadi ketimpangan pembangunan, Cengkareng barat terus mengalami perkembangan sedangkan Cengkareng Timur tidak. Hal ini secara langsung juga berdampak pada Mall Taman Palem, warga Cengkareng barat tidak lagi datang dan tidak bertumbuhnya kawasan berdampak buruk juga pada mall ini. Marc Auge (1995) menyatakan suatu tempat menjadi *placeless* akibat terjadi homogenitas, menciptakan stigma masyarakat ketika melihat mall sebagai sesuatu yang sama, padahal sebelumnya memiliki keunikan namun karena semua mall saat ini terlihat sama. Mall taman juga mengalami hal yang sama, sebelumnya mall ini merupakan mall satu-satunya di kawasan Cengkareng namun seiring berjalannya waktu menurunnya mall juga disebabkan karena tidak dapat lagi bersaing dengan mall yang memiliki desain dan program yang homogen, mall ini terlihat seperti mall tua dengan tenant seadanya sedangkan mall baru yang dibangun seperti memiliki standar baru yang sama antar setiap mall yang Mall Taman Palem tidak punya.

Pada awalnya dikenal sebagai pusat perbelanjaan modern pertama di Cengkareng untuk merespon pembangunan perumahan di Cengkareng, saat ini mulai ditinggal karena tidak dapat bersaing dengan dibangunnya mall modern saat ini. Dulunya sebuah *place* karena satu-satunya mall untuk belanja di Cengkareng sekarang menjadi *placeless* karena tidak ada lagi yang datang untuk berbelanja karena tenannya sudah tutup sehingga mulai beralih menjadi perkantoran dan dari barang menjadi jasa. Pada proposal ini lebih menjelaskan bagaimana strategi yang dapat dilakukan untuk menghidupkan mall ini dengan harapan juga dapat membangun kawasan lewat analisa secara kontekstual lokasi dan *user* kawasan Cengkareng terutama Cengkareng Timur.

Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang yang sudah dijabarkan, terdapat suatu fenomena dimana suatu tempat yang dikatakan *place* menjadi *placeless*, suatu tempat yang tadinya memiliki makna, perlahan makna itu hilang akibat beberapa hal. Cengkareng menjadi salah satu lokasi yang kehilangan identitasnya karena memori kolektif yang sebelumnya ada di masyarakat menghilang akibat pembangunan dan perkembangan zaman. Penurunan ini juga dirasakan oleh Mall Taman Palem, yang awalnya merupakan *place* terutama bagi warga Cengkareng karena menjadi mall pertama di kawasan ini yang dimana pada era itu *euforia* mall sudah di mulai, sehingga warga Cengkareng, Kapuk, kalideres dan sekitarnya datang ke Mall Taman Palem, namun karena pembangunan yang terus berjalan, banyak dibangunnya mall baru di era modern ini mengakibatkan mall lama seperti Mall Taman Palem mulai ditinggalkan. Toll JORR yang dibangun di Cengkareng ini juga memisah Cengkareng menjadi 2 sisi, sehingga terjadi ketimpangan pembangunan yang terjadi di sisi Cengkareng barat terus terjadi perkembangan sedangkan di Cengkareng Timur tempat Mall Taman Palem berapa tidak mengalami perkembangan sehingga hal ini juga berdampak dan menurunnya kejayaan pada Mall Taman Palem. Dari hal yang sudah dipaparkan maka perlu melakukan sesuatu pada mall ini untuk mengangkat kembali mall ini menjadi *place*, dengan pendekatan tertentu yang kontekstual.

Dari pernyataan sebelumnya maka dapat disimpulkan menjadi beberapa pertanyaan seperti: Faktor apa yang menyebabkan kawasan Cengkareng dan Mall Taman Palem yang sebelumnya *place* menjadi *placeless*?; Strategi seperti apa yang dapat dilakukan untuk menentukan program dan proyek berdasarkan analisa kontekstual yang dilakukan pada kawasan dan masyarakat Cengkareng khususnya Cengkareng Timur?

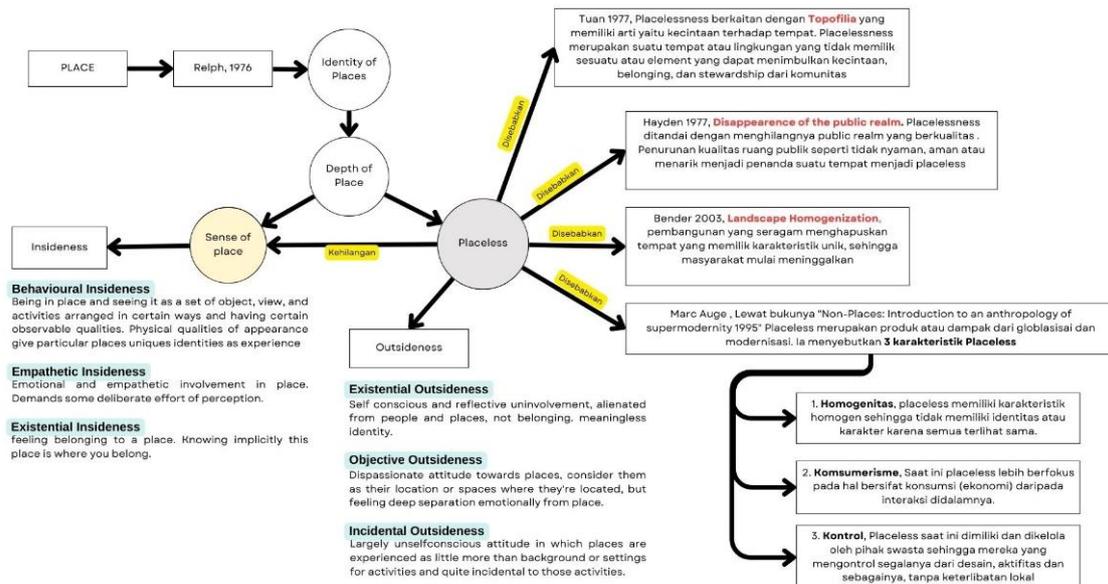
Tujuan

Proyek diharapkan untuk mengangkat kembali makna Mall Taman Palem. Proyek juga diharapkan juga dapat menjadi pemicu untuk dibangunnya kawasan Cengkareng Timur agar tidak tertinggal dengan Cengkareng barat yang sampai saat ini masih terus dilakukan pengembangan. Secara kawasan Cengkareng, lewat proyek ini juga diharapkan dapat menjadi pengingat tentang identitas Cengkareng yang saat ini hilang, sehingga Cengkareng juga dapat menjadi kawasan yang terus berkembang karena memiliki potensi yang besar, dan menjadi kawasan yang maju karena didukung juga dengan adanya bandara utama Indonesia Bandara Soekarno-Hatta.

2. KAJIAN LITERATUR

Place, Placelessness

Place terdiri dari 3 hal, *activity, form, image* (Relph,1976) yang saling berintegrasi satu sama lain. Aktivitas merupakan kegiatan didalam sebuah *form*, *form* merupakan tempatnya secara fisik, dan *image* adalah identitas dan makna dari tempat tersebut, ketiga hal ini penting dari harus ada di dalam sebuah *place*, jika salah satunya tidak ada maka tempat tersebut akan dikenal dengan istilah *placeless*. Makna menjadi penting didalam sebuah *place*. Makna lebih dalam merupakan suatu kecintaan terhadap sebuah tempat menurut Yi Fu Tuan (1977), oleh karena itu ketikan kecintaan ini sudah tidak ada lagi maka suatu tempat akan mengalami fenomena *placelessness*.



Gambar 3. Diagram Teori Tentang *Place* dan *Placeless*

Sumber: Penulis, 2024

Menurut Relph (1976), suatu tempat memiliki identitas yang menggambarkan kedalaman suatu tempat. Kedalaman suatu tempat ini digambarkan menjadi dua batasan yaitu *sense of place* dan *placeless*. *Sense of place* menggambarkan seseorang merasa berada di tempat itu yang memahami betul suatu tempat sedangkan *placeless* seseorang tidak lagi merasa berada di tempat itu sehingga tempat itu tidak lagi memiliki arti. *Placeless* disebabkan oleh beberapa hal salah satunya menurut Marc Augé lewat bukunya yang berjudul "*Non-Place: Introduction to an Anthropology of Supermodernity 1995*". Ia menyatakan bahwa *placeless* merupakan dampak dari globalisasi dan modernisasi.

Sport centre

Terdapat 7 aspek untuk mengaplikasikan desain universal pada *sport centre*. Pertama, adil dan bijak (*Equitable Use*), desain yang dibuat dapat digunakan oleh semua user, termasuk yang memiliki keterbatasan fisik. Kedua, fleksibel untuk digunakan (*Flexible in use*), desain dapat mengakomodasi berbagai referensi user dan kemampuan pribadinya. Ketiga, sensorik yang mudah dan cepat dirasakan (*Perceptible use*), informasi yang ada secara efektif dalam di terima user disituasi dan kondisi apapun. Keempat, mudah dan intuitif (*Simple & Intuitive*), mudah dipahami oleh berbagai latar belakang, pengalaman, pengetahuan, bahasa, kemampuan dan konsentrasi user. Kelima, toleransi terhadap kesalahan (*Tolerance of error*), desain dapat mengurangi segala risiko di situasi takterduga. Keenam, *low physical effort*, desain dapat digunakan secara efektif, efisien, nyaman tanpa usaha yang berlebihan. Ketujuh, *size and space for approach & use*, desain berfokus pada kenyamanan user dengan berbagai tipe ukuran sehingga desain dapat digunakan secara nyaman.

Arsitektur Kontekstual

Charitable Institute of Architectural Technologist (CIAT) mendefinisikan arsitektur kontekstual merupakan sebuah proses desain ketika melakukan perancangan bangunan baru, yang melibatkan kondisi bangunan spesifik serta lingkungan di lokasi perancangan. Terdapat 2 variabel utama yang perlu diperhatikan yaitu, variabel fisik dan variabel *Sosio-Cultural*. Variabel fisik berupa bangunan sekitar, kondisi lingkungan, vegetasi dan lainnya yang bersifat fisik.

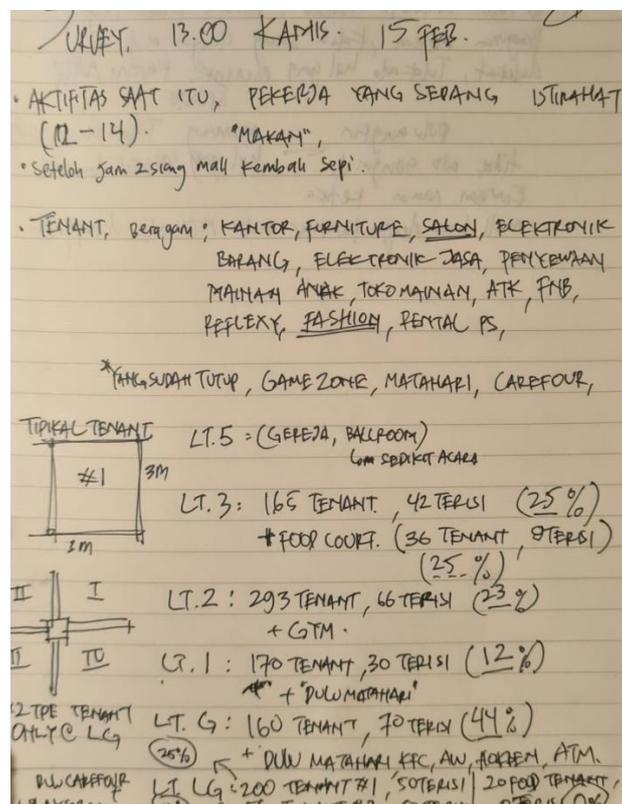
Variable *Sosio-Cultura* merupakan hal selain fisik yang ada di Lokasi seperti, kondisi sosial masyarakat yang tinggal di Lokasi bangunan baru yang akan dibangun.

Arsitektur kontekstual menurut Brent C. Brolin (1980), dalam bukunya yang berjudul "*Architecture in Context*", menurutnya arsitektur kontekstual merupakan suatu keinginan ketika mendesain suatu bangunan, dimana suatu bangunan didesain dengan mengaitkannya dengan lingkungan sekitar. Bill Raun (Fudianto. A, 2014) juga menjelaskan mengenai arsitektural kontekstual, ia menekankan pada bangunan yang didesain harus memiliki keterkaitan dengan lingkungan sekitarnya. Keterkaitan yang dimaksud seperti menghadirkan kembali elemen bangunan lama ke dalam bangunan baru.

Arsitektur kontekstual terbagi dua aspek mendasar menurut Brolin (1980). Dua aspek tersebut yaitu harmoni dan kontras, kedua hal ini menjelaskan keterkaitan antara bangunan lama dan bangunan baru. Harmoni merupakan segala hal atau sesuatu yang berasal dari bangunan lama yang ada pada rancangan bangunan baru, sedangkan kontras adalah unsur-unsur baru yang ditambahkan yang sebelumnya tidak ada sehingga terlihat berbeda dengan bangunan sekitar secara fisik.

3. METODE

Untuk menjawab permasalahan maka dari itu metode yang digunakan adalah metode kualitatif yang berfokus pada analisa dari data yang dikumpulkan. Data dikumpulkan lewat survey lokasi, pencarian data secara internet yang kemudian dianalisa untuk mendapatkan sesuatu yang dibutuhkan. Data yang dikumpulkan berupa, pendataan tenan terisi dengan tidak, jenis tenan yang ada, gambaran denah eksisting Mall Taman Palem, data makro kawasan Cengkareng dan data mikro site



Gambar 4. Hasil Survei Tenan Terisi dan Tidak Serta Jenis Tenant
Sumber: Penulis, 2024

Saat ini setelah fenomena covid. Pertama, Matahari, Carefour, dan Element tutup. Kedua, food court mengalami penurunan pengunjung sehingga terjadi penurunan jumlah tenant dari 30 an menjadi 9 tenant. Ketiga, event semakin jarang di Main Stage maupun di Palms Ballroom karena peraturan PSBB. Keempat, tenant dan kios terisi mengalami penurunan dari 70% menjadi 30%. Terakhir, terdapat juga Palms GYM, *Playground*, Billiard dan Bee futsal mengalami penurunan pengguna dan pengunjung.

Dampak covid ini, membuat mall ini kehilangan identitas sebagai mall karena beberapa tenant yang menarik pengunjung sudah tidak ada, dan kurangnya program entertainment saat ini sehingga tidak lagi menarik bagi pengunjung, sedikitnya tenant yang terisi juga berdampak rugi bagi mall karena banyaknya ruang yang tidak lagi berguna dan berfungsi bahkan cenderung mati. Saat ini Mall Taman Palem hanya aktif di jam makan siang oleh pekerja untuk makan, hari minggu karena ada gereja, bukan lagi ramai karena tenant, entertainment, retail, aktivitas, dan program yang menarik. Mall Taman Palem melakukan upaya untuk mengembalikan kejayaannya dengan mengadakan acara dengan beberapa tema di main atrium atau second atrium namun seringkali ada kegiatan tidak berdampak baik pada lakunya tenant atau kios yang tersedia di Mall Taman Palem.



Gambar 5. Gambaran Denah Eksisting Mall Taman Palem

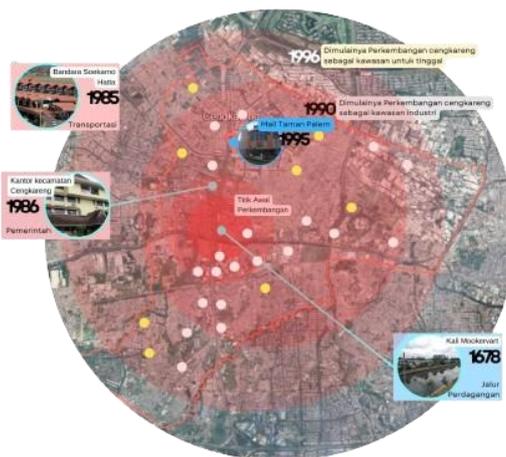
Sumber: Penulis, 2024

Mall Taman Palem berisikan tenant berukuran kurang lebih 3 x 3 meter persegi. Setiap lantai hanya terdapat ratusan tenant kecil dan 1 tenant besar. Seperti yang terlihat pada denah Mall Taman Palem merupakan mall perbelanjaan tanpa program ruang *entertainment* karena mall ini hanya terdiri dari ratusan tenant. Hal ini juga menyebabkan kenapa mall ini sepi pengunjung dan penyewa karena tidak ada daya tarik lain selain berbelanja sedangkan mall lain saat ini tidak hanya memiliki 1 daya tarik dari programnya namun ada program lain yang menjadi daya tarik dan mendatangkan pengunjung. Perlu ada program lain yang memiliki daya tarik pengunjung untuk datang dan menghidupkan kembali Mall Taman Palem.

4. DISKUSI DAN HASIL

Mall Taman Palem dikatakan *place*

Mall Taman Palem merupakan *place* bagi warga Cengkareng karena semenjak diresmikan nya Cengkareng sebagai kecamatan tahun 1986, pembangunan kawasan mulai dilakukan di Cengkareng, Cengkareng bertumbuh menjadi kawasan industri, perkonomian dan hunian. Tahun 1995 mall ini dibangun yang menjadi satu-satunya fungsi rekreasi di kawasan ini diantara fungsi hunian, industri dan perdagangan. Pada waktu dibangunnya mall ini menjadikan mall ini menjadi satu-satunya tujuan akhir pekan, titik kumpul, pusat hiburan bagi warga Cengkareng Timur, ditambah saat itu mall ini menjadi mall satu-satunya bukan hanya untuk Cengkareng tapi juga bagi warga Daan Mogot, Kapuk, dan Tangerang.



Gambar 6. Mapping Pertumbuhan Kawasan Cengkareng
Sumber: Penulis, 2024

Mall Taman Palem merupakan mall pertama di kawasan Cengkareng dan bahkan menjadi mall kedua setelah mall ciputra grogol yang dibangun tahun 1993. Sehingga menjadikan mall ini menjadi mall yang didatangi warga Cengkareng untuk menjadikan mall ini menjadi yang satu-satunya dikunjungi.



Gambar 7. Gambaran Mall Terbangun Berdasarkan Tahun dan Lokasinya
Sumber: Penulis, 2024

Mall Taman Palem menjadi *placeless*

Perkembangan teknologi, keberlanjutan pembangunan, dan fenomena covid menjadi penyebab Mall Taman Palem mengalami penurunan dan menjadi *placeless*. Sebelumnya Mall Taman Palem merupakan mall pertama di kawasan Cengkareng namun seiring berjalannya waktu mulai juga dibangunnya mall lain yaitu di tahun 2020 dibangunnya green sedayu mall tepat disebelah Mall Taman Palem, yang menyediakan tenant dan hiburan yang lebih baru sehingga menarik pengunjung Mall Taman Palem sehingga Mall Taman Palem mengalami penurunan pengunjung. Pembangunan berkelanjutan yang dilakukan pada tahun 2010 yaitu terbangunnya ruas W1 tol JORR yang memisahkan secara langsung antara Cengkareng barat (green sedayu mall) dengan Cengkareng Timur (Mall Taman Palem) sehingga hal ini menjadi penyebab kedua Mall Taman Palem mengalami penurunan, karena menurunnya sebuah mall juga bisa disebabkan karena ketidakterjadinya pertumbuhan di kawasan sekitar mall, yang terbaginya Cengkareng barat dengan timur terjadi ketimpangan pembangunan dimana Cengkareng barat terus melakukan pertumbuhan sedangkan Cengkareng Timur selama 10 tahun terakhir tidak mengalami pertumbuhan. Terbaginya Cengkareng barat dengan timur oleh tol JORR juga pada akhirnya membatasi akses menuju Mall Taman Palem terutama dari Cengkareng barat ke Cengkareng Timur, hanya ada dua putaran balik yang saat ini menjadi titik macet juga di kawasan ini



Gambar 8. Gambaran Tol JORR yang Membagi Cengkareng Barat dengan Timur
Sumber: Penulis, 2024

Keterbatasan akses ke Mall Taman Palem

Terbaginya Cengkareng barat dengan timur oleh tol JORR juga pada akhirnya membatasi akses menuju Mall Taman Palem. Keterbatasan akses terutama dari Cengkareng barat ke Cengkareng Timur, akses menuju mall melalui dua putaran balik penghubung dua kawasan ini yang saat ini menjadi titik macet juga di kawasan ini karena menghubungkan dua jalur utama kawasan yaitu Jl. Lingkar Luar



Gambar 9. Gambaran Terbatasnya Akses Antar Dua Sisi Cengkareng
Sumber: Penulis, 2024

Fenomena covid-19 juga menjadi salah satu alasan Mall Taman Palem mengalami *placeless*, selama kurang lebih 2 tahun fenomena ini terjadi mall ini harus kehilangan pengunjung terkhususnya pada mall ini tenant yang sebelumnya menjadi salah satu daya tarik mall ini juga meninggalkan mall ini, walaupun saat ini Mall Taman Palem berusaha untuk mengembalikan mall ini dengan mengadakan acara setiap minggunya, secara jumlah pengunjung yang hadir mengalami peningkatan namun hal ini tidak mengubah keadaan bahwa mall ini tetap mall sepi dan tenannya tetap tidak terisi. Perkembangan teknologi yang mengubah kebiasaan belanja konvensional menjadi belanja secara *online* menjadi penyebab lain kosongnya tenant.

Analisa site dan strategi perancangan

Analisa site berfokus pada potensi site terhadap kawasan Cengkareng Timur.



Gambar 10. Site analysis

Sumber: Penulis, 2024

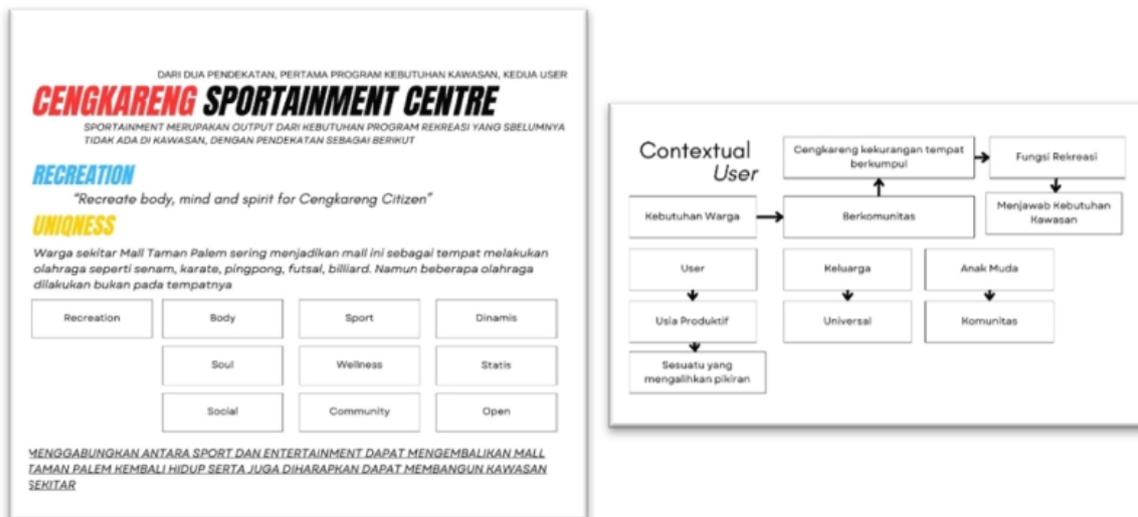
Kesimpulannya, massa menjauhi sumber bising yang berapa di jalan padat yaitu jalan lingkar luar, kedua massa menghadap kawasan sebagai fokus untuk membangun kawasan dan sebagai target user, ketiga site menghadap timur sehingga cahaya maksimal hanya dari pagi sampai siang, bangunan. Orientasi proyek akan menghadap timur menghadap ke kawasan. Strategi site sebelumnya merupakan bagian dari Mall Taman Palem, namun bagian ini merupakan bagian sepi mall ini dalam arti merupakan ruang dengan tenant yang kosong sehingga bagian ini perlu di reprogram dan dilakukan pembangunan ulang. Strategi reprogram antara lain: Mempertahankan sebagian Mall Taman Palem karena sudah menjadi ikon Cengkareng Timur dan hanya mengubah sebagian; Massa dibangun menghadap timur sebagai respon untuk membangun kawasan; Program yang baru disusun berdasarkan *user and site contextual*; Proyek juga menjadi daya tarik baru Mall Taman Palem untuk mengembalikan mall ini

User and site contextual analysis

Analisa user dan kawasan secara kontekstual dilakukan sebagai dasar program yang akan ditentukan untuk reprogram. Site berada diantara ruko perdagangan dan hunian sehingga secara kontekstual, kawasan ini kekurangan fungsi rekreasi sehingga program lebih mengarah ke fungsi rekreasi. Rekreasi juga menjawab kebutuhan user kawasan karena kawasan ini merupakan kawasan bisnis dan perdagangan sehingga membutuhkan rekreasi sepulang berkerja. Secara kontekstual site dan user, kawasan kekurangan tempat berkumpul di Cengkareng Timur sehingga program yang baru juga dapat menjadi tempat berkumpulnya bagi warga khususnya Cengkareng Timur.

Program

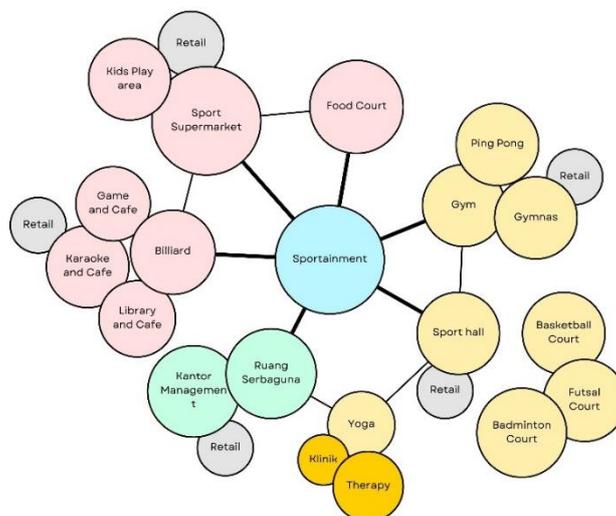
Fungsi rekreasi menjadi program yang akan dibangun pada site ini. Sepinya mall ini, beberapa lokasi atrium sering diadakan olahraga seperti pingpong, karate, senam, dan lainnya, mereka sering menggunakan bagian dari mall ini untuk melakukan kegiatan komunitas dan olahraga. Hal ini menjadi potensi bahwa ketertarikan warga dengan olahraga perlu diwadahi. Program yang diangkat adalah sportainment. Sportainment merupakan penggabungan fungsi antara *sport* dan *entertainment*. Sportainment diharapkan dapat menjawab kebutuhan rekreasi kawasan dan menjadinya tempat berkumpulnya di kawasan Cengkareng Timur. Targert usernya dari anak-anak, keluarga, remaja, dan pekerja sehingga program harus bersifat universal. Sportainment bersifat universal, dari sisi entertainment dari *playground* anak, kuliner, karaoke, billiard dan dari sisi sport yang bisa diakses terbuka.



Gambar 11. Panel perancangan program
Sumber: Penulis, 2024

Program ruang

Rencana program ruang *sportainment*, program ruang pada tabel ini merupakan program ruang utama



Gambar 12. Diagram rencana program ruang
Sumber: Penulis, 2024

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini berfokus pada Mall Taman Palem yang mengalami penurunan dari yang merupakan sebuah *place* menjadi *placeless*, hal ini disebabkan oleh beberapa hal dari modernisasi, pembangunan, dan fenomena covid-19. Penelitian ini mencoba menjawab strategi seperti apa yang dapat dilakukan untuk mengembalikan mall ini, dengan melakukan reprogram pada sebagian bangunan yang didasari dari kawasan dan warga dalam penyusunannya, diharapkan dapat mengembalikan mall ini kembali menjadi *place*. Membangun sportainment centre di site diharapkan menjadi jawaban untuk mengembalikan kejayaan Mall Taman Palem, menjawab juga kebutuhan kawasan dan user di Cengkareng Timur. Penelitian ini tidak sempurna, ada kelebihan dan kekurangan. Kelebihan, penelitian ini menyajikan data eksisting seperti denah Mall Taman Palem, riset kondisi paling terkini ketika penelitiannya ini dibuat, penelitian juga menyajikan pertumbuhan kawasan Cengkareng yang dikaji dari beberapa sumber. Kekurangan penelitian ini lebih kepada keterbuktian program dapat mencapai hasil yang diharapkan, kekurangan lainnya lebih kepada inovasi yang akan terus berkembang oleh karena itu penelitian dapat terus disempurnakan dengan inovasi yang terus berkembang.

Saran

Penelitian ini dapat terus dikembangkan dengan mengikuti perkembangan yang terjadi di dunia, oleh karena itu ide dan kreatifitas jangan dibatasi dan harus mengikuti perkembangan agar penelitian ini dapat menjadi lebih inovatif.

REFERENSI

- Auge, M. (1995). *Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*. Verso.
- Brolin, B. C. (1980). *Architecture In Context, Fitting New Buildings with Old*.
- Nurdiani, N., Katarina, W., & Grestio, I. (2020, February). The universal design approach on sport center in Jakarta to create livable public facilities. *In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 426, No. 1, p. 012108). IOP Publishing.
- Seamon, D. a. (2008). *Place and Placelessness*, Edward Relph. 10.
- Relph, E. (1976). *Place and Placeless*. London: Pion Limited
- Tuan, Y. F. (1977). *Space and place: The perspective of experience*. *U of Minnesota P*.
- Ujang, N., & Zakariya, K. (2015). The notion of place, place meaning and identity in urban regeneration. *Procedia-social and behavioral sciences*, 170, 709-717.
- Van Haeren, K. D. (2015). *Creating Place in a Placeless Space*.