

BAB IV
PERENCANAAN GEDUNG TELKOM
DIVISI REGIONAL II JAKARTA

4.1. KONDISI EKSISTING GEDUNG TELKOM DI JAKARTA (GRAHA CITRA CARAKA)

Gedung Graha Citra Caraka yang memiliki 14 lantai, merupakan kantor Divisi Regional II. Gedung tersebut berada di lahan seluas 24.000 m² dimana area terbangunnya seluas 15.000 m² yang terletak di JL. Gatot Subroto No. 52 Jakarta Selatan, merupakan sebuah gedung pusat administratif. Gedung tersebut merupakan jenis perkantoran *tenant-owned office building* dimana pemilik kantor sekaligus sebagai pemakai sebagian besar bangunan.

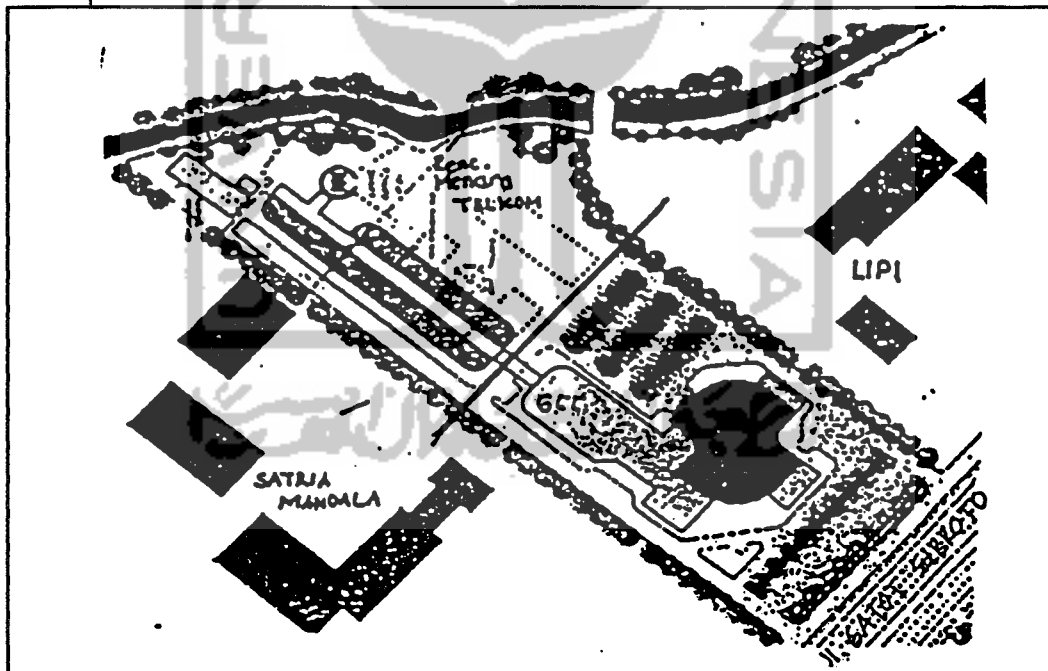
Bangunan fisik eksisting yang terdapat disana adalah Gedung GCC sebagai gedung kantor TELKOM DIVRE II dan menara telekomunikasi berupa menara setinggi 90 m yang dibangun dari rangka baja.

Gedung tersebut dalam pemenuhan tantangan TELKOM ke depan sebagai market leader bisnis telekomunikasi di Indonesia, apabila dinilai dari fungsi non fisik yang hendak dicapai, sudah tidak mampu untuk menampungnya. Diperoleh keterangan dari Divisi regional II, bahwa ruang-ruang semula yang ada, yang sebelumnya sudah disediakan untuk perkembangan Telkom kedepan, untuk saat ini saja hampir seluruhnya sudah difungsikan. Ruangan tersebut sebelumnya difungsikan sebagai ruangan kantor sewa, dan kini ruangan untuk kantor sewanya sudah semakin berkurang, sehingga pemasukan yang diperoleh bangunan itu sendiri menjadi sangat berkurang.

4.1.1. Tinjauan Menara Telekomunikasi PT Telkom

Menara yang akan dibangun oleh PT Telkom dilahan pengembangan seluas 26.000 m persegi dibelakang gedung Telkom Graha Citra Caraka, dimaksudkan sebagai pengganti menara lama yang memiliki ketinggian hanya 90 m. Karena menara lama itu dinilai sudah tidak mampu lagi menampung penambahan beban dari berat antena telekomunikasi yang semakin banyak terpasang dan tidak akomodatif terhadap perkembangan pertelekomunikasian di Indonesia, maka PT Telkom kemudian merencanakan untuk menambah ketinggian menara dari 90 m menjadi 200m. Menara baru ini direncanakan akan ditempatkan tidak jauh dari lokasi dimana menara lama berdiri yaitu di belakang gedung Telkom Graha Citra Caraka di Jl. Jend. Gatot Subroto No.52, dengan pertimbangan :

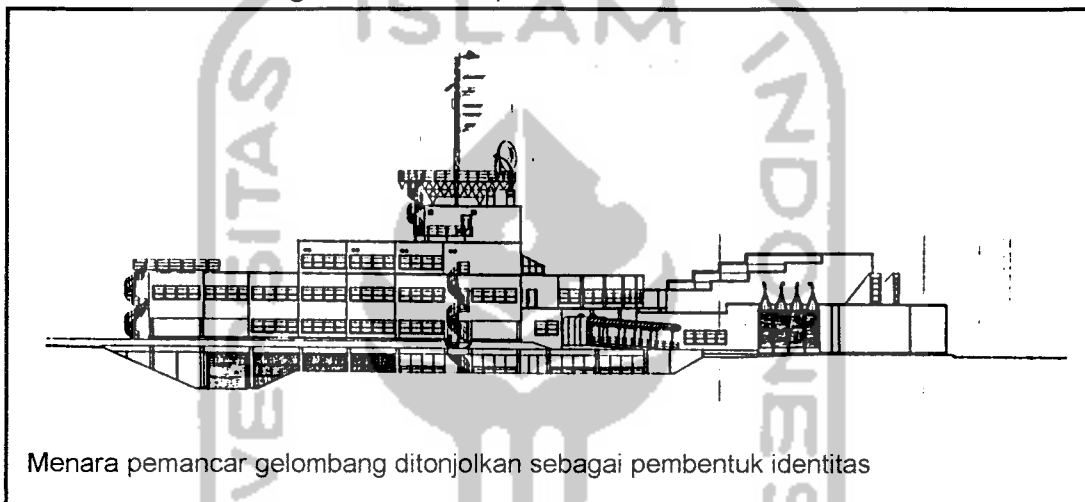
1. Akses Net Work elemen lebih mudah
2. Tidak mengganggu link bawah tanah
3. Merupakan sentra lokal



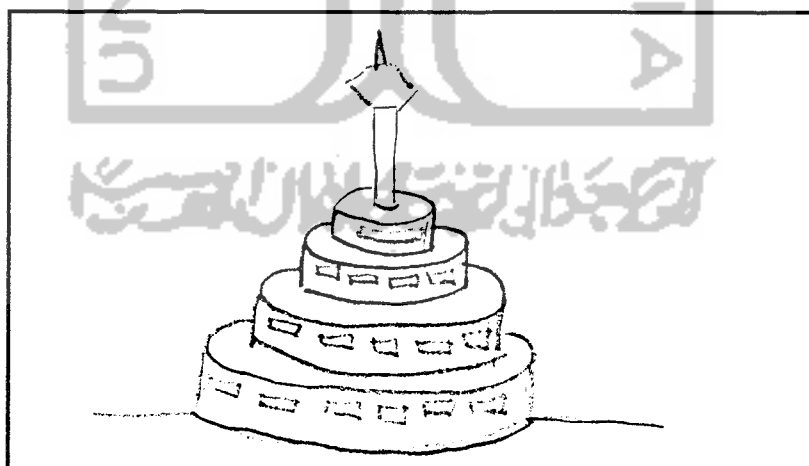
Gambar IV.01. Lokasi eksisting rencana PT Telkom membangun Menara Telkom
(Sumber : PT Telkom)

Menara Telekomunikasi yang dibangun terpisah dari gedung sentral akan menjadikan menara kurang efektif dalam pengoperasiannya dan membuat menara tersebut seolah-olah bukan merupakan bagian dari PT. Telkom. Menara telekomunikasi yang menyatu dengan bangunan kantor TELKOM bisa dijadikan sebagai identitas dari bangunan kantor itu sendiri. Penyatuan inilah yang akan memberikan karakter yang lebih tegas dari sebuah bangunan milik perusahaan Telekomunikasi.

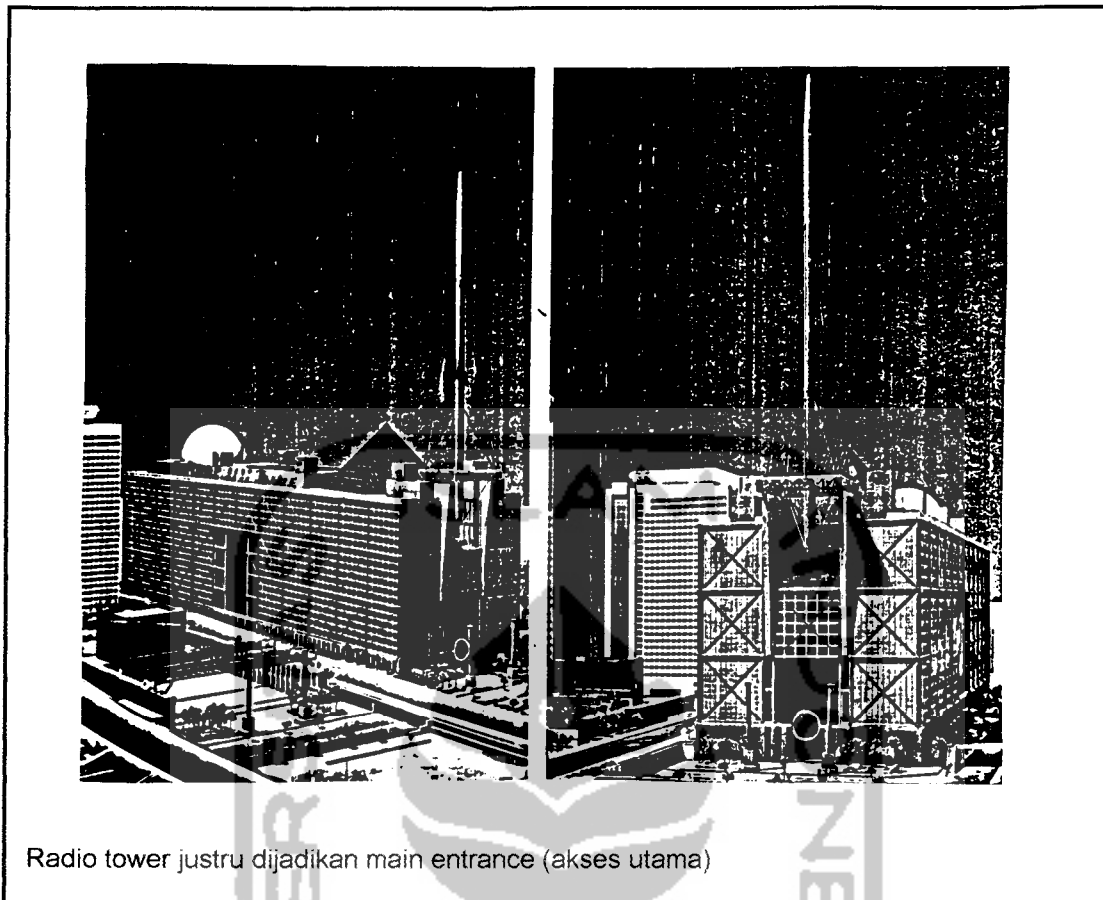
Berikut ini adalah bangunan-bangunan yang menonjolkan menara Telekomunikasi sebagai salah satu pembentuk identitas :



Gambar IV.02. Burgenland Regional Broadcasting



Gambar IV.03. Menara Telekomunikasi CIKUPA di Jawa Barat



*Gambar IV.04. New York City Hall
(Sumber : Arata Isozaki)*

4.2. RENCANA PENYATUAN GEDUNG TELKOM DAN MENARA TELEKOMUNIKASI

4.2.1. Titik Tolak

Keinginan untuk mengembangkan bangunan secara vertikal didasari oleh alasan-alasan sebagai berikut :

1. Keinginan untuk memanfaatkan lahan secara optimal
2. Membangun jati diri dengan nilai-nilai estetis yang dimaksudkan sebagai dorongan menuju perkembangan perusahaan kearah yang lebih baik

3. Meningkatnya kapasitas dari luasan bangunan agar dapat mencukupi kebutuhan ruang sesuai dengan keinginan untuk lebih mengembangkan diri seiring dengan perkembangan bisnis perusahaan sedang dijalankan
4. Menjadikan teknologi sebagai unsur yang dapat menunjang keinginan-keinginan diatas

Pembangunan secara vertikal dalam artian efisiensi, diharapkan dapat menjadi nilai perbandingan yang baik antara usaha yang dilakukan dengan hasil yang ingin dicapai.

Dari aspek fungsional, dimana typologi bangunan adalah bangunan perkantoran yang menjadi wadah dalam melakukan aktivitas kerja, tertuju pada hal-hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu tempat/ wadah yang dapat menampung segala bentuk aktifitas kegiatan kerja para pengguna gedung, yaitu para pekerja PT. TELKOM.

Sedangkan pada aspek estetika lebih tertuju pada usaha untuk membangun citra perusahaan yang nantinya bisa meningkatkan produktifitas PT. TELKOM.

Keterbatasan lahan dan keinginan untuk melakukan efisiensi merupakan pendorong untuk menyatukan menara telekomunikasi dengan Gedung Telkom dalam suatu lahan yang terpadu yang kemudian akan menjadi sebuah gedung Pusat dimaksudkan untuk optimalisasi penggunaan lahan. Dengan penilaian bahwa lahan Gedung PT. Telkom yang eksistingnya seluas 24.000 m persegi itu apabila dibangun sebuah bangunan secara vertikal sebagai Gedung Pusat PT Telkom dengan fungsi-fungsi yang optimal (penyatuan gedung kantor dengan menara), akan mampu menjawab masalah-masalah yang berkaitan dengan efisiensi penggunaan lahan.

4.2.2 Pertimbangan Lokasi

Pembangunan Gedung Pusat PT Telkom, direncanakan akan dibangun dilokasi Gedung Telkom Graha Citra Caraka sekarang berada, yaitu di jalan Jend. Gatot Subroto No. 52, Kec. Setiabudi, Jakarta. Hal tersebut didasari atas pertimbangan-pertimbangan antara lain :

- Mengoptimalkan Lahan,

Sesuai dengan kebijakan pemerintah DKI Jakarta untuk mengoptimalkan penggunaan lahan, maka pembangunan menara Telekomunikasi rencananya akan disatukan dengan gedung kantor PT. TELKOM Yang kemudian akan disebut sebagai Gedung Pusat PT Telkom. Bangunan ini nantinya akan menjadi bangunan terpadu, dimana lahan ini akan diisi sebuah gedung perkantoran (PT. TELKOM) yang berintegrasi dengan sebuah menara telekomunikasi, oleh karena itu perlu melakukan desain ulang sehingga apa yang diharapkan dapat tercapai.

- Lokasi Menara,

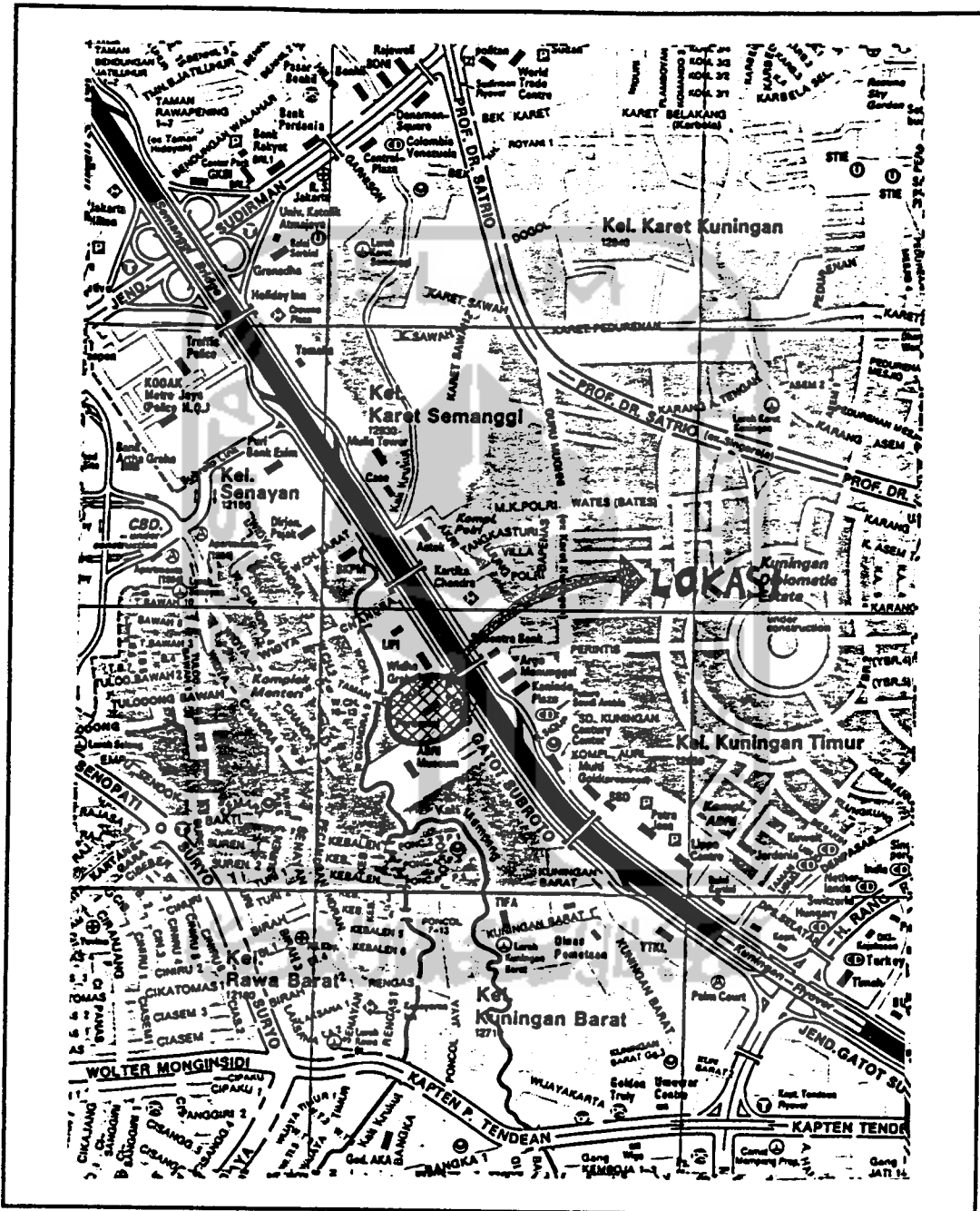
Lokasi menara telekomunikasi yang tidak memungkinkan dipindah di lain lokasi karena alasan-alasan yang telah dibahas diatas (Tinjauan Menara Telekomunikasi).

- Lokasi yang strategis,

Jl. Jend. Gatot subroto, kec. Setiabudi merupakan lokasi yang sangat strategis, karena jalan tersebut merupakan jalan arteri dan dilalui oleh jalan Tol. Kecamatan Setiabudi menurut Dinas Tata Kota DKI Jakarta termasuk bagian dari kawasan pusat bisnis yang terdiri dari perkantoran, perdagangan, industri dan diplomatic enclove, sehingga banyak perusahaan-perusahaan baik berskala nasional maupun internasional menempatkan kantor-kantor pusatnya dikawasan tersebut.

Dari pertimbangan-pertimbangan diatas, maka lahan yang sudah ada dikawasan ini dinilai sangat tepat dan merupakan suatu alternatif terbaik.

Selain hal yang disebut diatas, lahan yang memiliki banyak kelebihan seperti lahan ini di Jakarta sudah semakin langka dan susah didapatkan.



Gambar IV.05. Peta Lokasi

4.3. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN

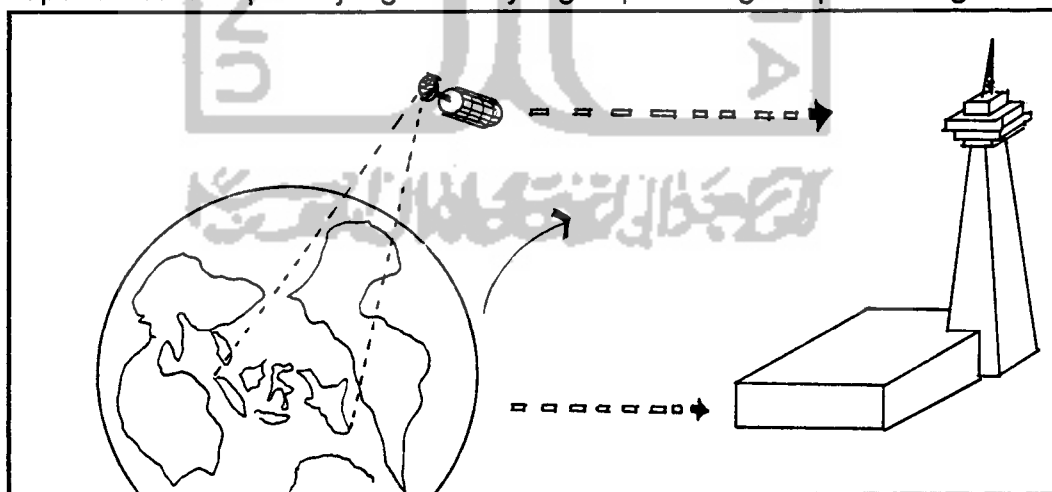
4.3.1. Penampilan Gedung TELKOM Kantor Divisi Regional II

Pada perencanaan bangunan Kantor Divisi Regional II, bentuk visual bangunan akan menonjolkan keberadaan menara telekomunikasinya. Hal ini memiliki pertimbangan bahwa bentuk menara sebagai sebuah antena penangkap gelombang dinilai lebih mampu untuk menghadirkan identitas Gedung TELKOM sebagai perusahaan telekomunikasi.

Berangkat dari dasar mewujudkan sebuah bentuk, didalamnya mencakup aspek fungsi dan simbol-simbol dari sebuah bangunan yang dapat ditangkap masyarakat dengan diterapkan pada menara yang berada pada Gedung TELKOM Divisi Regional II.

Perusahaan TELKOM yang sudah dikenal masyarakat sebagai sebuah perusahaan telekomunikasi yang memiliki teknologi informasi yang sangat menonjol dengan "satelit palapa"-nya diterapkan pada Gedung TELKOM Divisi Regional II. Satelit diangkat sebagai simbol karena satelit dalam dunia telekomunikasi, merupakan "jiwa" dari teknologi informasi dalam hal ini telekomunikasi dapat berjalan dan berkembang.

Satelit yang letaknya di angkasa diterapkan pada menara dengan seolah-olah satelit tersebut benar-benar berada diatas bangunan dan merupakan sarana penunjang utama yang dapat menghidupkan bangunan.



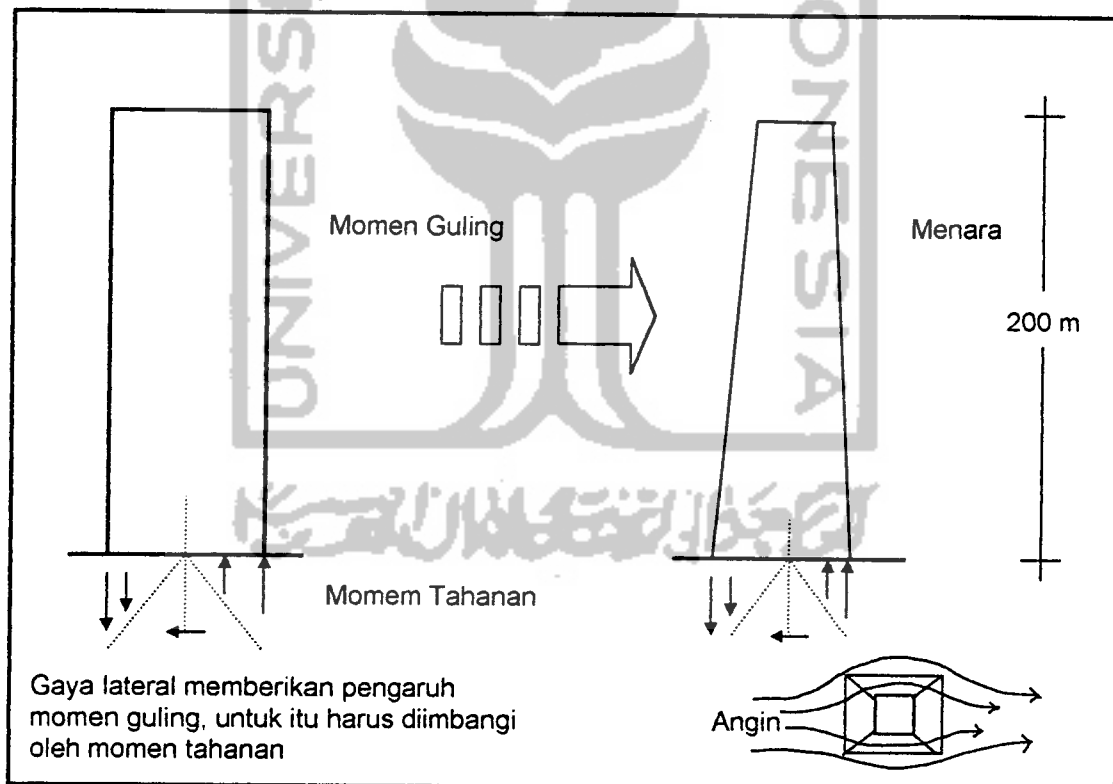
Gambar IV.06. Analogi simbol satelit
(Sumber : Pemikiran)

4.3.2. Sistem Struktur Gedung TELKOM Divisi Regional II

Gedung TELKOM Divisi Regional II ini akan memiliki bangunan Menara dengan ketinggian 200 m. Dengan pertimbangan ketinggian yang sangat ekstrim tersebut kestabilan struktur menjadi suatu hal yang utama.

Pada *High Rise Building*, gaya/beban yang sangat langsung berperan dalam perhitungan adalah *lateral forces (gaya lateral)* yaitu gaya puntir pada *High Rise Building* akibat "kelangsingan" atau ketinggian bangunan. Gaya lateral ini memberikan pengaruh momen guling (*over turn*) yang disebabkan oleh : Berat sendiri, angin, hujan, gempa, dsb.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, menara itu dibuat dengan memperbesar momen tahanan. Maksudnya adalah dengan membuat wujud menara dengan dimensi semakin keatas semakin mengecil, dengan begitu momen tahanan menjadi semakin besar.



Gambar IV.07. Lateral Force yang terjadi pada High Rise Building

(Sumber : Pemikiran)

Disamping itu keberadaan Kantor TELKOM DIVRE II dan bangunan perangkat menara Telekomunikasi dapat difungsikan sebagai *base Bulding* yang berfungsi sebagai penguat struktur menara.

4.3.3. Tata Ruang Gedung TELKOM Divisi Regional II yang fungsional dan Fleksibel

A. Fungsional

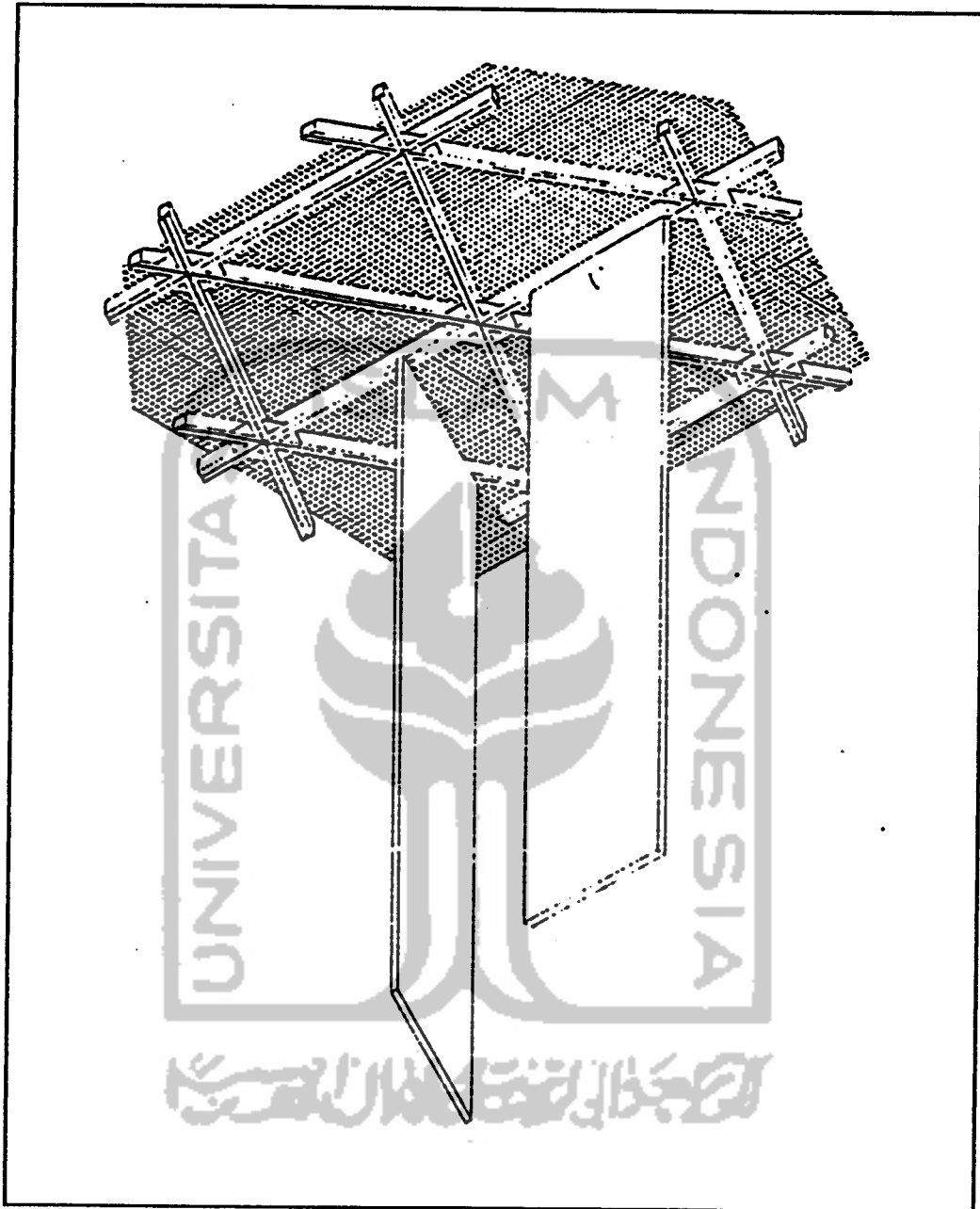
Dalam hal ini, fungsional memiliki maksud dengan menekan sekecil mungkin keberadaan ruang-ruang yang kosong dengan memberikan fungsi-fungsi yang berguna.

Pada menara telekomunikasi yang berada di Gedung tersebut memanfaatkan *Space* diatas yang dimiliki menara. *Space* tersebut dimanfaatkan sebagai Lobby, R. Rapat, R.audio Visual dan menyediakan ruang untuk *Broad Cast* sebagai fasilitas yang diberikan oleh menara.

B. Fleksibelitas

Fleksibelitas yang dimaksud disini adalah, dalam kaitan pengaturan tata letak ruang kerja yang sering berubah dalam suatu periode tertentu dalam rangka mengubah suasana kerja, pada gedung tersebut. Disamping itu untuk mengantisipasi bertambahnya jumlah karyawan mengingat TELKOM merupakan perusahaan Telekomunikasi Nasional yang akan terus berkembang.

Ruang Kerja pada Gedung tersebut memiliki sistem ruang kombinasi, yaitu, ada ruang-ruang tertutup sebagai ruang kepala dan ruang-ruang terbuka sebagai tempat para staff bekerja. Untuk memenuhi fleksibelitas ruang dinding partisi merupakan pilihan yang terbaik.



Gambar IV.08. Modular Wall Panel System
(Sumber : Architectural Graphic Standards)