

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Institut Teknologi Sumatera merupakan suatu perguruan tinggi yang masih dalam tahap pembangunan, dengan kondisi Institut Teknologi Sumatera yang masih dalam tahap pembangunan ini sudah pasti permasalahan berupa kurangnya ruang untuk menunjang kegiatan kampus akan muncul. Salah satu contohnya adalah kegiatan wisuda yang sampai saat ini masih diselenggarakan di aula gedung Institut Teknologi Sumatera. Setiap tahunnya Itera menerima ribuan mahasiswa baru. Hal ini tentunya berdampak pada ketersediaan ruang bagi ribuan mahasiswa maupun civitas kampus.

Dari permasalahan tersebut maka penting untuk dibangun sebuah Gedung Serbaguna yang mampu menampung ribuan orang dan dapat digunakan untuk berbagai macam kegiatan seperti wisuda, seminar, pertunjukan, serta kegiatan-kegiatan lainnya. Gedung Serbaguna Institut Teknologi Sumatera nantinya juga dapat disewakan untuk masyarakat luar. Gedung Serbaguna Institut Teknologi Sumatera akan dibangun di Jl. Ryacudu, yang berseberangan dengan Embung B Itera.

Selain itu, Gedung Serbaguna di Provinsi Lampung saat ini masih belum bisa memenuhi kebutuhan penyewa. Biasanya gedung serbaguna di Lampung hanya bisa dipakai oleh satu penyewa dengan hanya satu acara dalam satu gedung. Selain itu, kapasitas gedung serbaguna di Lampung memiliki kapasitas yang lebih kecil dibandingkan pengunjung gedungnya, tentunya hal ini menjadi peluang pasar yang baik. Maka dari itu, dibuat Gedung Serbaguna Itera untuk memenuhi kebutuhan tersebut, dengan lokasi yang mudah diakses, karena berdekatan dengan jalan tol.

Tugas Akhir ini dibuat dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Strata-1. Pemilihan proyek persiapan tugas akhir ini ditentukan oleh dosen Arsitektur Itera dan akan dinilai oleh dosen pengampu Tugas Akhir

Prodi Arsitektur Institut Teknologi Sumatera. Pengerjaan pengumpulan data dan survei lokasi dilakukan secara berkelompok, namun Tugas Akhir ini dikerjakan secara individu. Diharapkan Tugas Akhir ini dapat menjadi acuan untuk perencanaan Gedung Serbaguna di Institut Teknologi Sumatera.

1.2 Program

Proyek Gedung Serbaguna Itera dibuat dengan fungsi utama untuk melengkapi fasilitas yang dibutuhkan sebagai wadah berbagai macam pelaksanaan acara di kampus, seperti wisuda, kuliah umum, dsb. Gedung Serbaguna bersifat melayani dan komersial, karena bisa disewakan untuk masyarakat luar kampus untuk acara resepsi pernikahan, pameran, dan pertunjukan.

Proyek Gedung Serbaguna Itera melibatkan beberapa pihak dari kampus yaitu, Pimpinan Institut Teknologi Sumatera, dosen pengampu mata kuliah Programming Tugas Akhir, dosen pembimbing Tugas Akhir, dan mahasiswa sebagai pengguna.

Gedung Serbaguna Itera harus dapat menampung 5000 pengunjung dengan luas ruang utama atau ruang serbaguna yaitu 3500 m^2 , yang bersebelahan dengan *Pre function Lobby* yang luasnya 20% dari luas ruang utama. Untuk ruang utama, dibagi menjadi 4 ruang serbaguna yang disekat agar bisa dipakai untuk dua acara atau lebih dalam waktu yang bersamaan, namun bisa dibuka sekatnya apabila penyewa ingin menyewa semua hall sebagai satu ruang yang besar.

1.3 Asumsi-Asumsi

Adapun asumsi untuk proyek perancangan ini diasumsikan bahwa:

1. Akan ada underpass disebelah barat tapak Gedung Serbaguna
2. Akan ada hotel disebelah barat tapak Gedung Serbaguna
3. Tidak ada batasan biaya untuk pembangunan
4. Bangunan kecil sekelilingnya seperti toko-toko dan warung akan dibongkar, menimbang apabila dipertahankan akan kontras antara Gedung Serbaguna yang bersifat komersial dan toko-toko sekitarnya. Selain itu juga kemungkinan akan dibongkar karena akan dibangun hotel.

5. Kawasan sekeliling akan berkembang pesat, terjadi perubahan peruntukan lahan terjadi relokasi penduduk.
6. Dari arah sebelah timur tapak, sirkulasi kendaraan datang dari jalan tol, sedangkan di sebelah timurnya kendaraan datang dari Jalan Ryacudu dan sering lewat kendaraan besar di jalan depan tapak. Sehingga perlu mempertimbangkan alur masuk yang baik agar tidak terjadi macet.
7. Terdapat sungai kecil di area belakang tapak, kemungkinan akan dijadikan RTB
8. Bagian kiri tapak terdapat kontur yang menurun 0.5 m berturut – turut. Kemungkinan, jika massa bangunan terletak disini, maka akan dibuat parkir basement, atau akan menggunakan cut and fill untuk meratakan datarannya
9. Akses jalur masuk gedung serbaguna dari jalan utama, yaitu JL. Ryacudu.
10. Akan dibuat embung kecil di area bagian belakang tapak

Adapun peraturan – peraturan terkait terkait proyek gedung serbaguna diantaranya sbb:

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NOMOR : 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, ketentuan dan syarat – syarat Gedung Serbaguna adalah sbb:
 1. Memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan teradap lingkungannya
 2. Menjamin keselamatan pengguna, masyarakat, dan lingkungan
 3. Harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan/atau rencana teknik ruang Kabupaten atau Kota, dan/atau RTBL
 4. Tidak mengganggu fungsi sarana prasarana yang berada di sekitarnya
 5. Mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan
 6. Pembangunan gedung pada daerah hantaran udara dengan tegangan tinggi (transmisi) perlu mendapatkan izin dari Kepala Daerah, dengan pertimbangan:
 - a) Letak bangunan minimal 10 meter dari as jalur tegangan tinggi terluar.

- b) Letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45° diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar
- 7. Penghawaan dan pencahayaan bangunan memenuhi persyaratan kesehatan, dan sesuai dengan fungsi bangunan
- 8. Menjamin terwujudnya nyaman dari gangguan suara dan getaran yang tidak diinginkan
- 9. Tidak menimbulkan dampak negatif seperti pencemaran atau kerusakan lingkungan
- 10. Fungsi bangunan Gedung Serbaguna sebagai fungsi sosial dan budaya yaitu bangunan pelayanan umum.

Pada daerah intensitas padat, garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:

- 1. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan
 - 2. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10cm ke arah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal
 - 3. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu
 - 4. Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.
2. Menurut Kementrian Pekerjaan Umum - Penataan Bangunan dan Lingkungan Lampung Pembinaan Penataan Bangunan dan Lingkungan Lampung
- 1. KDH untuk setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, adalah :
 - a) Pada daerah dengan kepadatan rendah, minimum 60 % (enam puluh persen).
 - b) Pada daerah dengan kepadatan sedang, minimum 40% (empat puluh persen).

- c) Pada daerah dengan kepadatan tinggi, minimum 30% (tiga puluh persen).
2. Penetapan garis sempadan bangunan untuk di atas permukaan tanah terhadap as jalan, apabila tidak ditentukan lain, adalah sebagai berikut:
- a) GSB pada sisi jalan arteri minimal 25 (dua puluh lima) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 11 (sebelas) meter dari as jalan;
 - b) GSB pada sisi jalan kolektor minimal 15 (lima belas) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 8 (delapan) meter dari as jalan;
 - c) GSB pada sisi jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 4 (empat) meter dari as jalan;
 - d) GSB pada sisi jalan gang minimal 6 (enam) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan;
 - e) GSB pada sisi jalan tanpa perkerasan minimal 5 (lima) meter dari as jalan, dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan.
3. Berdasarkan Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) Kemendagri Bupati Lampung Selatan:
- Klasifikasi lokasi bangunan meliputi :
- 1. Bangunan gedung di lokasi renggang yaitu bangunan yang terletak pada KDB kurang dari 40% dan daerah pinggiran luar kota sebagaimana diatur dalam RTRW;
 - 2. Bangunan gedung di lokasi sedang yaitu bangunan yang terletak pada KDB antara 40% sampai 60% dan daerah pemukiman sebagaimana diatur dalam RTRW; dan
 - 3. Bangunan gedung di lokasi padat yaitu bangunan yang terletak pada KDB lebih dari 60% dan daerah perdagangan pusat kota sebagaimana diatur dalam RTRW.

Klasifikasi ketinggian bangunan gedung meliputi :

1. Bangunan gedung bertingkat rendah yaitu bangunan dengan ketinggian antara 1 (satu) sampai 4 (empat) lantai;
2. Bangunan gedung bertingkat sedang yaitu bangunan dengan ketinggian antara 4 (empat) sampai 8 (delapan) lantai;
3. Bangunan gedung bertingkat tinggi yaitu bangunan dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai; dan
4. Ketinggian ruangan lebih dari 5,5 (lima koma lima) dihitung sebagai 2 (dua) lantai.