

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Institut Teknologi Sumatera atau ITERA merupakan salah satu perguruan tinggi negeri baru yang berada di provinsi Lampung. ITERA secara berturut-turut membangun bangunan guna mewartahi kebutuhan akan fasilitas civitas ITERA maupun masyarakat umum. Kebutuhan akan berbagai fasilitas bangunan gedung di ITERA dari waktu ke waktu semakin meningkat. Dari tahun ke tahun terus bermunculan bentuk, desain maupun ukuran yang beragam, dimana kelengkapan fasilitas dan estetika dari bangunan mewakili aktifitas dari penghuni bangunan. Setiap tahunnya, ITERA menerima ribuan calon mahasiswa dan akan diikuti oleh ribuan lulusan mahasiswa ITERA. Dikarenakan hal ini, ITERA memerlukan ruang yang cukup luas untuk dapat menampung sivitas ITERA yaitu dengan direncanakan dan dirancangnyabangunan Gedung Serbaguna ITERA yang dapat memfasilitasi kegiatan civitas ITERA.

ITERA memiliki lahan seluas 275 hektar dan terdapat lahan seluas 4,9 hektar untuk diinvestasikan sebagai lahan proyek Gedung Serbaguna. Letak lahan ini berada di jalan utama menuju gerbang TOL Kota Baru. Dengan adanya gedung serbaguna ITERA ini, diharapkan gedung ini dapat melengkapi akan kebutuhan civitas ITERA dan tidak hanya civitas ITERA, gedung serbaguna ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kebutuhan masyarakat umum serta dapat meningkatkan citra dari kampus ITERA.

Dengan demikian, disusunlah tugas akhir ini sebagai kajian awal dari proyek perencanaan pembangunan gedung serbaguna ITERA untuk memenuhi Tugas Akhir dan sebagai pegangan serta acuan selanjutnya. Perencanaan dan perancangan gedung serbaguna ini akan didesain berdasarkan analisis, kondisi lahan serta mempertimbangkan isu-isu.

## 1.2 Program

Gedung serbaguna memiliki persoalan utama yaitu merancang gedung serbaguna di atas lahan yang berkontur sehingga perlu mempertimbangkan posisi bangunan dan posisi tempat parkir. Proyek gedung serbaguna ini memiliki kapasitas ruang utama 5000 pengunjung sebagai konvensi atau ruang pertemuan dengan luas tanah 48.983 m<sup>2</sup>. Persoalan dalam mempertimbangkan gedung multifungsi yang bersifat komersial serta fleksibilitas dengan desain suatu ruangan yang dapat dibagi menjadi 4 ruang atau lebih yang dapat disewakan oleh beberapa penyewa pada saat yang bersamaan. Persoalan dalam mengatur kenyamanan pengguna diperlukan penekanan akan unsur akustik di dalam beberapa ruangan yang memiliki acara berbeda pada waktu yang sama. Persoalan lain dalam mendesain gedung serbaguna ini yaitu mengatur sirkulasi lalu lintas yang perlu mempertimbangkan lokasi yang akan dekat dengan *underpass* serta jalur *entrance* dan *exit* pada tapak yang dikarenakan lahan gedung serbaguna ini terletak di jalan utama gerbang masuk wilayah Kampus ITERA dan Gerbang TOL Kota Baru.

## 1.3 Asumsi-asumsi

Terdapat beberapa asumsi terkait proyek ini yaitu asumsi terkait lahan dan beberapa peraturan terkait lahan.

### 1.3.1 Lahan

Proyek perancangan gedung serbaguna ini diasumsikan bahwa:

- a. Proyek tidak memiliki batasan anggaran biaya dalam membangun gedung serbaguna
- b. Rancangan bangunan akan dibangun secara langsung
- c. Atap bangunan menggunakan struktur atap bentang lebar
- d. Kawasan pada sekeliling lahan akan berkembang pesat
- e. Akan terdapat penambahan jalan *underpass* di sisi barat lahan
- f. Terdapat halte dan dilewati jalur bus pada area depan lahan

- g. Kawasan pada sekeliling lahan akan memiliki penambahan volume dan kepadatan kendaraan yang tinggi

### **1.3.2 Peraturan Terkait**

Perancangan gedung serbaguna Institut Teknologi Sumatera ini mengacu pada peraturan-peraturan atau standar yang telah ditetapkan. Adapun peraturan-peraturan perancangan gedung serbaguna ini, terdapat peraturan tentang GSB, KLB, KDH, Aksesibilitas Bangunan, Ketinggian Bangunan, yaitu:

1. Peraturan GSB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 26 ayat ke 5 :

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 sisi jalan dan garis sempadan pagar minimal 2 (dua) meter dari as jalan; dan
- 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.

2. Peraturan KLB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 23
  - a. KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
  - b. KLB rencana sebagaimana dimaksud dalam ayat (I) adalah KLB maksimum untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi, dengan tetap memperhatikan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
  - c. Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (I) disesuaikan dengan RTRW/RDTR/RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, atau jika belum ada, disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
3. Peraturan KDH menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 24 :  
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); dan
  - c. Pada daerah dengan kepadatan tinggi, minimum 30% (tiga puluh persen).
4. Peraturan aksesibilitas bangunan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 63 ayat ke 5 :  
Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus meliputi :

- a. Tangga;
  - b. *Ramp*, di dalam bangunan gedung dengan sudut kemiringan paling tinggi 7° (tujuh derajat) dan atau di luar bangunan gedung paling tinggi 6(enam derajat); dan
  - c. Lift, eskalator dan atau travelator yang cukup jumlah dan ukurannya sesuai dengan fungsi bangunan dan jumlah pengguna.
5. Pintu Darurat menurut Permen PU No. 26 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan BAB 3 Sarana Penyelamatan :
- a. Dalam bangunan gedung yang sudah ada, apabila lebih dari satu eksit, atau pintu akses eksit disyaratkan, sekurang-kurangnya dua dari eksit yang disyaratkan, eksit, atau pintu akses eksit seperti itu diperkenankan untuk diletakkan jauh.
  - b. Apabila lebih dari dua eksit atau pintu akses eksit diperlukan, minimal dua eksit atau pintu akses eksit yang diperlukan harus disusun untuk memenuhi jarak pemisahan minimum yang disyaratkan.
  - c. Eksit yang seimbang atau pintu akses eksit lain yang ditentukan harus diletakkan sehingga apabila satu eksit terblokir, yang lain masih dapat digunakan.
6. Tangga Darurat menurut Permen PU No. 26 Tahun 2008 Tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan BAB 3 yaitu bangunan gedung harus disediakan sarana vertikal selain lift, seperti tangga darurat. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk penyelamatan bisa terjadi kebakaran.
7. Peraturan Daerah Provinsi Lampung No 21 Tahun 2004 Tentang Bangunan gedung Pasal 17 Bagian Kedua tentang Arsitektur Bangunan Gedung dan Kearifan Lokal
- a. Arsitektur bangunan gedung yang dibangun dengan kaidah tradisional harus dipelihara dan dipertahankan kemurniannya

pada bangunan lama dan/atau bangunan gedung adat untuk tujuan:

1. Sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung,
  2. Sebagai inspirasi untuk ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan-bangunan gedung.
- b. Bangunan-bangunan gedung baru atau modern yang oleh pemerintah Kabupaten kota dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur dan atau ragam hias ornamen tradisional.
8. Peraturan ketinggian bangunan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan No 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 25 ayat ke 2 dan 3 :
- a. Ayat 2. Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.
  - b. Ayat 3. Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan RTRW/RDTR/RTBL lokasi terkait, peraturan zonasi untuk lokasi yang terkait.
9. Menurut keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat nomor : 272/hk.105/drjd/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir gedung serbaguna tergolong ke dalam kegiatan parkir yang bersifat sementara.

Tabel 1. 1. Kelompok Ruang Parkir

<b>Jumlah Tempat Duduk</b>	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
<b>Kebutuhan (SRP)</b>	198	202	206	210	214	218	222	227	230

Sumber: Departemen Perhubungan Direktur Jenderal Perhubungan Darat