

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai rencana pusat pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan untuk menunjang berlangsungnya birokrasi dan pelayanan publik setelah adanya pemekaran baru di Kabupaten Tapanuli Selatan.

Kawasan ini sebelumnya adalah kawasan hutan produksi yang dikelola oleh Kementerian Kehutanan yang ditanami pohon pinus. Dengan adanya kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dengan Kementerian Kehutanan dan dikaji berdasarkan kebijakan maupun peraturan yang berlaku, maka lahan hutan produksi yang di *plot* untuk kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan resmi ditetapkan.

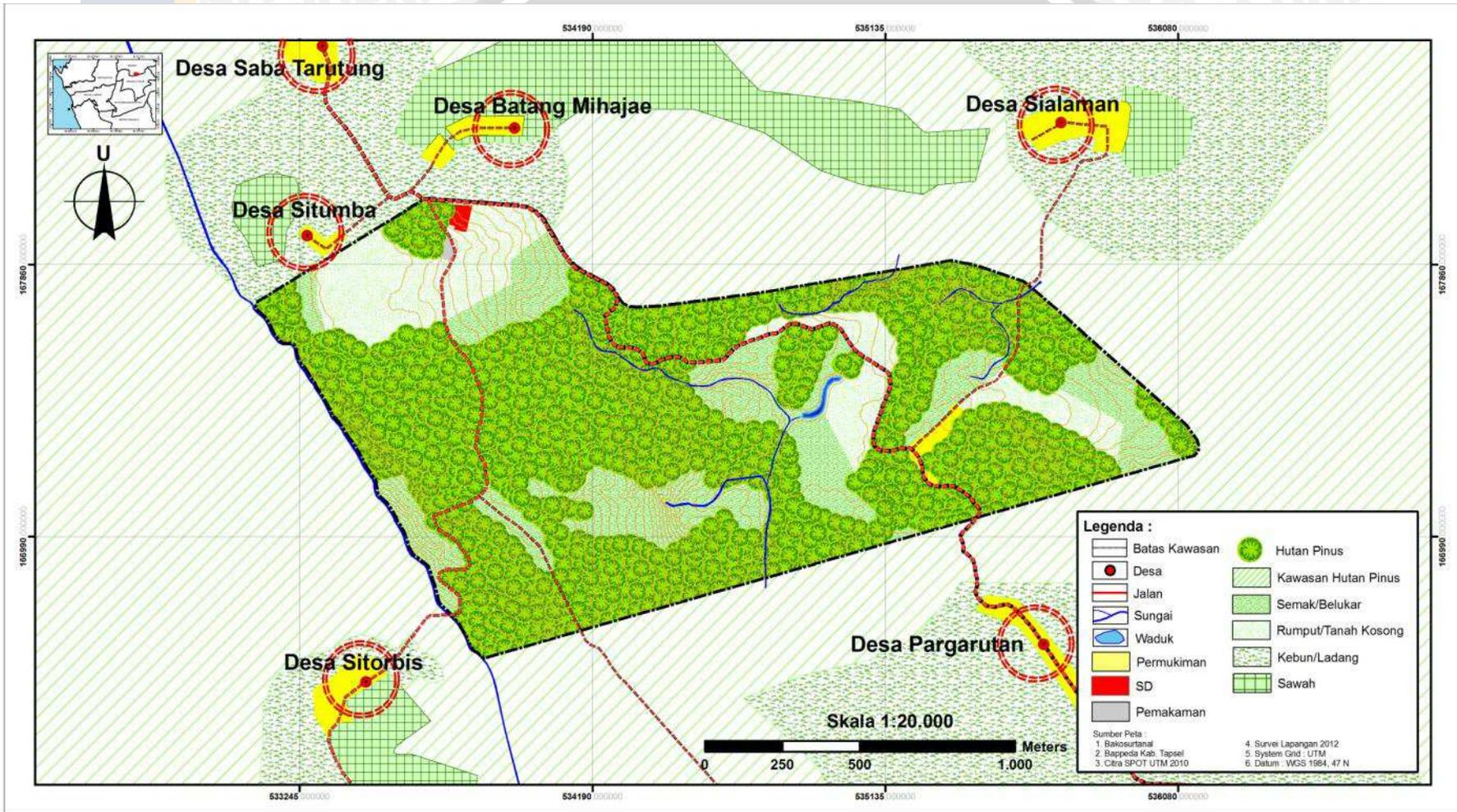
4.1.1. Letak dan keadaan geografis

Secara geografis wilayah penelitian terletak antara 01° 30' 26" Lintang Utara dan 99° 19' 21" Bujur Timur, dengan luas wilayah $\pm 271,10$ Ha. Secara administratif wilayah penelitian berada pada wilayah administratif Desa Situmba, Kecamatan Sipirok, Kabupaten Tapanuli Selatan yang berbatasan dengan:

Sebelah Utara	: Desa Batang Mihajae dan Desa Saba Tarutung
Sebelah Selatan	: Desa Sitorbis
Sebelah Barat	: Desa Pargarutan
Sebelah Timur	: Desa Sialaman

Sedangkan secara fungsional, batas-batas kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Jalan dan Hutan Pinus
Sebelah Selatan	: Hutan Pinus
Sebelah Barat	: Sungai
Sebelah Timur	: Hutan Pinus



Gambar 4.1 Peta Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

4.1.2. Kondisi fisik dasar

A. Tofografi

Kawasan perkantoran Pemerintah Kanupaten Tapanuli Selatan terletak pada ketinggian 715-920 meter diatas permukaan laut dan kemiringan lahannya antara 0-40%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.2 dan 4.3*.

Tabel 4.1 Kemiringan Lahan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Kemiringan	Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase (%)
0 - 8%	Datar	52,98	21
8 - 15%	Landai	87,27	35
15 - 25%	Agak Curam	58,62	23
25 - 40%	Curam	52,03	21
Jumlah		250,90	100

Sumber : Hasil Perhitungan dan Survey Primer 2013

Dari tabel di atas, kemiringan lahan 0-8% dengan luas 52,98 Ha. terletak pada bagian timur dan utara kawasan; 0-15% dengan luas 87,27 Ha. tersebar pada kawasan; kemiringan 15-25% dengan luas 58,62% Ha. dan kemiringan 25-40% dengan luas 52,03 Ha. tersebar pada bagian timur dan barat kawasan. Kondisi kemiringan lahan 0-25% masih memungkinkan untuk dilakukan pengembangan bangunan fisik, sedangkan kemiringan 25-40% dapat dijadikan sebagai kawasan konservasi dan berfungsi lindung.

B. Geologi

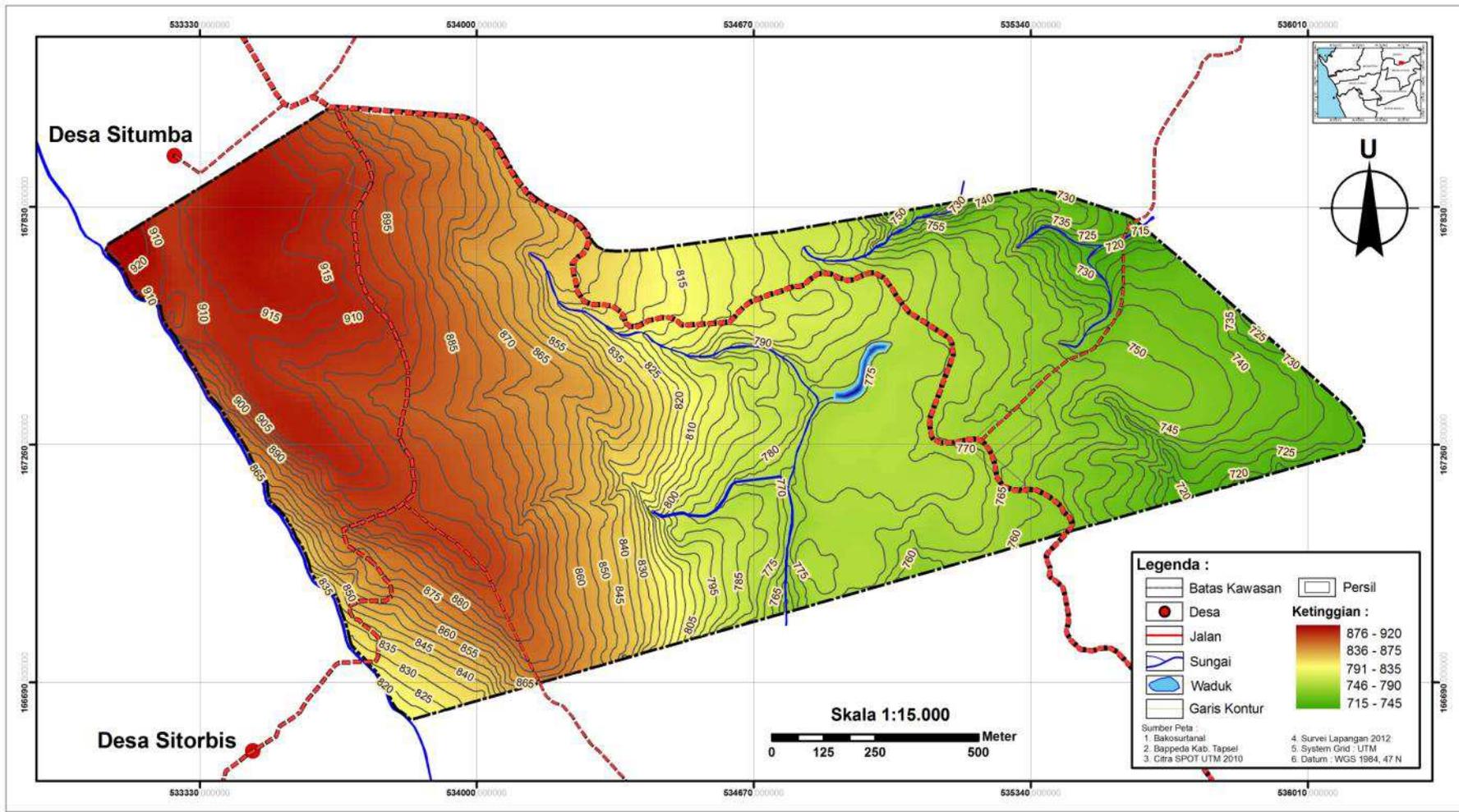
Geologi pada kawasan Perkantoran pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dibentuk dari formasi gunung api Sibualbuali (QvLu) dengan jenis batuan *andesitic* dan jenis tanah latosol. Secara fisik, jenis tanah ini berwarna coklat tua kemerahan dan memiliki daya dukung yang baik dari; segi erosifitasnya, tergolong jenis tanah yang kurang peka terhadap erosi, dan drainase tanah yang cukup baik sehingga kestabilan lereng tetap terjaga.

C. Klimatologi

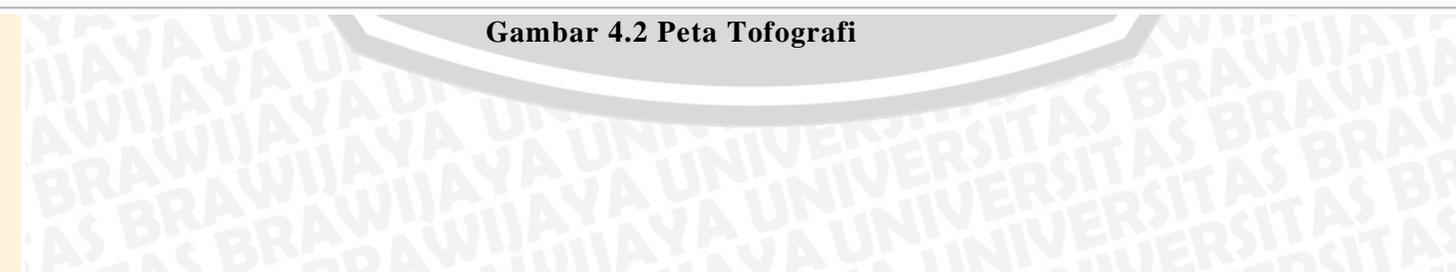
Secara umum kawasan Perkantoran Pemrintah Kabupaten Tapanuli Selatan ber iklim sedang dengan suhu rata-rata 15-22°C sedangkan curah hujan rata-rata 216,19 mm/tahun, rata-rata hari hujan sebanyak 14 hari hujan, dan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari, Nopember dan Desember.

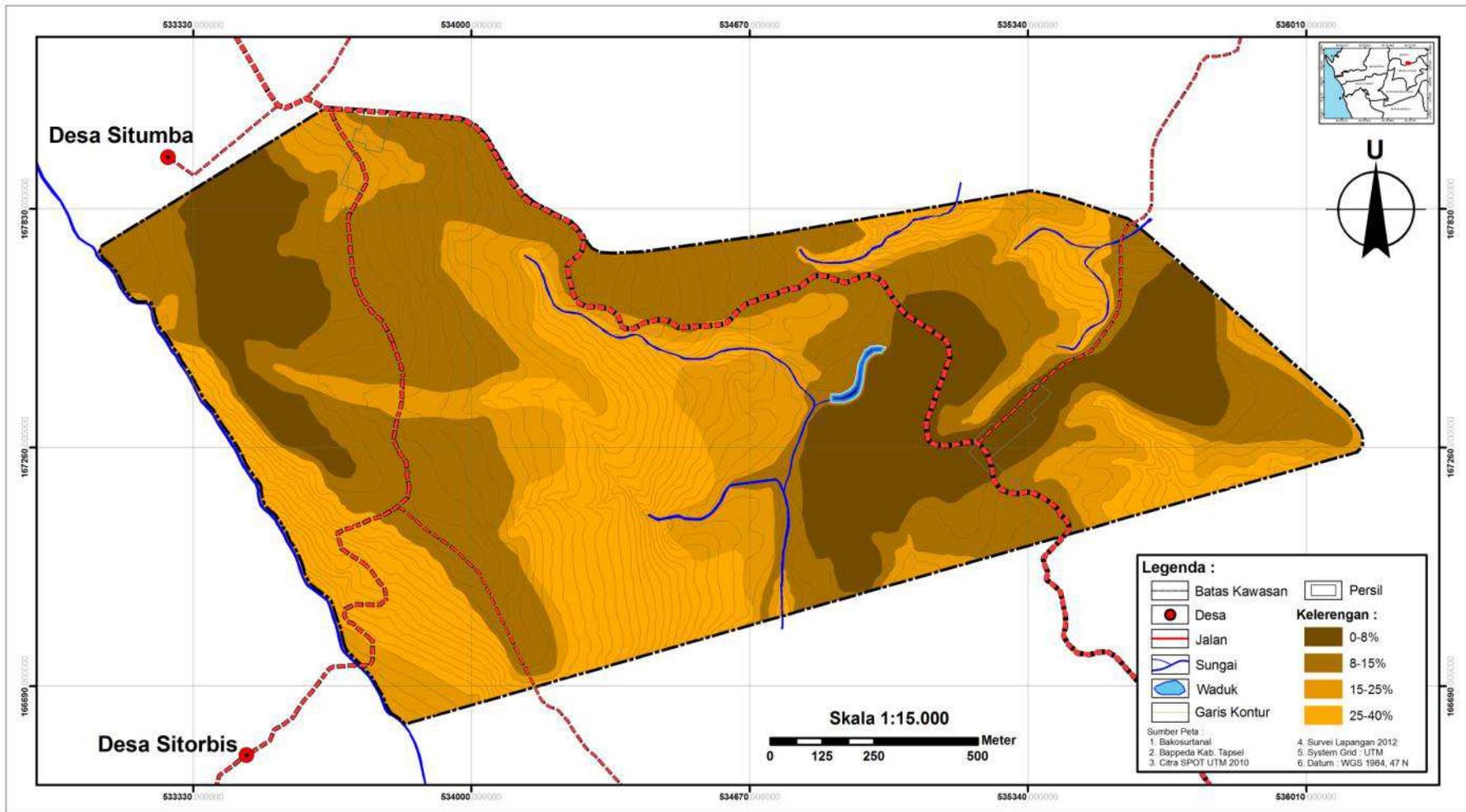
D. Hidrologi

Pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan Terdapat sungai yang berbatasan langsung dengan kawasan dan sungai yang berada dalam kawasan yang berfungsi mengalirkan air jika terjadi hujan. Selain itu pada kawasan juga terdapat sebuah waduk buatan yang berfungsi untuk menampung air hujan.



Gambar 4.2 Peta Tofografi





Gambar 4.3 Peta Kemiringan Lahan

4.1.3. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan terdiri dari hutan pinus, pemakaman, pendidikan, permukiman, rumput/tanah kosong, semak/belukar dan waduk. Berikut adalah tabel penggunaan lahan pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.4*.

Tabel 4.2 Penggunaan Lahan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Hutan Pinus	166,19	66,32
2	Pemukaman	0,34	0,14
3	Pendidikan	0,51	0,21
4	Permukiman	1,55	0,62
5	Rumput/Tanah kosong	31,94	12,75
6	Semak/Belukar	49,57	19,78
7	Waduk	0,46	0,19
Jumlah		250,57	100

Sumber : Hasil Perhitungan dan Survey Primer 2012

Berdasarkan tabel penggunaan lahan di atas, lahan yang paling luas adalah hutan pinus dengan luas 166,32 Ha. (66,32 %), semak belukar dengan luas 49,57 Ha. (19,78%) dan rumput/tanah kosong 31,94 Ha. (12,75%). Sedangkan penggunaan lahan paling rendah adalah permukiman dengan luas 1,55 Ha (0,62%), pendidikan dengan luas 0,34 Ha. (0,21%), waduk dengan luas 0,46 Ha. (0,19%) dan pemakaman dengan luas 0,34 Ha. (0,14%).

4.1.4. Utilitas

A. Jaringan jalan

Jaringan jalan yang ada pada kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan berupa jalan Negara, jalan Kabupaten dan jalan lingkungan. Jalan negara ini adalah jalan lintas Sumatera yang menghubungkan Kota Padangsidempuan dengan Kota Sipirok dan Medan. Untuk jalan Kabupaten yang tersedia adalah jalan menuju Desa Sitorbis, sedangkan jalan lingkungan yang tersedia adalah jalan menuju Desa Sialaman dan sebagian Wilayah Desa Pargarutan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.5*.

B. Jaringan listrik

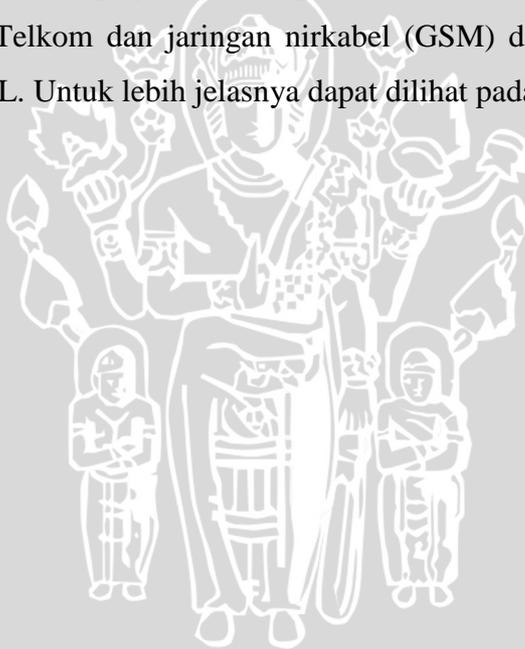
Jaringan listrik pada kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan sudah tersedia yang melintas mengikuti jalan dan dikelola oleh PLN. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.6*.

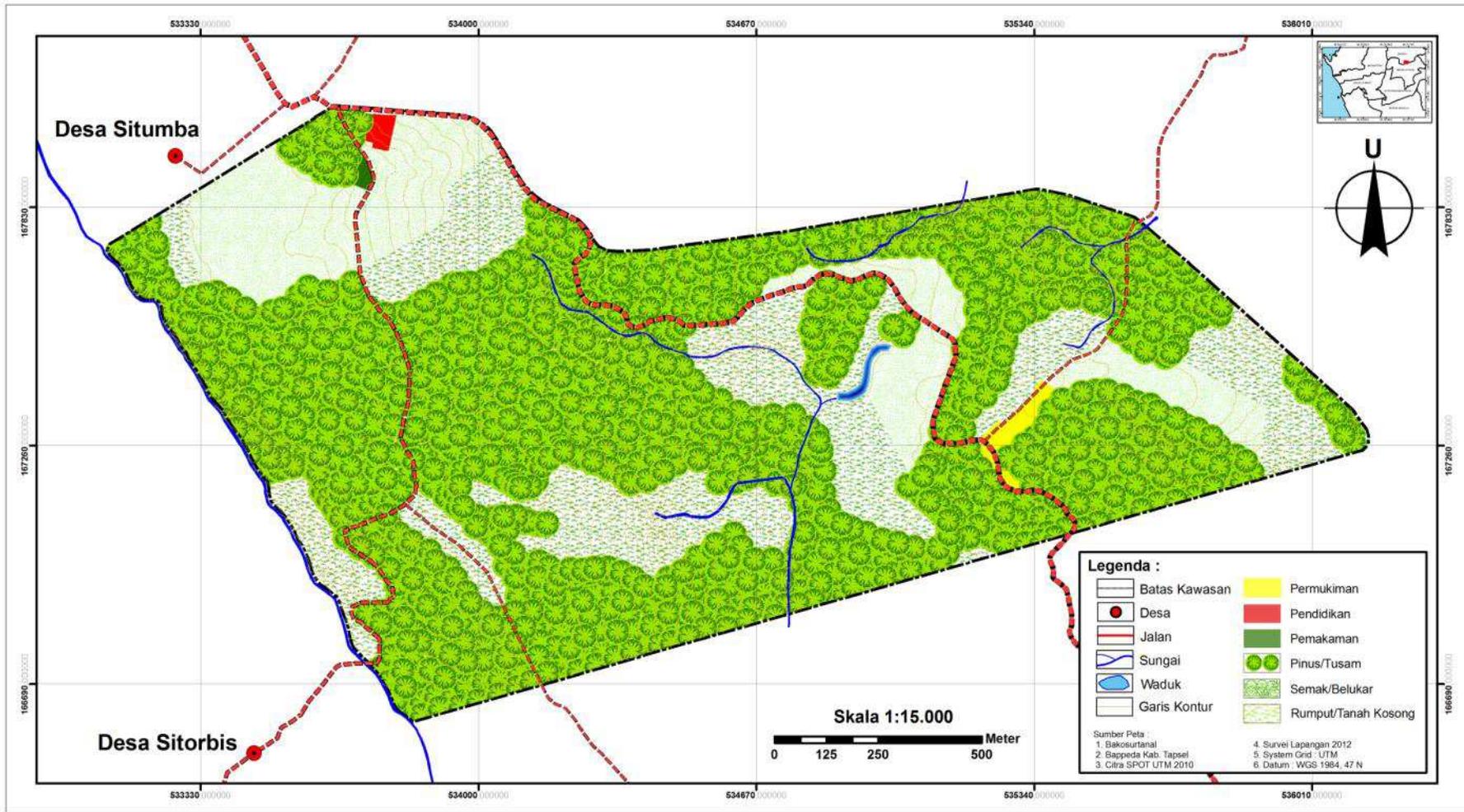
C. Jaringan air bersih

Jaringan air bersih pada kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan secara teknis belum tersedia, untuk memperoleh air bersih bisa menggunakan sumur dan mata air yang berada di luar kawasan. Berdasarkan kondisi yang ada di lapangan pada saat dilakukannya observasi lapangan, pada kawasan sudah terdapat jalur pipanisasi air bersih yang sudah di sediakan untuk kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dengan diameter 3” atau sekitar 89 mm^2 dan belum di aliri air. Hasil wawancara dengan warga sekitar rencana sumber mata air pipanisasi tersebut diperoleh dari mata air yang berada di sekitar Desa Dano Situmba yang mengarah ke arah utara dari kawasan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.7*.

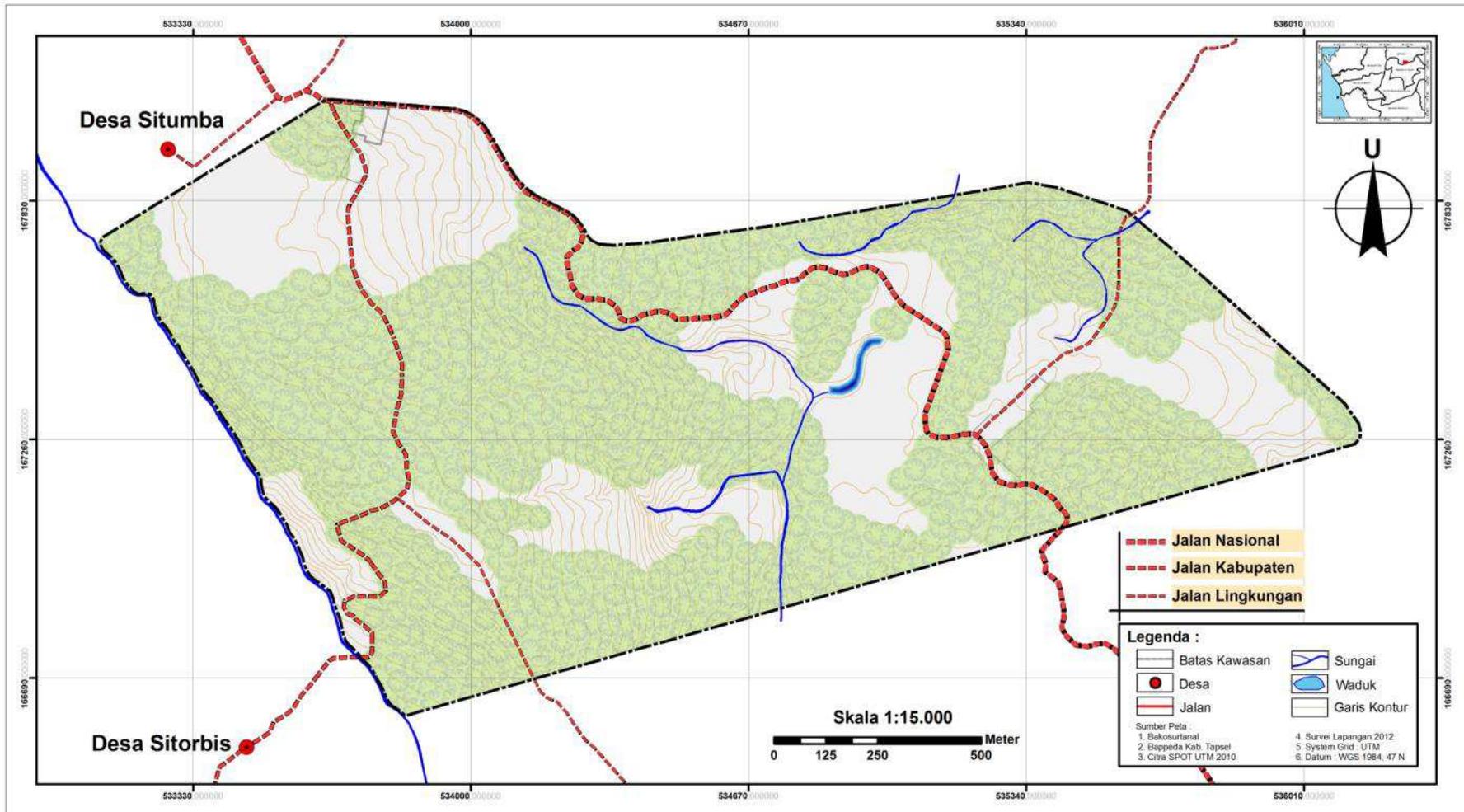
D. Jaringan telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi yang tersedia pada kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan berupa jaringan telepon kabel dan nirkabel. Untuk jaringan kabel dikelola oleh PT. Telkom dan jaringan nirkabel (GSM) dikelola oleh *provider* Telkomsel, Indosat dan XL. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.8*.

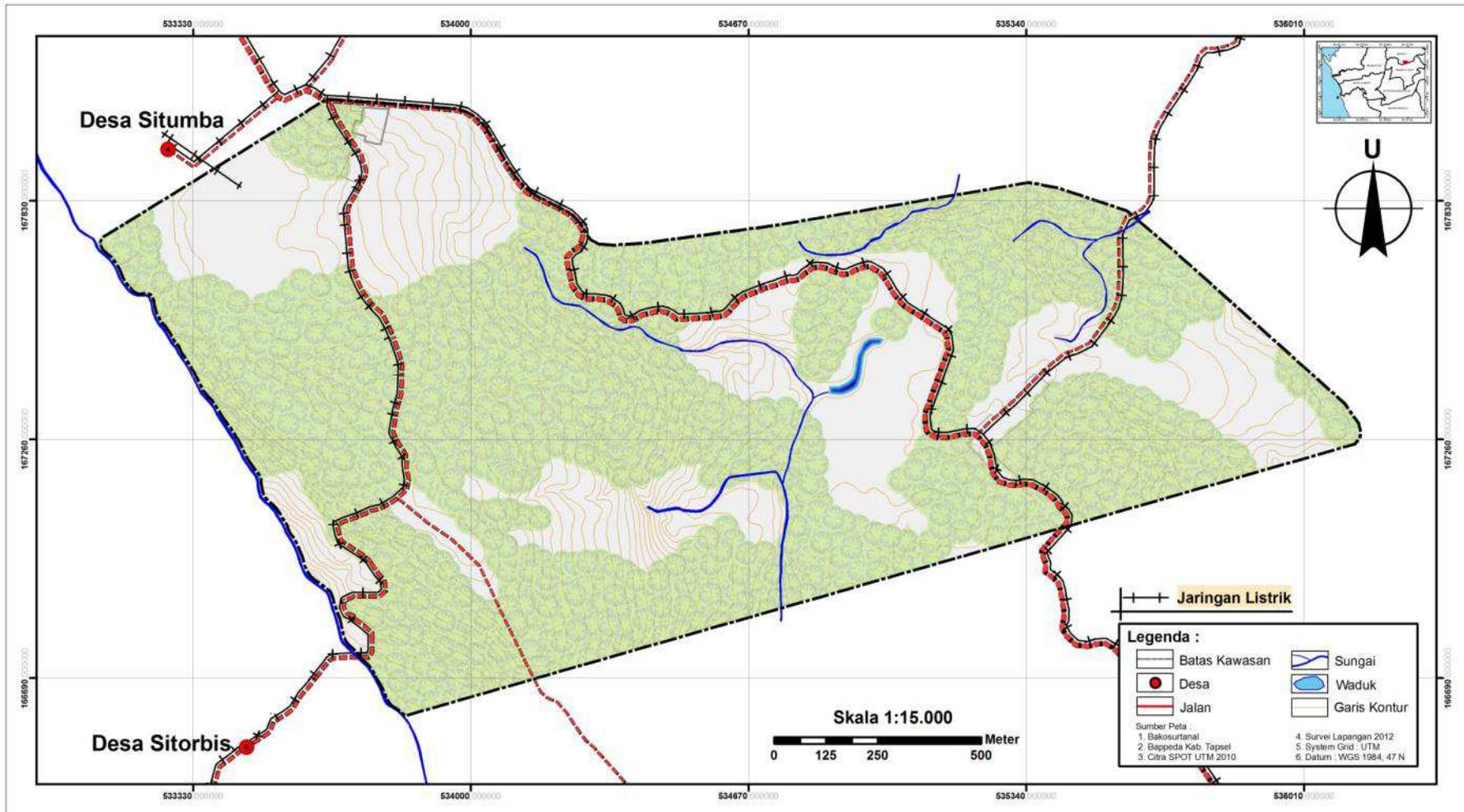




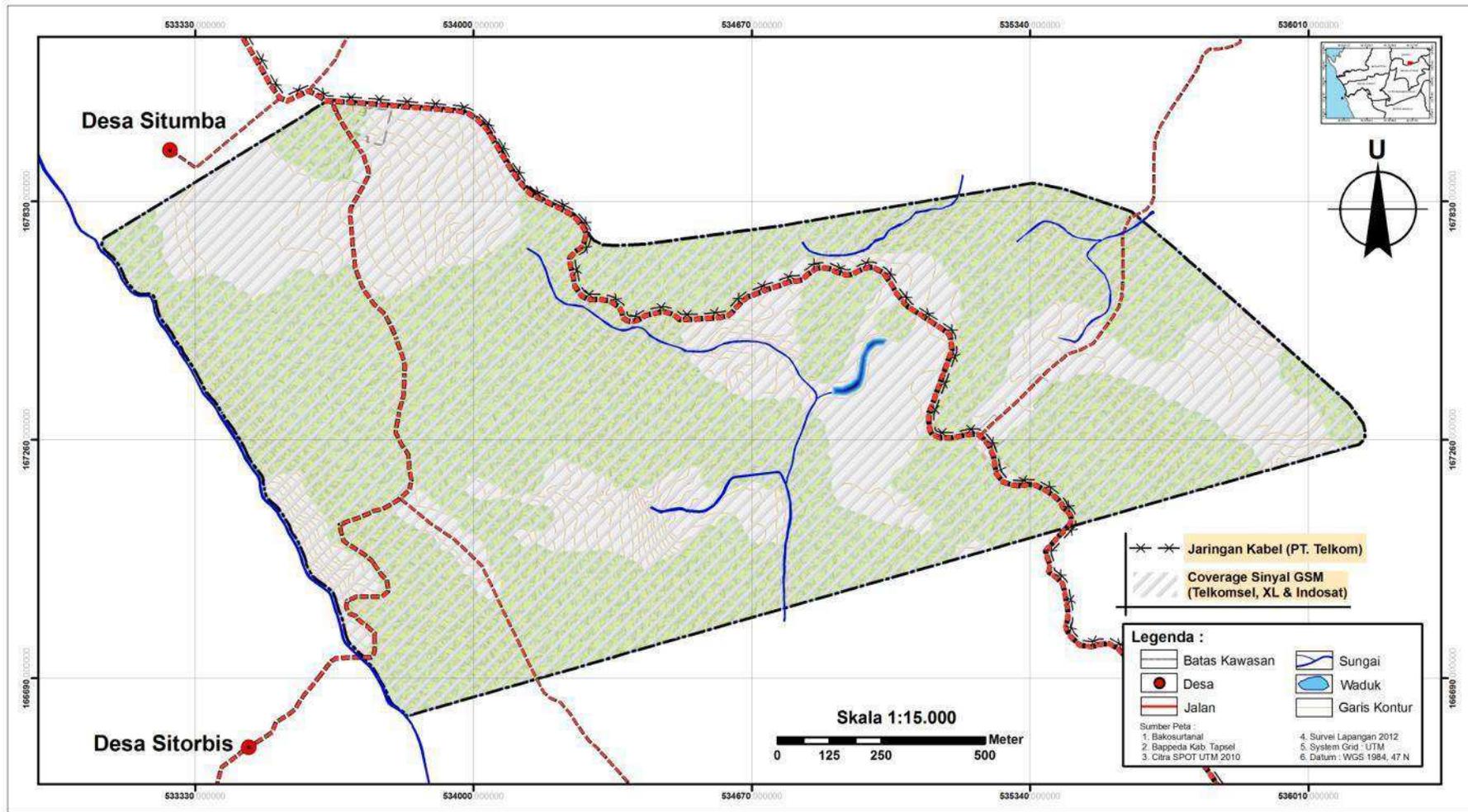
Gambar 4.4 Peta Penggunaan Lahan



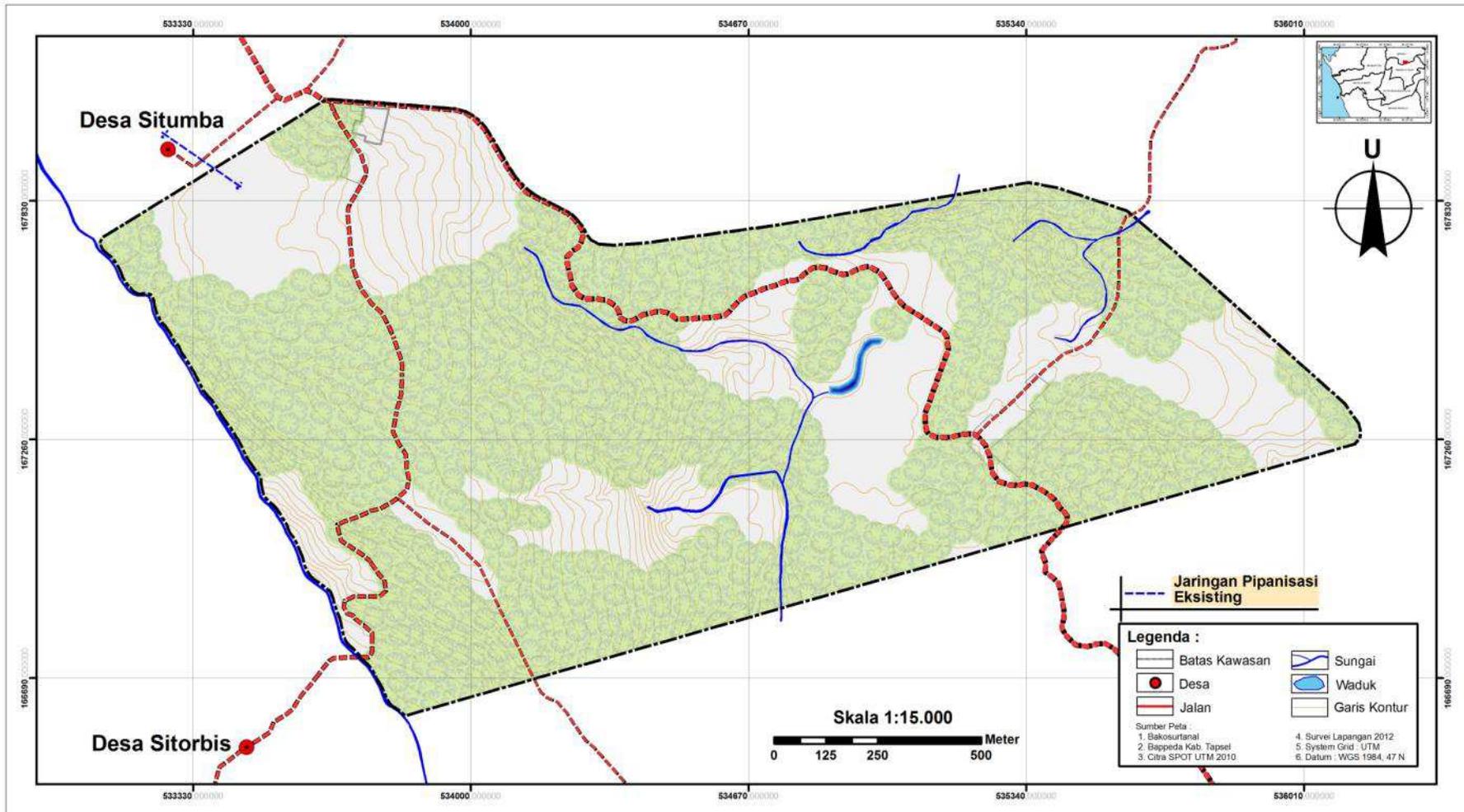
Gambar 4.5 Peta Jaringan Jalan



Gambar 4.6 Peta Jaringan Listrik



Gambar 4.7 Peta Jaringan Telekomunikasi



Gambar 4.8 Peta Jaringan Air Bersih

4.2. Tinjauan Kebijakan

Pada kajian ini, membahas kebijakan Pemerintah Daerah Tapanuli Selatan yang sudah ditetapkan dengan kaitannya terhadap penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

4.2.1. Tinjauan RTRW Kabupaten Tapanuli Selatan

Tinjauan kebijakan tentang rencana struktur ruang, kebijakan dan strategi penataan ruang kabupaten tapanuli Selatan berdasarkan RTRW Kabupaten Tapanuli Selatan tahun 2010-2030 terkait penelitian.

A. Rencana struktur ruang

Dalam Dokumen RTRW Kabupaten Tapanuli Selatan 2010-2030 setelah adanya pemekaran Kabupaten Tapanuli Selatan maka Sipirok ditetapkan sebagai Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan. Dengan statusnya sebagai Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan maka fungsi dan peranan dari Sipirok juga akan semakin besar, sehingga fungsi utama yang akan dikembangkan pada kawasan perkotaan Sipirok adalah :

1. Perdagangan dan Jasa
2. Industri
3. Transportasi
4. Pariwisata
5. Pertambangan
6. Pertanian Tanaman Pangan Lahan Basah
7. Pertanian Tanaman Pangan Lahan Kering
8. Perkantoran Pemerintahan kabupaten/kecamatan

Salah satu fungsi pada kawasan perkotaan Sipirok adalah sebagai Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan dan pusat perkantoran Pemerintah Kabupaten.

B. Kebijakan dan strategi penataan ruang Kabupaten Tapanuli Selatan

Berdasarkan RTRW Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2010-2030 mengeluarkan kebijakan dan strategi Penataan Ruang Wilayah Kabupaten Tapanuli Selatan terkait penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan adalah penataan pemanfaatan ruang Pengembangan lahan untuk kegiatan perkotaan dan permukiman, strategi dari kebijakan ini adalah;

1. Prioritas pengembangan kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan di Kecamatan Sipirok;
2. Meningkatkan pembangunan pusat-pusat pertumbuhan baru untuk pemerataan pembangunan daerah.

4.2.2. Tinjauan RDTRK Sipirok

Tinjauan kebijakan tentang konsep pengembangan dan rencana struktur ruang kota sipirok berdasarkan RDTRK Sipirok tahun 2010-2030.

A. Konsep pengembangan Kota Sipirok

Konsep arahan pengembangan fisik Kota Sipirok dalam Dokumen RDTRK Sipirok adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan struktur Kota Sipirok diarahkan mengikuti konsep lingkaran atau radial yaitu kota berbentuk radial, dimana pengembangan struktur fisik mengikuti pola kota yang sudah ada saat ini dan mencoba untuk meratakan pertumbuhan kota ke arah selatan, utara, dan barat.
2. Dalam lingkup kecamatan dan kabupaten, Kota Sipirok berfungsi sebagai :
 - a. Sebagai pusat pertumbuhan dan perkembangan kawasan
Fungsi ini dapat terwujud dengan cara melengkapi sarana dan prasarana yang belum tersedia dan meningkatkan sarana dan prasarana yang sudah ada agar dapat mendorong perkembangan Kota Sipirok, Kecamatan Arse, Kecamatan Angkola Timur dan Kecamatan Marancar serta Kabupaten Tapanuli Selatan Secara Umum serta diharapkan dapat menampung perkembangan terwujudnya Kota Sipirok sebagai Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan.
 - b. Sebagai pusat pelayanan, yaitu :
 - 1) Pusat pemerintahan kecamatan dan pusat Pemerintahan Kabupaten (ibukota kabupaten) Tapanuli Selatan dengan perencanaan penyediaan akan fasilitas dan zona-zona pendukung
 - 2) Pusat pengembangan pertanian dan perkebunan
 - 3) Pusat pengembangan sosial dan pendidikan menengah sampai perguruan tinggi
 - 4) Pusat pelayanan kesehatan skala Kabupaten dan Kecamatan
3. Kendala fisik pengembangan kota diantaranya adalah lahan-lahan yang memiliki kemiringan lereng lebih dari 15%, lahan hutan register serta lahan-lahan yang berfungsi sebagai sempadan sungai.
4. Bagian tengah kota sebagai bagian yang paling besar pertumbuhannya untuk kedepan ditetapkan sebagai pusat bisnis atau CBD (Central Business District), sedangkan bagian barat dan selatan kota diarahkan menjadi pusat Pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan, pusat perekonomian, permukiman dan pusat pelayanan sekunder.

5. Intensitas penggunaan ruang kota disesuaikan dengan :
 - a. Intensitas penggunaan ruang kota eksisting
 - b. Konsep penentuan dan penggunaan ruang yang didasarkan dari hasil perhitungan dan analisis serta perkiraan kebutuhan untuk masa mendatang.
 - c. Daya dukung lingkungan dan kemampuan lahan.
6. Kegiatan yang dapat menimbulkan pengaruh/gangguan terhadap aktifitas kegiatan lainnya, direncanakan penempatannya pada kawasan khusus tanpa mengurangi fungsinya.

B. Rencana struktur ruang

Struktur Kota Sipirok diarahkan mengikuti konsep bentuk lingkaran yaitu kota berbentuk radial, dimana pengembangan struktur fisik mengikuti pola kota yang sudah ada saat ini dan mencoba untuk meratakan pertumbuhan kota ke arah selatan dan timur, dengan rencana struktur ruang sebagai berikut :

1. Pusat pelayanan primer, terdiri dari :
 - a. Pusat pelayanan primer I, Kota Sipirok tetap dipertahankan sebagai kawasan pemerintahan kecamatan dan perdagangan/jasa, Jasa komersial (perhotelan), Kawasan Terminal Terpadu yang meliputi terminal (angkutan kota), terminal transit dan bongkar muat, Taman parkir dan parkir umum yang direncanakan berlokasi di Desa Purba Tua, kawasan pendidikan di sepanjang jalan utama di kelurahan Huta Suhut IV, Huta Suhut II, Bagas Nagodang II, Huta Suhut III, serta Huta Suhut I. Pusat pelayanan primer ini berada di BWK A, dengan lingkup pelayanannya adalah Kota Sipirok dan Kecamatan Sipirok.
 - b. Pusat pelayanan primer II, sebagai pusat pemerintahan kabupaten dan Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan yang direncanakan pada Desa Dano Situmba dan Desa Tolang dengan luas lahan areal peruntukan ± 275 Ha. Fungsi pelayanan ini meliputi skala lingkungan Kecamatan Sipirok, Kecamatan Arse, Kecamatan Angkola Timur dan Kecamatan Marancar dengan fungsi utamanya sebagai pusat pelayanan kegiatan Pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan. Pemanfaatan lahan tersebut direncanakan sebagai peruntukan perkantoran pemerintahan kabupaten, DPRD Kabupaten serta perkantoran pemerintahan lainnya, zona komersil serta zona-zona pendukungnya, Pusat pelayanan primer ini berada di BWK C.

2. Pusat pelayanan sekunder, terdiri dari :
 - a. Pusat pelayanan sekunder I sebagai pusat kegiatan pertanian dan perkebunan, permukiman, kawasan konservasi dan kegiatan pelayanan Jasa Komersial (hotel) yang berada di BWK B.
 - b. Pusat Pelayanan sekunder II sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa, permukiman yang berada di BWK C.
 - c. Pusat Pelayanan Sekunder III berada di BWK D, dengan fungsi utama kawasan sebagai pusat pengembangan kawasan permukiman, pertanian dan perkebunan serta kawasan konservasi.
3. Pusat Pelayanan Tersier yang direncanakan, terdiri dari :
 - a. Pusat Permukiman dan Pertanian (sub pusat BWK B) di desa Batu Horpak Julu.
 - b. Pusat Permukiman berada di sub pusat BWK B di Desa Lumban Lobu, Pagaran Pisang dan Aek Latong.

Untuk mengefektifkan pengembangan struktur ruang di Kota Sipirok, pada analisa sebelumnya telah diarahkan untuk penetapan bagian wilayah kota (BWK) di kota ini, yaitu :

1. BWK A (pusat Kota) dibentuk oleh beberapa komponen kota seperti kawasan pusat perdagangan, jasa dan industri, pendidikan dasar dan menengah, pelayanan kesehatan, home industri dan pusat permukiman penduduk, Kawasan pelayanan jasa komersial (jasa perhotelan), kawasan konservasi).
2. Kearah utara (BWK B) dibentuk oleh beberapa komponen kota seperti kawasan permukiman, pariwisata, pertanian dan perkebunan, Kawasan Konservasi dan kawasan pelayanan jasa komersial (jasa perhotelan)
3. Kebagian timur kota (BWK C) dibentuk oleh beberapa komponen kota seperti kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan (pemekaran), Kawasan perdagangan dan jasa (Komersial), permukiman, kawasan konservasi dan kawasan pertanian dan perkebunan.
4. BWK D terletak pada bagian selatan hingga ke Barat kota dibentuk oleh beberapa komponen kota diantaranya adalah oleh kegiatan permukiman, pertanian dan perkebunan serta kawasan konservasi.

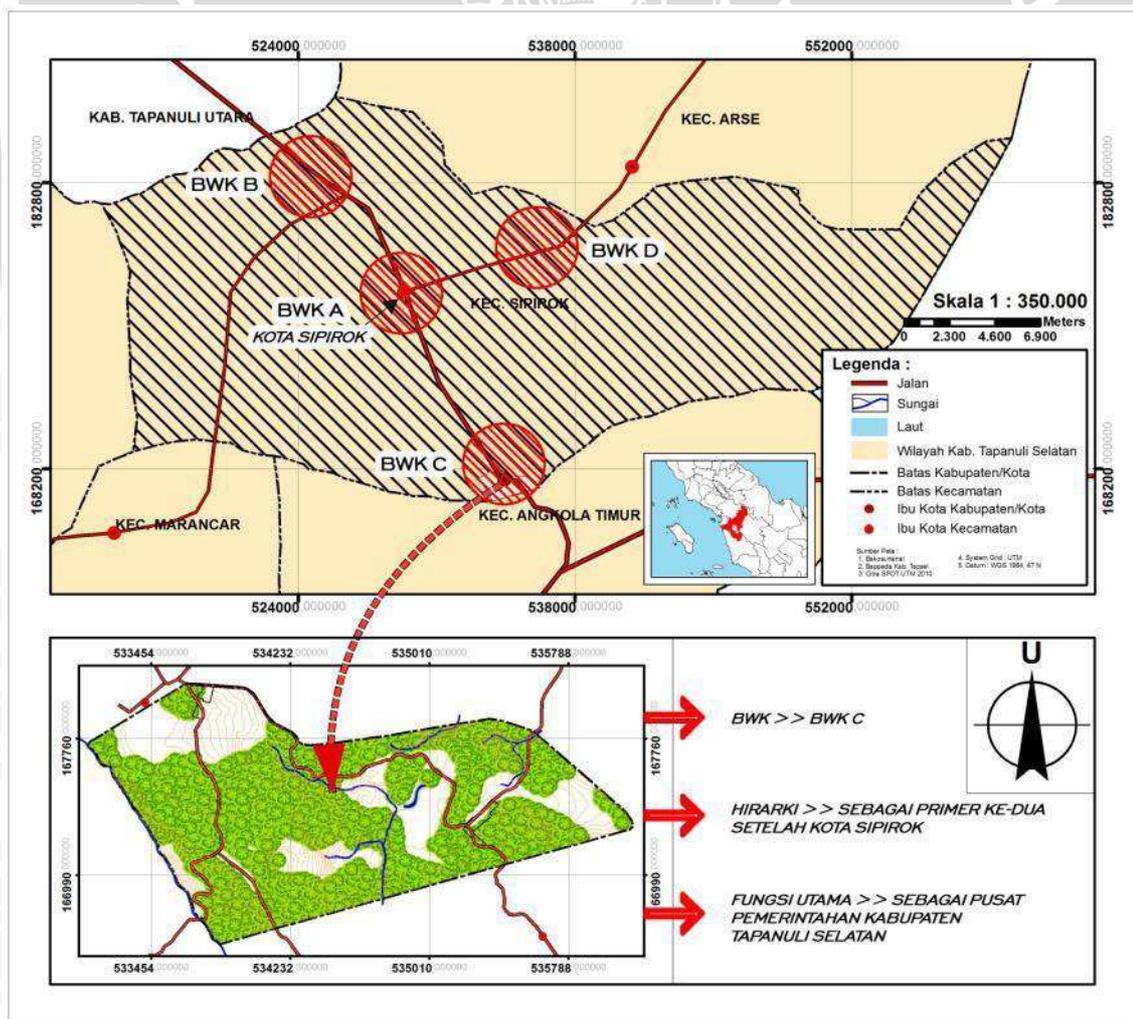
Selengkapnya, rencana struktur ruang Kota Sipirok tahun 2016 dapat dilihat pada *Tabel 4.3*.

Tabel 4.3 Struktur Pusat Pelayanan Kota Sipirok

BWK	Hirarki	Fungsi Utama
BWK A	Primer 1	Permukiman, Pendidikan, Perdagangan dan jasa
BWK B	Sekunder 1	Pertanian dan perkebunan, permukiman, Kawasan konservasi
BWK C	Tersier 1	Permukiman dan pertanian
	Tersier 2	Permukiman
BWK D	Primer 2	Pelayanan pemerintahan Kabupaten, Permukiman
	Sekunder 2	Jasa komersial dan permukiman
	Sekunder 2	Permukiman, pertanian dan perkebunan

Sumber : RDTRK Kota Sipirok 2010

Seiring dengan rencana pengembangan kota Sipirok, lebih cenderung mengarah ke arah selatan (BWK C) yaitu sebagai pusat pelayanan Pemerintahan Kabupaten di Desa Dano Situmba dengan luas sekitar ± 271 Ha. Pemerintahan yang dimaksud disini adalah meliputi kawasan perkantoran pemerintahan skala pelayanan Kabupaten yang terdiri dari Badan, Dinas dan Kantor serta tersedianya fasilitas pendukung lainnya.

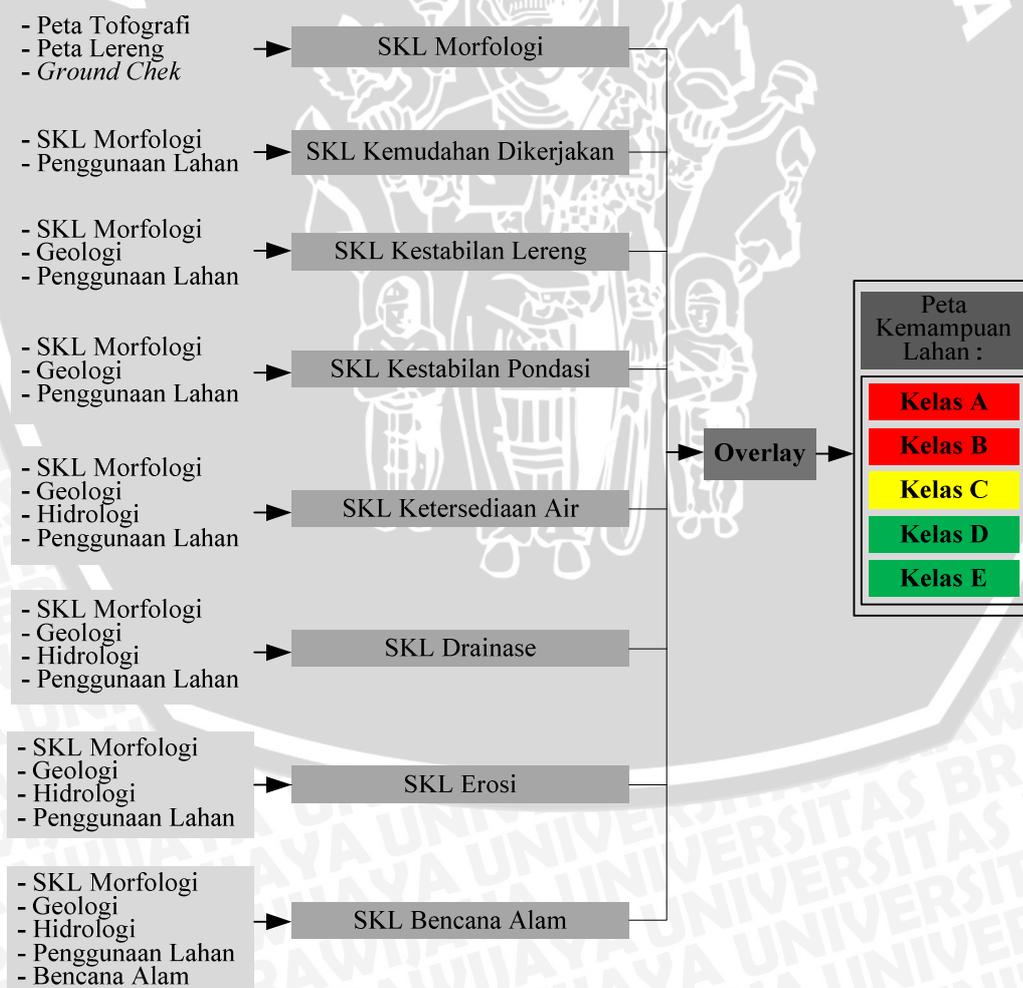
**Gambar 4.9 Peta BWK Sipirok**

4.3. Analisis Kemampuan dan Kesesuaian Lahan

Pada tahap analisis ini bertujuan untuk menganalisis kemampuan dan kesesuaian lahan pada wilayah penelitian dengan mengacu pada Pedoman Teknik Analisis Aspek Fisik & Lingkungan (Permen PU No.20/Prt/M/2007). Output dari analisis ini berupa peta kemampuan dan kesesuaian lahan.

4.3.1. Kemampuan lahan

Data yang dibutuhkan untuk menentukan kemampuan lahan berupa data fisik lahan, yaitu data tofografi, lereng, geologi, hidrologi, penggunaan lahan dan data bencana alam serta kebijakan daerah terkait wilayah penelitian. Dari data-data tersebut diolah menjadi peta satuan kemampuan lahan (SKL) morfologi, kemudahan dikerjakan, kestabilan lereng, kestabilan pondasi, ketersediaan air, drainase, erosi dan bencana alam. Setiap SKL akan diberi nilai antara 1-5 dan dikalikan dengan bobot dari setiap SKL untuk menghasilkan nilai total dan tahap berikutnya dari setiap peta SKL kemudian di *overlay*.



Gambar 4.10 Alur Proses Analisis Kemampuan Lahan

Overlay dari setiap peta SKL akan menggabungkan seluruh peta SKL dalam satu peta beserta jumlah nilai masing-masing SKL. Jumlah nilai masing-masing peta SKL akan dijumlahkan secara keseluruhan dan menghasilkan nilai total. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel parameter dan nilai kelas kemampuan lahan.

Tabel 4.4 Parameter Bobot Dan Nilai Kelas Kemampuan Lahan

SKL Morfologi	SKL Kemudahan Dikerjakan	SKL Kestabilan Lereng	SKL kestabilan Pondasi	SKL Ketersediaan Air	SKL Terhadap Erosi	SKL Untuk Drainase	SKL Bencana Alam	Kemampuan Lahan
Bobot : 5	Bobot : 1	Bobot : 5	Bobot : 3	Bobot : 5	Bobot : 3	Bobot : 5	Bobot : 5	Nilai x Bobot
5	1	5	3	5	3	25	25	32-58
10	2	10	6	10	6	20	20	59-83
15	3	15	9	15	9	15	15	84-109
20	4	20	12	20	12	10	10	110-134
25	5	25	15	25	15	5	5	135-160

Sumber : Permen PU No. 20/Prt/M/2007

Nilai total dari penjumlahan dari setiap SKL diklasifikasikan menjadi 5 kelas kemampuan lahan dengan nilai minimum 32 dan maksimum 160.

- Kelas a, nilai 32-58 (kemampuan pengembangan sangat rendah)
- Kelas b, nilai 59-83 (kemampuan pengembangan rendah)
- Kelas c, nilai 84-109 (kemampuan pengembangan sedang)
- Kelas c, nilai 110-134 (kemampuan pengembangan agak tinggi)
- Kelas e, nilai 135-160 (kemampuan pengembangan tinggi)

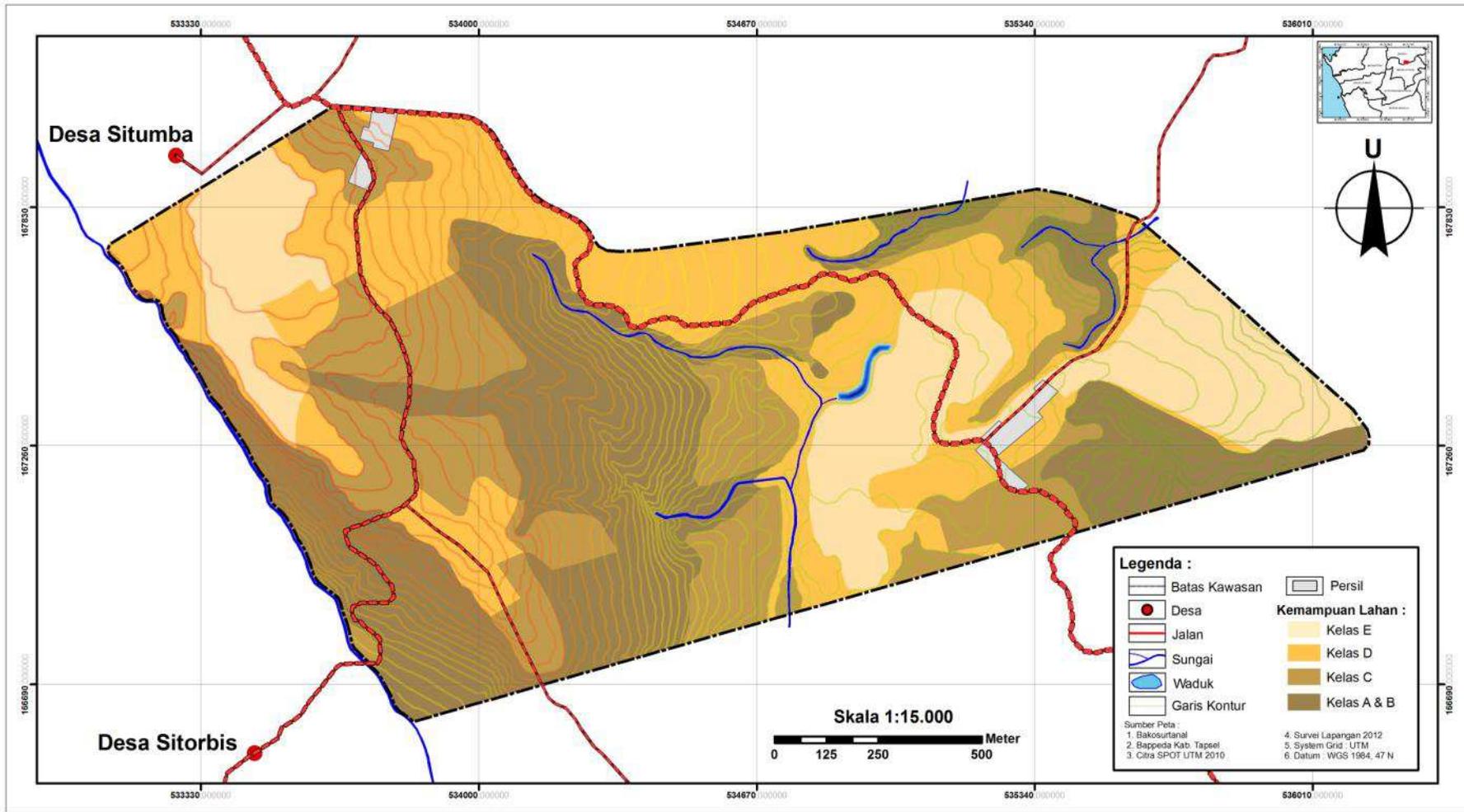
Dari hasil perkalian nilai dan bobot setiap SKL beserta penjumlahan dari setiap jumlah nilai SKL menghasilkan nilai minimum 32 dan maksimum 140. Klasifikasi kelas kemampuan lahan termasuk dalam kelas a, b, c dan e, yaitu kelas a; nilai 32-58 dengan luas 48,55 ha (20%), kelas b; nilai 59-83 dengan luas 28,24ha (12%), kelas c; nilai 84-19 dengan luas 56,45ha (23%), kelas d; nilai 110-134 dengan luas 67,43ha (27%), dan kelas e, nilai 135-140 dengan luas 44,87ha (18%).

Tabel 4.5 Kelas Kemampuan Lahan

Total Nilai	Kelas Kemampuan Lahan	Kemampuan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
32-58	Kelas a	Pengembangan Sangat Rendah	53,91	21
59-83	Kelas b	Pengembangan Rendah	28,24	11
84-109	Kelas c	Pengembangan Sedang	56,45	22
110-134	Kelas d	Pengembangan Agak Tinggi	67,43	27
135-140	Kelas e	Pengembangan Tinggi	44,87	18
<i>Jumlah</i>			250,90	100

Sumber : Hasil perhitungan 2013

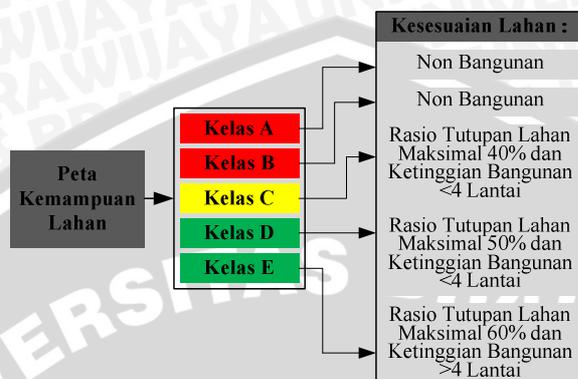
Dari hasil kelas kemampuan yang sudah diperoleh, akan di analisis lagi untuk menentukan kesesuaian lahan yang akan dikembangkan dalam penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dengan analisis kesesuaian lahan yang akan dilakukan padan analisis selanjutnya.



Gambar 4.11 Peta Kemampuan Lahan

4.3.2. Analisis kesesuaian lahan

Analisis kesesuaian lahan diperlukan untuk menentukan arahan kesesuaian peruntukan lahan dan ketinggian bangunan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Input data yang dibutuhkan dalam penentuan kesesuaian lahan adalah peta kemampuan lahan. Berikut adalah alur proses analisis kesesuaian lahan.



Gambar 4.12 Alur Proses Analisis Kesesuaian Lahan

Masing-masing kelas lahan akan diarahkan peruntukan lahan dan ketinggian bangunan yang sesuai untuk pengembangannya. Berikut adalah klasifikasi kesesuaian lahan berdasarkan kelas lahan untuk peruntukan dan ketinggian bangunan.

- a. Kelas a, non bangunan

Kelas lahan ini tidak diperbolehkan untuk didirikan bangunan perkantoran dan dijadikan sebagai lahan lindung

- b. Kelas b, non bangunan

Kelas lahan ini tidak diperbolehkan untuk didirikan bangunan perkantoran dan dijadikan sebagai lahan lindung

- c. Kelas c, rasio tutupan lahan 30% dan ketinggian bangunan maksimal <4 lantai

Kelas lahan ini dapat dijadikan sebagai lahan untuk bangunan perkantoran dengan KDB sebesar 30% dan KDH 70%. Sedangkan untuk ketinggian bangunan maksimal 4 lantai

- d. Kelas d, rasio tutupan lahan 40% dan ketinggian bangunan maksimal <4 lantai

Kelas lahan ini dapat dijadikan sebagai lahan untuk bangunan perkantoran dengan KDB sebesar 30% dan KDH 70%. Sedangkan untuk ketinggian bangunan maksimal 4 lantai

- e. Kelas e, rasio tutupan lahan 50% dan ketinggian bangunan maksimal >4 lantai

Kelas lahan ini dapat dijadikan sebagai lahan untuk bangunan perkantoran dengan KDB sebesar 30% dan KDH 70%. Sedangkan untuk ketinggian bangunan maksimal 4 lantai

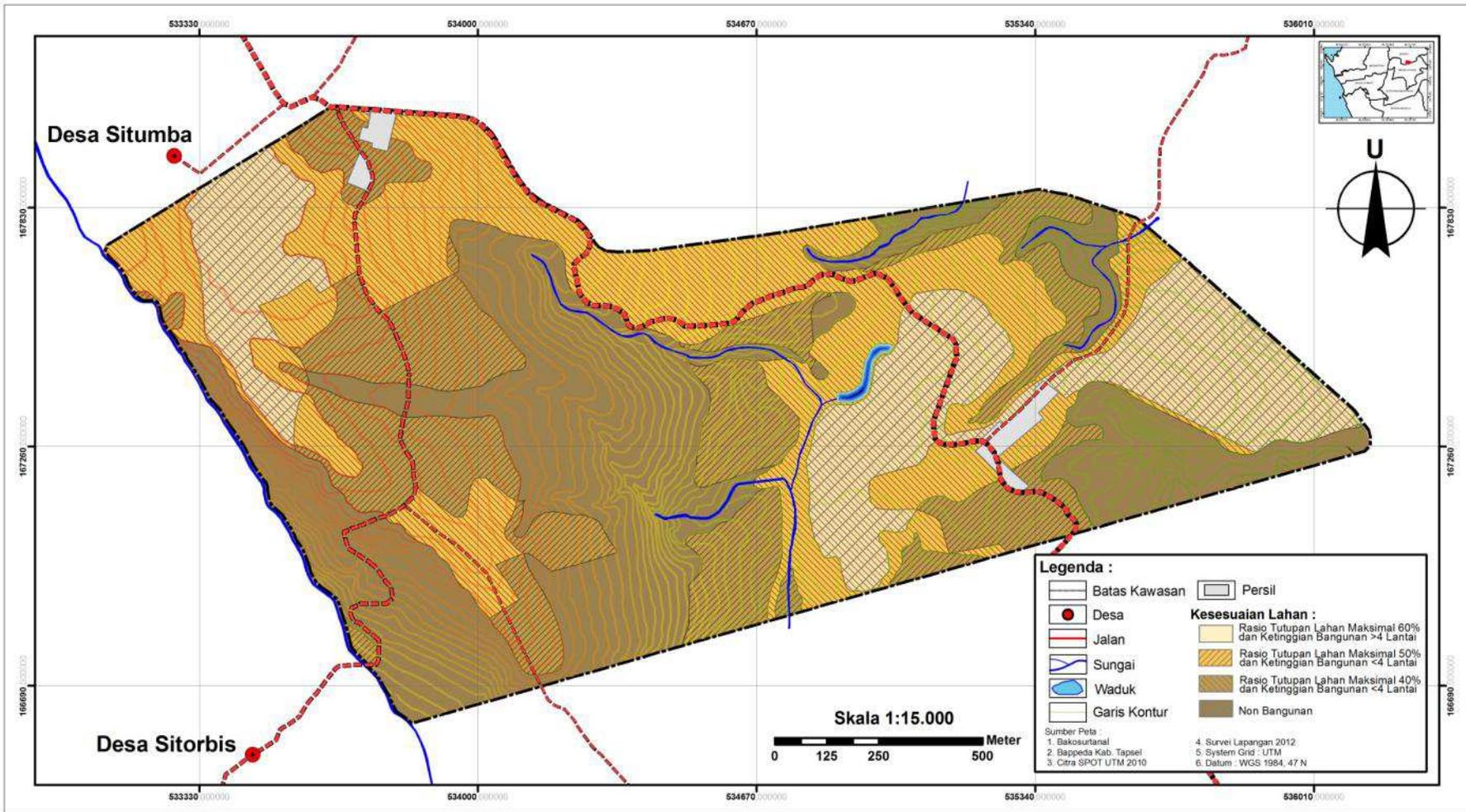
Tabel 4.6 tabel Analisis Kesesuaian Lahan

Kelas Kemampuan Lahan	Kesesuaian Lahan	Luas (Ha ²)	Rasio Tutupan Lahan (Ha ²)	Persentase Luas KDB dari Luas Total (%)
Kelas a	Non Bangunan	53,91	-	-
Kelas b	Non Bangunan	28,24	-	-
Kelas c	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 30% dan Ketinggian Bangunan <4 Lantai	56,45	16,94	7
Kelas d	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 40% dan Ketinggian Bangunan <4 Lantai	67,43	26,97	11
Kelas e	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 50% dan Ketinggian Bangunan >4 Lantai	44,87	22,44	18
Jumlah		250,90	66,34	35

Sumber : Hasil Perhitungan 2013

Kesesuaian lahan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan berdasarkan kelas kemampuan lahan, kelas a dengan luas 48,55 ha (20%), kelas b dengan luas 28,24ha (12%), kelas c dengan luas 56,45ha (23%), kelas dengan luas 67,43ha (27%), dan kelas e dengan luas 44,87ha (18%).





Gambar 4.13 Peta Kesesuaian Lahan

4.4. Analisis Tapak

Analisis tapak bertujuan untuk mengevaluasi kondisi tapak yang akan dibahas mulai dari; lokasi, tautan wilayah, tautan lingkungan, keistimewaan fisik alami, keistimewaan fisik buatan, drainase, sirkulasi, dan *buffer zone*. Sehingga hasil dari analisis tapak diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dalam konsep maupun arahan penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

4.4.1. Lokasi dan tautan wilayah

Tapak berada pada wilayah Desa Dano situmba, dengan luas ± 270 Ha. dan masuk dalam wilayah Kecamatan Sipirok, Kabupaten Tapanuli Selatan. Tapak berfungsi sebagai pusat Pemerintahan kabupaten Tapanuli Selatan yang melayani 11 kecamatan dan 1 kecamatan sebagai ibukota Kababupaten, yaitu Kecamatan Sipirok. Tapak juga berkaitan dengan wilayah diluar wilayah Kabupaten Tapanuli Selatan, yaitu Kota Padangsidempuan sebagai pusat instansi vertikal dengan salah satu wilayah pelayanannya adalah Kabupaten Tapanuli Selatan. Selanjutnya akan dijelaskan pada *Gambar 4.19*.

4.4.2. Tautan lingkungan

Tautan lingkungan diperlukan untuk menganalisa keberadaan lingkungan yang berada diluar tapak baik berupa penggunaan lahannya. Kondisi lingkungan diluar tapak masih tergolong alami dengan penggunaan lahan berupa kawasan hutan produksi, ladang, sawah dan permukiman perkampungan. Sehingga dalam pengembangan tapak harus tetap memperhatikan kajian lingkungan untuk tetap menjaga kelestarian lingkungan. Selanjutnya akan di jelaskan pada *Gamba 4.20*.

4.4.3. Kesitimewaan fisik alami

Pada tapak terdapat hutan pinus yang berfungsi sebagai mencegah erosi, longsor menjaga keseimbangan air, mengurangi polusi/pencemaran udara, mengurangi kebisingan dan menambah keindahan pada tapak. Selain itu pada tapak juga terdapat waduk yang berfungsi untuk menampung air jika terjadi hujan. Kondisi ini harus tetap dipertahankan fungsinya untuk menjaga kelestarian lingkungan. Selanjutnya akan di jelaskan pada *Gambar 4.21*.

4.4.4. Keistimewaan fisik buatan

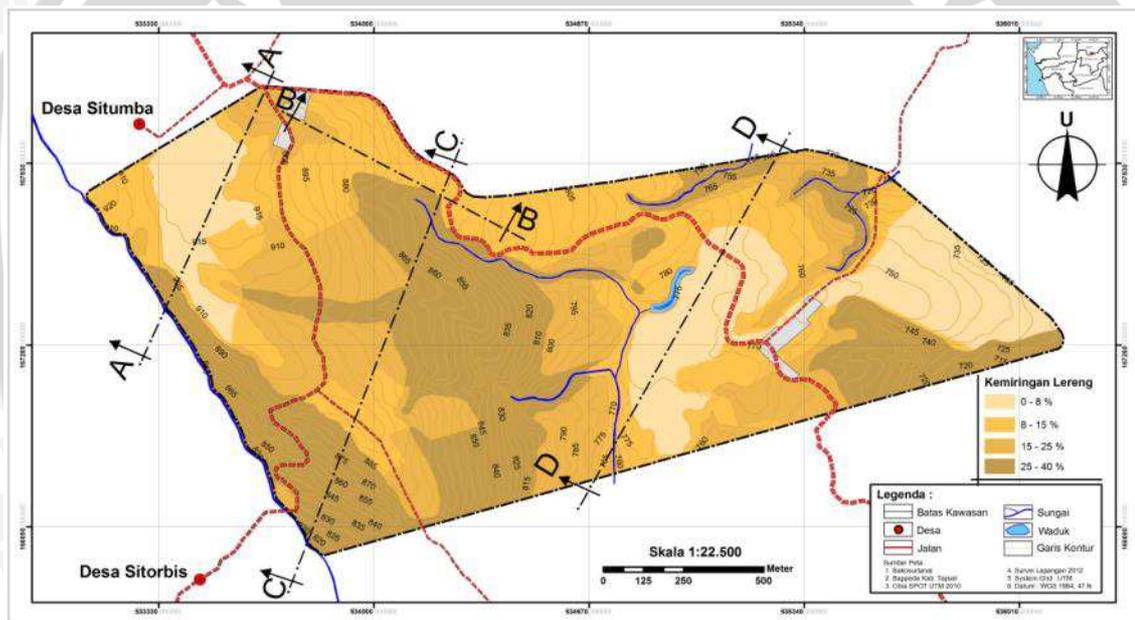
Pada tapak terdapat guna lahan permukiman, Sekolah Dasar dan pemakaman yang sudah ada sebelum tapak ditetapkan sebagai kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Keberadaan guna lahan tersebut dapat memberikan

dampak terhadap aktifitas kegiatan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan baik dampak kebisingan dan keramaian.

Kondisi tersebut tetap dipertahankan fungsinya, namun tidak diperkenankan untuk penambahan perluasan lahan serta diberikan batasan yang mengatur kegiatan aktifitas sehingga tidak mengganggu aktifitas perkantoran dengan kegiatan lainnya. Selain itu, tetap memperhatikan peletakan persil dalam pengembangan bangunan perkantoran yang dapat mengganggu aktifitas lainnya maupun sebaliknya. Selanjutnya akan dijelaskan pada *Gambar 4.22*.

4.4.5. Kontur

Untuk mempermudah analisis kontur tapak yang akan di disajikan dengan kondisi kemiringan lahan yang ada pada tapak berdasarkan peta perpotongan kemiringan lahan yang dapat di lihat pada *Gambar 4.14 dan 4.23*.



Gambar 4.14 Peta Perpotongan Kontur

a. Kemiringan lereng tapak 0-8%

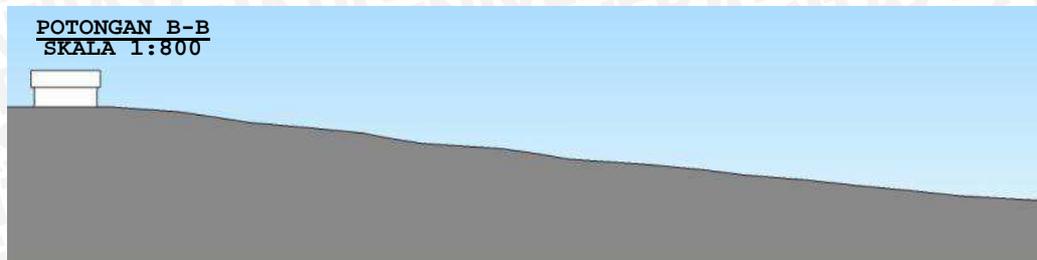
Pada potongan A-A kemiringan lahannya datar sehingga untuk pengembangan tapak perkantoran tidak ada kendala dan tanpa harus melakukan cut/fill.



Gambar 4.15 Potongan A – A

- b. Kemiringan lereng tapak 8-15%

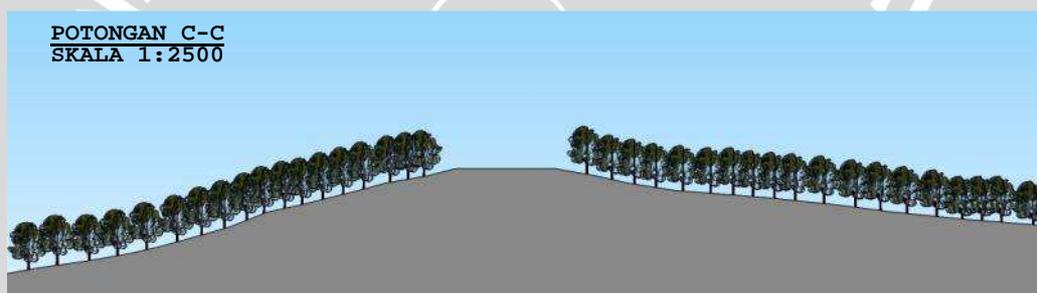
Pada potongan B-B kemiringan lahannya landai sehingga untuk pengembangan tapak perkantoran masih memungkinkan, namun perlu melakukan cut/fill pada bagian kontur tapak yang miring untuk pengembangan perkantoran.



Gambar 4.16 Potongan B – B

- c. Kemiringan lereng tapak 15-25%

Pada potongan C-C kemiringan lahannya agak curam sehingga untuk pengembangan tapak perkantoran tidak memungkinkan.



Gambar 4.17 Potongan C – C

- d. Kemiringan lereng tapak 0-8%

Pada potongan D-D kemiringan lahannya agak curam sehingga untuk pengembangan tapak perkantoran tidak memungkinkan.



Gambar 4.18 Potongan D – D

4.4.6. Drainase

Pola aliran drainase pada tapak megarah ke arah timur, barat dan selatan tapak mengikut kemiringan kontur. Pada tapak juga terdapat aliran sungai untuk mengalirkan limpasan air hujan. Ancaman banjir pada tapak kemungkinan tidak ada, dikarenakan kontur pada tapak yang cenderung agak curam hingga curam. Saluran drainase pada tapak belum tersedia khususnya pada jalan, jika terjadi hujan air akan memenuhi

permukaan jalan, ini mengakibatkan permukaan jalan mudah rusak sehingga untuk pengembangannya perlu membuat saluran drainase. Selanjutnya akan di jelaskan pada *Gambar 4.24*.

4.4.7. Sirkulasi dan pencapaian

Pola sirkulasi yang pada tapak adalah pola linear dan untuk pencapaian ke dalam tapak terdapat 5 pintu masuk maupun keluar pada kawasan, yaitu; kawasan perkantoran-Padangsidimpuan, kawasan-Sipirok/Medan (utama), kawasan-Sitorbis, kawasan-Pargarutan Dolok, dan kawasan-Sialaman. Jalan tersebut dapat dilalui dengan 2 arah berlawanan sehingga memudahkan pengendar untuk melintas di dalam kawasan tanpa harus berganti jalur. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.25*.

a. Kawasan – Padangsidimpuan, Sipirok/Medan (utama)

Lebar Jalan : 6 meter

Status Jalan : Jalan Nasional

Perkerasan : Aspal

Kondisi : Baik

Jalan ini merupakan jalan Nasional/Jalan Lintas Sumatera yang menghubungkan Padangidimpuan–Sipirok–Tarutung-Medan. Jalan ini termasuk jalan yang tidak begitu ramai dialui kendaraan yang hendak menuju Medan, dan hanya dilalui kendaraan yang hendak menuju ke wilayah Kecamatan Sipirok dan Kecamatan Lainnya yang ada di Kabupaten Tapanuli Selatan yang berdekatan dengan Kecamatan Sipirok.

b. Kawasan – Sitorbis

Lebar jalan : 3,5 meter

Status Jalan : Jalan Kabupaten

Perkerasan : Aspal

Kondisi : Baik

Ini adalah jalan yang menghubungkan kawasan–Desa Sitorbis, selain itu jalan ini merupakan jalan yang menghubungkan Kecamtan Sipirok dengan Kecamatan Marancar.

c. Kawasan–Pargarutan Dolok

Lebar jalan : 3 meter

Status Jalan : Jalan lingkungan

Perkerasan : Tanah

Kondisi : Baik

Ini merupakan jalan alternatif menuju Desa Pargarutan Dolok, selain itu jalan ini juga digunakan untuk menuju kebun/ladang masyarakat yang ada di luar kawasan.

d. Kawasan – Sialaman

Lebar jalan : 3 meter

Status Jalan : Jalan lingkungan

Perkerasan : Aspal

Jalan ini adalah aksesibilitas menuju Desa Sialaman, jalan ini hanya digunakan warga Desa Sialaman dan di luar Desa Sialaman yang memiliki kebun/ladang di Desa Sialaman dikarenakan jalan ini merupakan jalan buntu yang berakhir hanya sampai Desa Sialaman.

Sedangkan aksesibilitas untuk jalur pejalan kaki belum tersedia pada kawasan, sehingga dalam pengembangan kawasan perlu pembuatan jalur pejalan kaki.

4.4.8. *Buffer zone*

Buffer zone berfungsi sebagai zona penyangga terhadap zona yang dilindungi, sehingga pada *buffer zone* tidak diperbolehkan terdapat pengembangan fisik sehingga kelestarian lingkungan tetap terjaga. Berikut adalah penjelasan *buffer zone* pada kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang terdiri dari *buffer zone* sungai dan waduk (*Gambar 4.26 Peta Buffer Zone Sungai dan Waduk*) yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 38 Tahun 2011 Tentang Sungai.

- Buffer zone sungai (30 meter kiri kanan sungai) yang berfungsi sebagai sempadan sungai.
- Buffer zone waduk (50 meter kanan kiri waduk) yang berfungsi sebagai sempadan waduk.

4.4.9. **Kesimpulan analisis tapak**

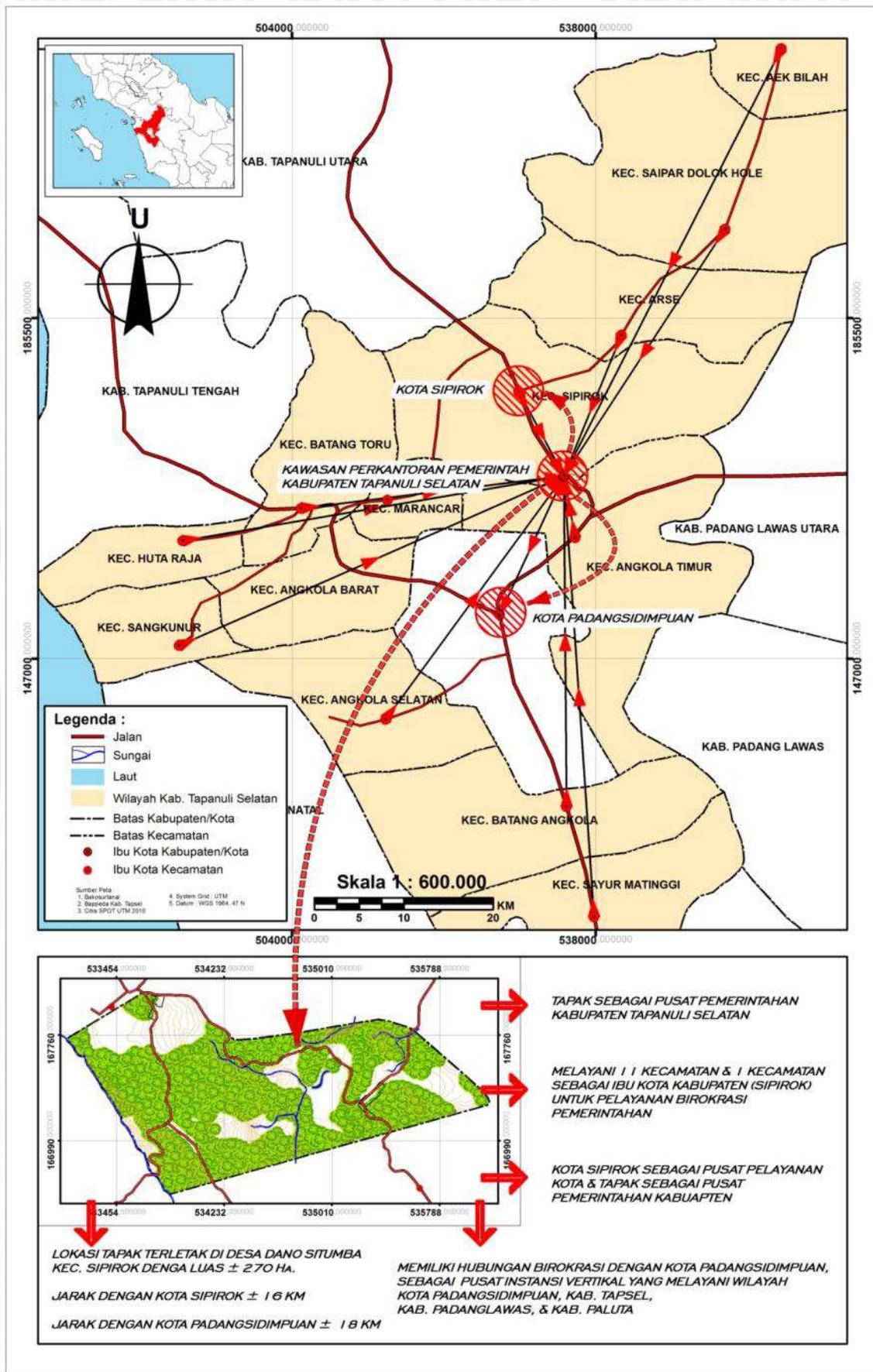
Dari semua hasil analisis tapak yang sudah diperoleh akan dijelaskan dalam tabel untuk mempermudah dalam menentukan arahan konsep yang akan dikembangkan pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Berikut adalah Tabel 4.7 Kesimpulan Analisis Tapak.

Tabel 4.7 Kesimpulan Analisis Tapak

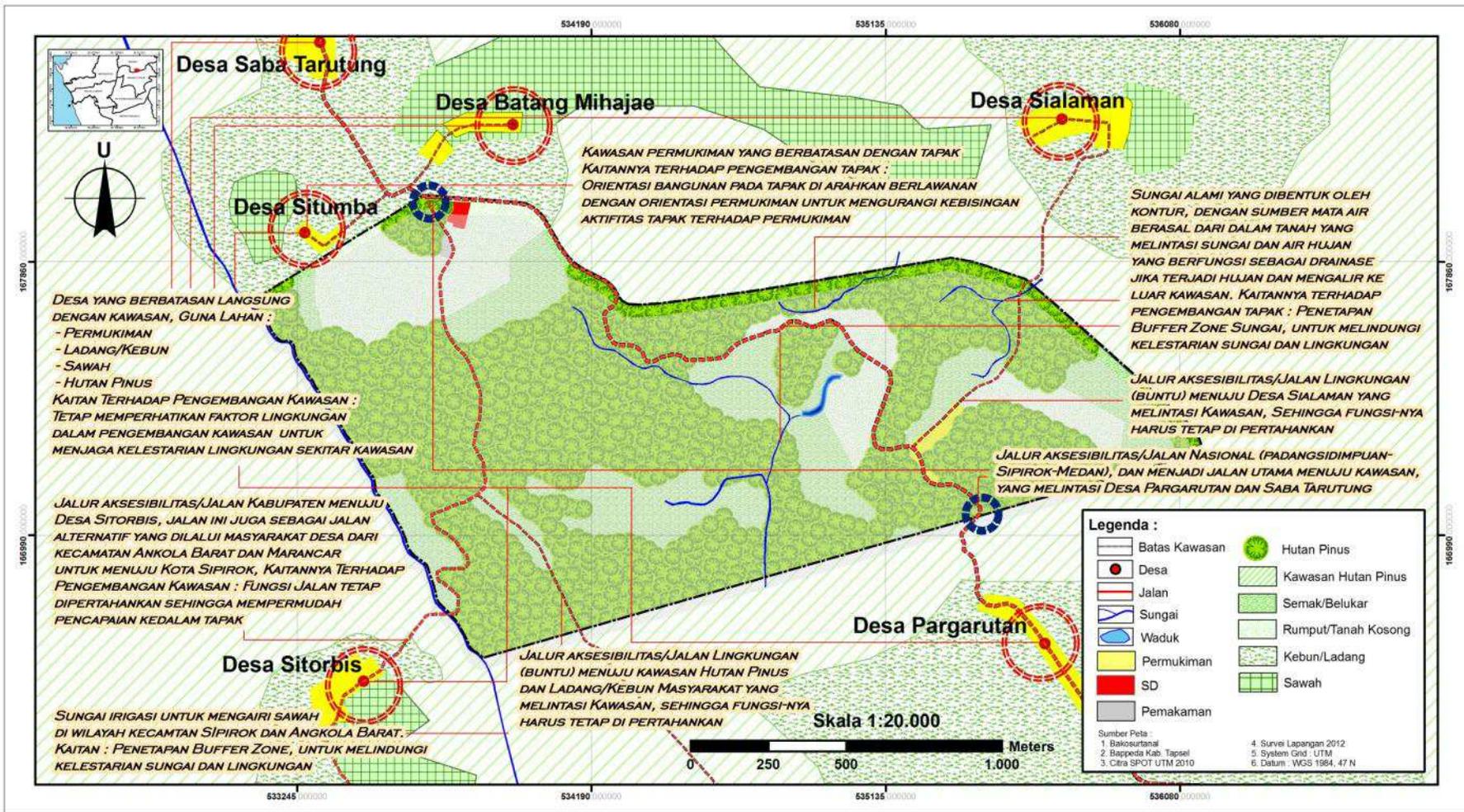
No.	Variabel Analisis Tapak	Kesimpulan
1	Lokasi dan Tautan Wilayah	<p>Lokasi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terletak pada wilayah Desa Dano situmba, Kecamatan Sipirok, Kabupaten Tapanuli Selatan dengan luas ± 270 Ha. ▪ Jarak dengan Kota Sipirok ± 16 Km² ▪ Jarak dengan Kota Padangsidipuan ± 18 Km² <p>Tautan Wilayah :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sebagai Pusat Pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan dan Kota Sipirok sebagai pusat pelayanan kota ▪ Melayani 11 Kecamatan dan 1 Kecamatan sebagai Ibukota Kabupaten, yaitu Kecamatan Sipirok ▪ Kota Padangsidipuan sebagai pusat instansi vetikal dengan skala pelayanan regioanal termasuk wilayah Kabupaten Tapanuli Selatan <p>Lokasi tapak berada diantara Kota Sipirok dan Kota Padangsidipuan yang sama-sama memiliki keterkaitan wilayah dalam bidang Pemerintahan (pelayanan skala regional). Pencapaian menuju/dari tapak dihubungkan dengan jaringan jalan Lintas Sumatera dan berada pada jalan yang sama, tentunya ini akan mempermudah dari segi aksesibilitas.</p>
2	Tautan Lingkungan	<p>Kondisi lingkungan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi lingkungan sekitar tapak masih tergolong alami dengan tutupan lahan yang di dominasi vegetasi berupa pohon pinus dan tapak juga merupakan bekas lahan Hutan Produksi yang ditanami pohon pinus sebelum ditetapkan sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan <p>Guna lahan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hutan Pinus ▪ Sawah ▪ Kebun/ladang ▪ Permukiman perkanpungan <p>Kondisi lingkungan sekitar tapak harus tetap diperhatikan untuk tetap menjaga kelestarian lingkungan sehingga memberikan dampak positif bagi tapak tanpa harus melanggar batasan-batasan terkait lingkungan.</p>
3	Keistimewaan Fisik Alami	<p>Fisik Alami :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hutan Pinus ▪ Waduk ▪ Sungai <p>Kondisi ini sudah ada sebelum tapak ditetapkan sebagai pusat Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang berfungsi sebagai mencegah erosi, longsor menjaga keseimbangan air, mengurangi polusi/pencemaran udara, mengurangi kebisingan, menampung air hujan dan tentunya menambah keindahan pada tapak. Kondisi ini harus tetap dipertahankan fungsinya untuk menjaga kelestarian lingkungan.</p>
4	Keistimewaan Fisik Buatan	<p>Fisik buatan :</p>

No.	Variabel Analisis Tapak	Kesimpulan
5	Kontur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman ▪ Sekolah Dasar ▪ Pemakaman <p>Kondisi ini sudah ada sebelum tapak ditetapkan sebagai pusat Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dan dapat memberikan dampak terhadap aktifitas kegiatan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan baik dampak kebisingan dan keramaian. Kondisi tersebut tetap dipertahankan fungsinya, namun tidak diperkenankan untuk penambahan perluasan lahan serta diberikan batasan yang mengatur kegiatan aktifitas sehingga tidak mengganggu aktifitas perkantoran dengan kegiatan lainnya. Selain itu, tetap memperhatikan peletakan persil dalam pengembangan bangunan perkantoran yang dapat mengganggu aktifitas lainnya maupun sebaliknya.</p> <p>Kondisi kontur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemiringan lereng tapak 0-15% Pada kemiringan ini, tapak relatif datar dan kondisi ini mempermudah dalam pengembangan fisik bangunan perkantoran. ▪ Kemiringan lereng tapak 15-25% Pada kemiringan ini, tapak relatif agak datar hingga miring dan kondisi ini masih memungkinkan dalam pengembangan fisik bangunan perkantoran, namun perlu melakukan <i>cut/fill</i> pada bagian kontur tapak yang miring untuk membentuk bidang datar sebagai upaya dalam peletakan bangunan. Selain itu, kondisi ini akan memberikan nilai estetika pada tapak dengan kondisi kontur bertingkat jika sudah dilakukan <i>cut/fill</i>. ▪ Kemiringan lereng >25% Pada kemiringan ini, tapak relatif miring/curam dan ini tidak diperkenankan dalam pengembangan fisik bangunan perkantoran karena dikhawatirkan dapat terjadi erosi dan longsor. <p>Dengan kondisi tersebut, untuk pengembangan fisik bangunan perkantoran harus memilih kontur dengan kemiringan 0-15% dan 15-25% dan tidak diperkenankan pada kemiringan >25% karena dikhawatirkan terjadi erosi dan longsor.</p>
6	Drainase	<p>Drainase :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola aliran mengikuti kemiringan kontur yang mengarah ke timur-barat tapak ▪ Ancaman bancir cenderung tidak ada karena tapak berada pada dataran tinggi ▪ Saluran drainase terbuka belum terdapat pada tapak, khususnya pada jalan. Jika terjadi hujan air akan memenuhi permukaan jalan dan ini mengakibatkan jalan mudah rusak, khususnya jalan Lintas Sumatera <p>Selain adanya air yang memenuhi permukaan jalan jika terjadi hujan, drainase pada tapak tidak ada permasalahan yang serius. Untuk itu perlu adanya pengembangan saluran drainase terbuka yang berfungsi mengalirkan air jika terjadi hujan.</p>
7	Sirkulasi dan Pencapaian	<p>Sirkulasi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaringan jalan Lintas Sumatera (kawasan – Padangsidimpuan/kawasan - Sipirok/Medan) lebar 6 m² dan kondisi baik dengan perkerasan aspal. ▪ Jaringan jalan Kabupaten (kawasan – Sitorbis) lebar 3,5 m² dan kondisi baik dengan perkerasan aspal

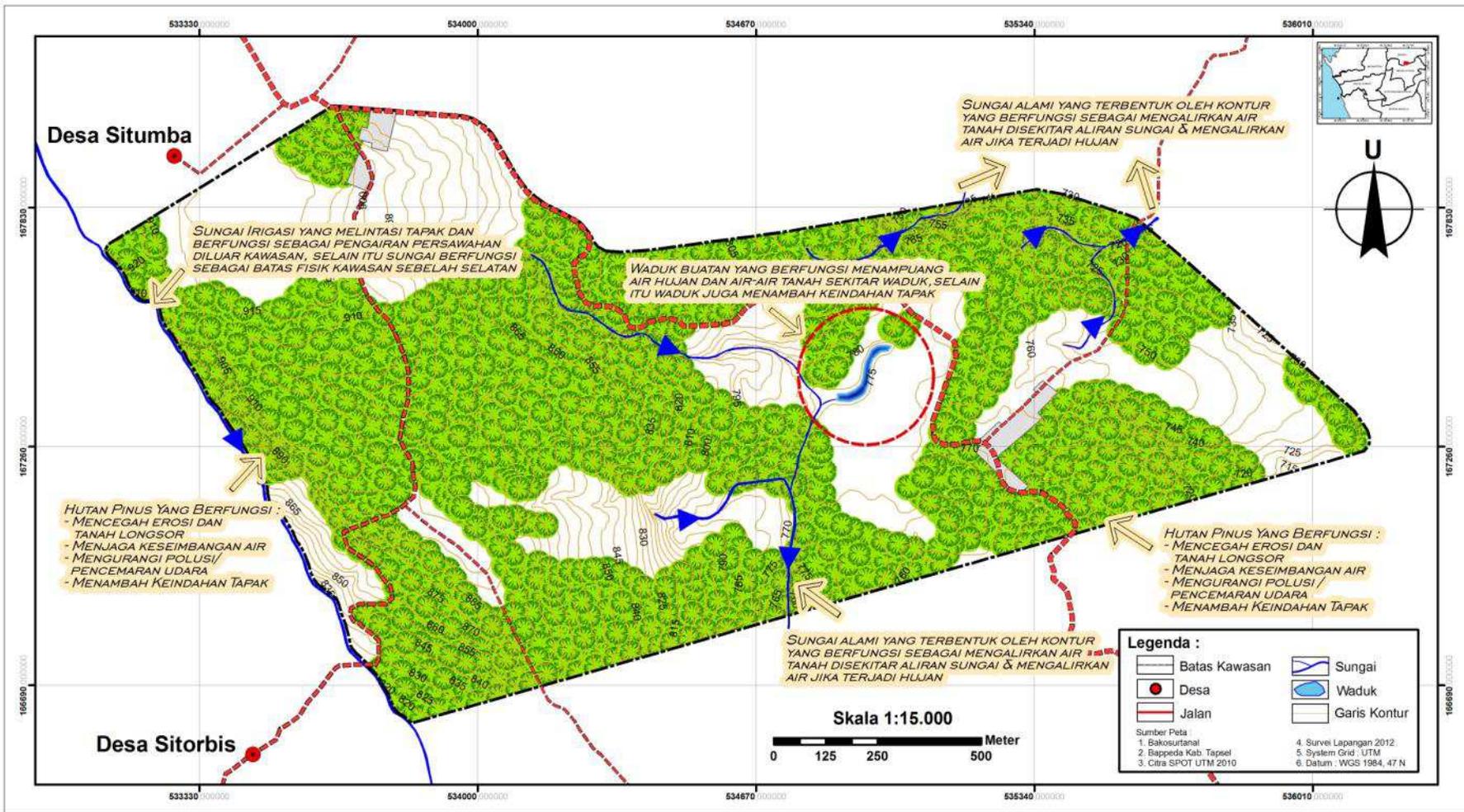
No.	Variabel Analisis Tapak	Kesimpulan
8	Buffer Zone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaringan jalan Lingkungan (kawasan – Sialaman) lebar 3 m² dan kondisi baik dengan perkerasan aspal ▪ Jaringan jalan Lingkungan (kawasan – Wilayah Desa Pargarutan) lebar 3 m² dan kondisi baik dengan perkerasan tanah <p>Pencapaian kedalam tapak :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jalan Lintas Sumatera (kawasan – Padangsidempuan/kawasan - Sipirok/Medan) dan berfungsi sebagai jalan masuk/keluar utama tapak yang dapat dilalui dengan arah berlawanan. Selain itu, jalan ini merupakan jalan utama (pencapaian) menuju tapak dari seluruh wilayah Kecamatan yang ada di Kabupaten Tapanuli Selatan. ▪ Jalan Kabupaten (kawasan – Sitorbis) dan termasuk sebagai jalan masuk/keluar tapak dari arah Desa Sitorbis yang dapat dilalui dengan arah berlawanan ▪ Jalan Lingkungan (kawasan – Sialaman) dan termasuk sebagai jalan masuk/keluar tapak dari arah Desa Sialaman yang dapat dilalui dengan arah berlawanan ▪ Jalan Lingkungan (kawasan – Wilayah Desa Pargarutan) dan termasuk sebagai jalan masuk/keluar menuju tapak dari arah wilayah Desa Pargarutan (menuju kebun/ladang) yang dapat dilalui dengan arah berlawanan <p>Sirkulasi dan pencapaian ke dalam tapak terdapat 4 jalur aksesibilitas, namun untuk jalan utama yang dapat dilalui dari seluruh Wilayah Kecamatan yang berada di Kabupaten Tapanuli Selatan hanya terdapat 1 jaringan Jalan, yaitu Jalan Lintas Sumatera. Sehingga fungsi jalan ini sangat penting untuk pencapaian utama menuju tapak dan akan mempermudah masyarakat untuk menuju tapak dalam pengurusan administrasi Pemerintahan.</p> <p><i>Buffer zone</i> ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 38 Tahun 2011 Tentang Sungai yang berfungsi sebagai zona penyangga dan fungsi lindung</p> <p><i>Buffer zone</i> sungai :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diberi <i>buffer zone</i> untuk sempadan sungai dengan jarak 30 meter² (kiri dan kanan sungai) yang berfungsi sebagai penyangga dan batasan untuk pengembangan fisik bangunan perkantoran <p>Buffer zone waduk :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diberi <i>buffer zone</i> untuk sempadan waduk dengan jarak 50 meter² (kiri, kanan, atas dan bawah waduk) yang berfungsi sebagai penyangga dan batasan untuk pengembangan fisik bangunan perkantoran <p>Sejauh ini, belum terdapat bangunan fisik yang melanggar sempadan sungai dan waduk.</p>



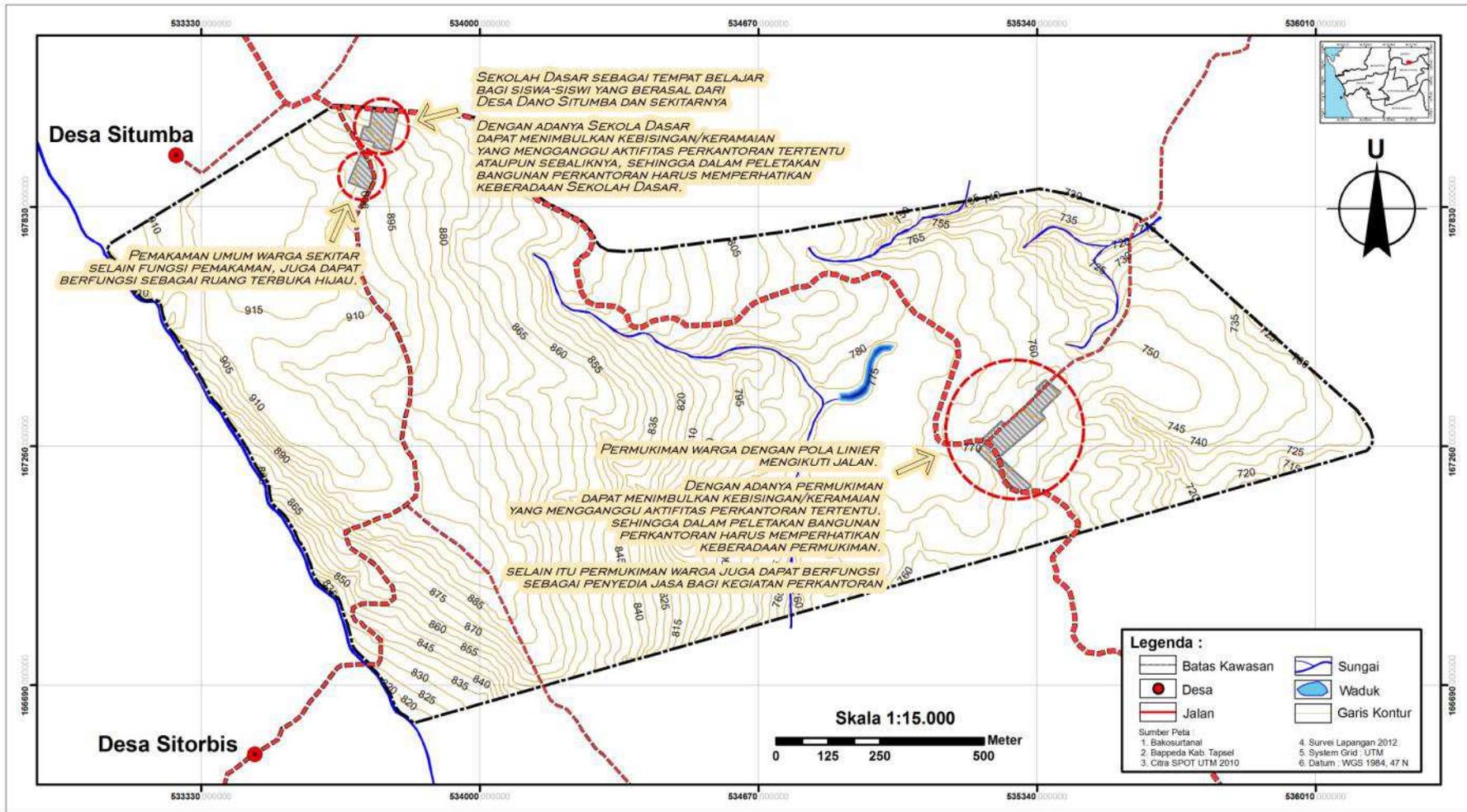
Gambar 4.19 Peta Lokasi dan Tautan Wilayah



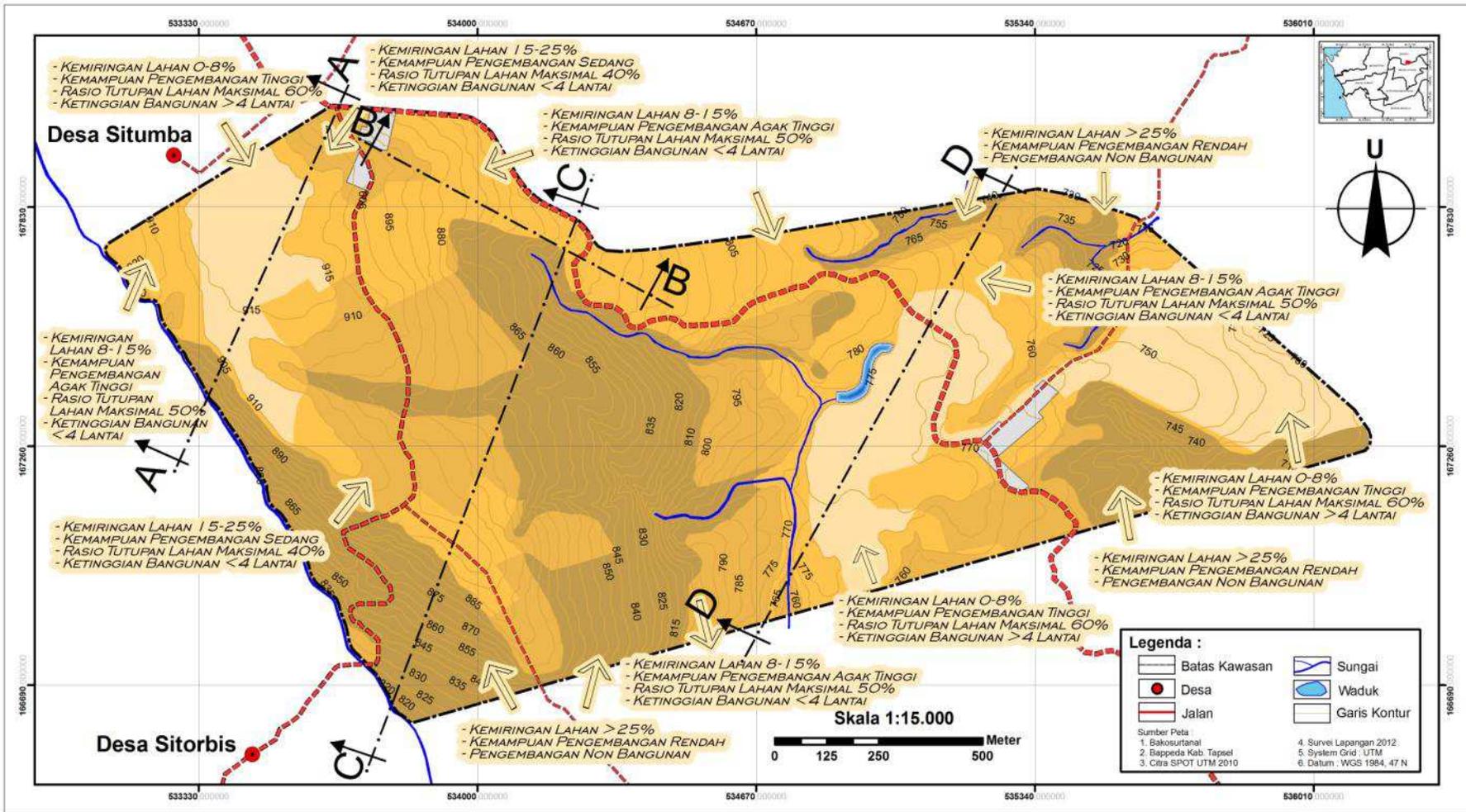
Gambar 4.20 Peta Tautan Lingkungan



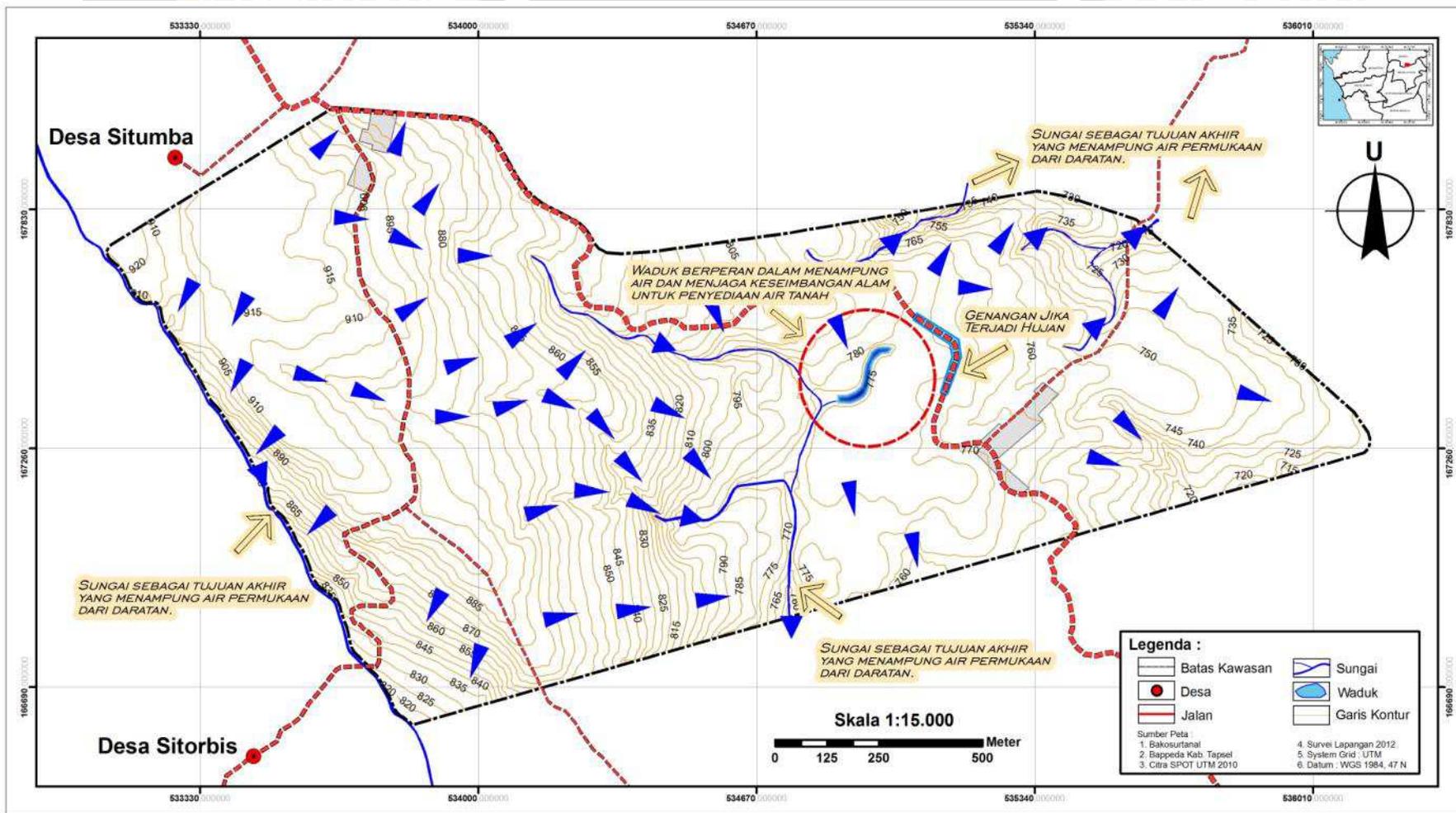
Gambar 4.21 Peta Keistimewaan Fisik Alami



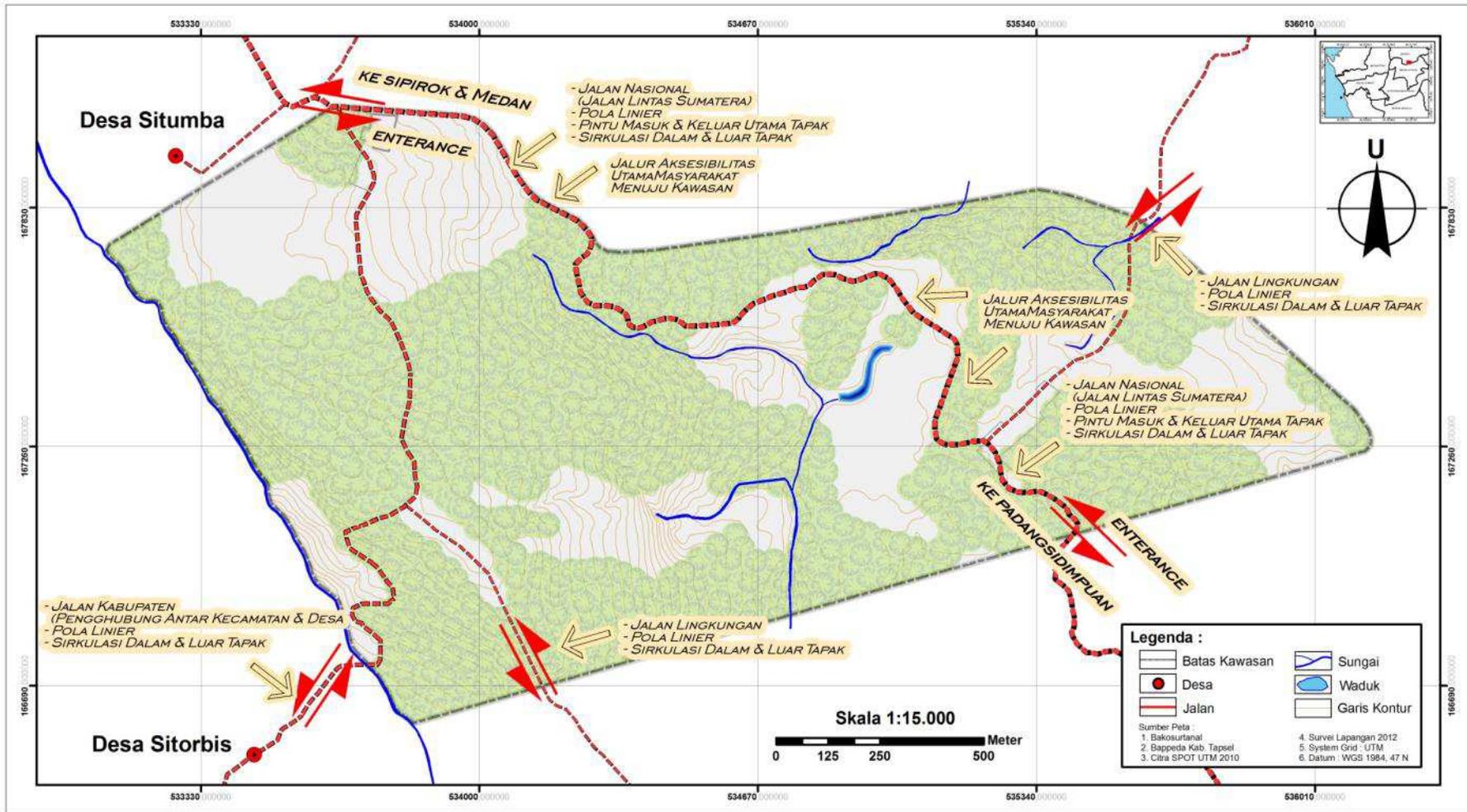
Gambar 4.22 Peta Keistimewaan Fisik Buatan



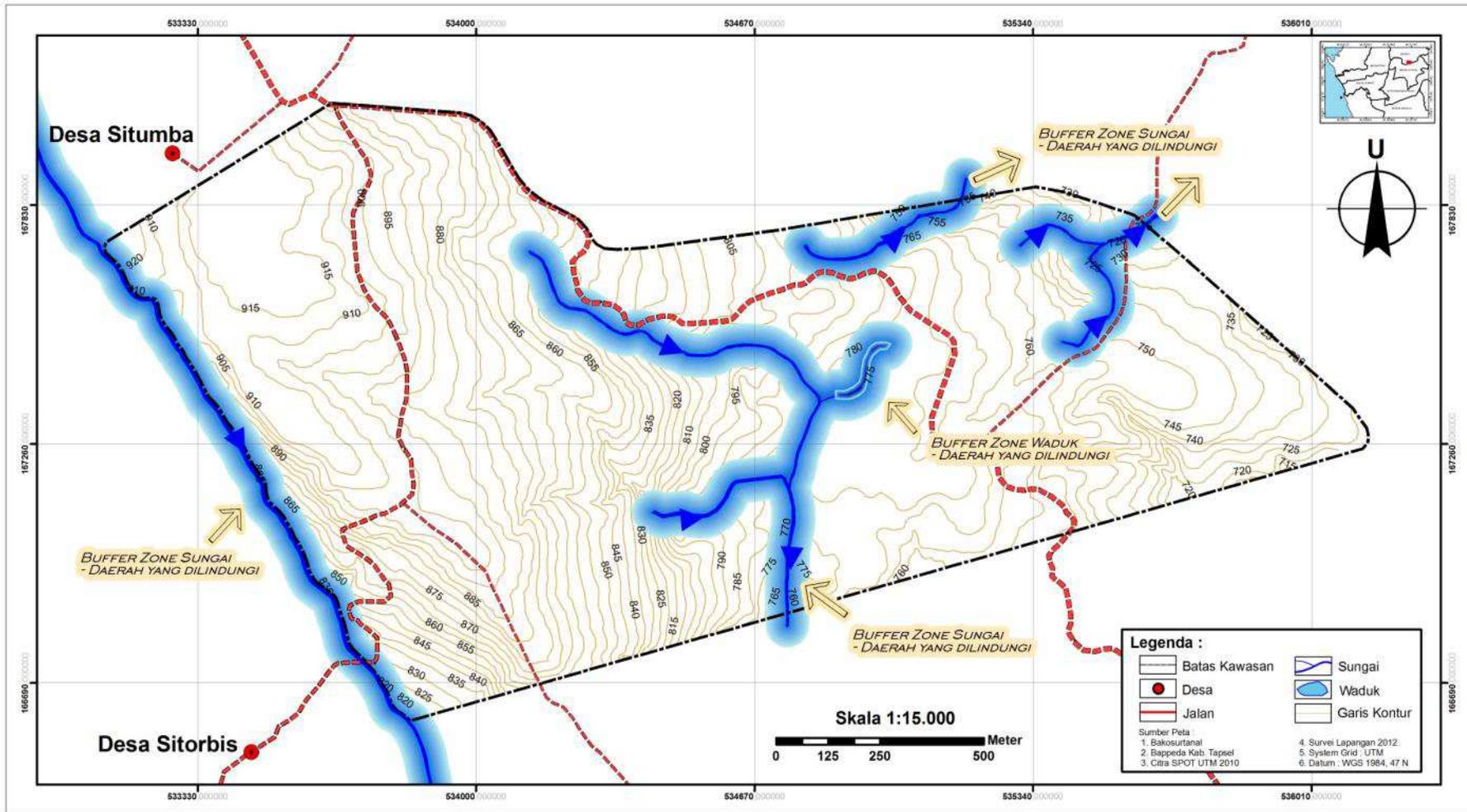
Gambar 4.23 Peta Kontur



Gambar 4.24 Peta Pola Aliran Drainase



Gambar 4.25 Peta Sirkulasi Tapak



Gambar 4.26 Buffer Zone Sungai dan Waduk

4.5. Analisis Fungsional

Kegiatan utama dalam pengembangan tapak kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan adalah sebagai pusat Pemerintahan Kabupaten Tapanuli Selatan berupa gedung perkantoran baru Instansi/Dinas/Lembaga untuk menunjang kelancaran birokrasi. Komponen ruang yang akan di bangun berupa gedung Instansi/Dinas/Lembaga berdasarkan struktur organisasi Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan yang sah dan sudah ditetapkan sesuai Peraturan maupun Kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan. Komponen ruang perkantoran ditetapkan berdasarkan :

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan Nomor 12 Tahun 2010 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan dan Sekretarian Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan
- c. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.

Berdasarkan Peraturan Daerah tersebut akan diperoleh jumlah Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan sebanyak 30 Instansi, yakni Pimpinan Daerah atau Bupati, Lembaga Legislatif atau DPRD, Dinas Daerah sebanyak 17 Instansi, Lembaga Teknis Daerah Berupa Badan sebanyak 6 Instansi, dan Lembaga Teknis Daerah Berupa Kantor sebanyak 5 Instansi. Setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) ditetapkan sebagai komponen ruang yang akan dikembangkan. Berikut adalah komponen ruang dan fungsi perkantoran/SKPD Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

Tabel 4.8 Komponen Ruang dan Fungsi Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapaunuli Selatan

No.	Komponen Ruang/SKPD	Fungsi
1.	Bupati	Pimpinan Daerah
2.	DPRD	Lembaga Legislatif
3.	Sekretariat Daerah	Sekretariat Daerah
4.	Dinas Kesehatan	Dinas Daerah
5.	Dinas Pendidikan	Dinas Daerah
6.	Dinas Pekerjaan Umum	Dinas Daerah
7.	Dinas Kehutanan	Dinas Daerah
8.	Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman	Dinas Daerah
9.	Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial	Dinas Daerah
10.	Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil	Dinas Daerah

No.	Komponen Ruang/SKPD	Fungsi
11.	Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika	Dinas Daerah
12.	Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan	Dinas Daerah
13.	Dinas Pertambangan dan Energi	Dinas Daerah
14.	Dinas Perikanan dan Kehutanan	Dinas Daerah
15.	Dinas Pertanian dan Tanaman	Dinas Daerah
16.	Dinas Perkebunan dan Peternakan	Dinas Daerah
17.	Dinas Pemuda, Olah Raga, Kebudayaan dan Pariwisata	Dinas Daerah
18.	Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset	Dinas Daerah
19.	Badan Pengawas Daerah	Lembaga Teknis Daerah/Badan
20.	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	Lembaga Teknis Daerah/Badan
21.	Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan	Lembaga Teknis Daerah/Badan
22.	Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa	Lembaga Teknis Daerah/Badan
23.	Badan Penanggulangan Bencana Daerah	Lembaga Teknis Daerah/Badan
24.	Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ketahanan Pangan	Lembaga Teknis Daerah/Badan
25.	Kantor Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat	Lembaga Teknis Daerah/Kantor
26.	Kantor Lingkungan Hidup	Lembaga Teknis Daerah/Kantor
27.	Kantor Satuan Polisi Pamong Praja	Lembaga Teknis Daerah/Kantor
28.	Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal	Lembaga Teknis Daerah/Kantor
29.	Kantor Perpustakaan	Lembaga Teknis Daerah/Kantor
30.	Kantor Pemberdayaan Perempuan, Perlindungan Anak dan Keluarga Berencana	Lembaga Teknis Daerah/Kantor

Sumber : Perda Kab. Tapanuli Selatan No. 12, 13, dan 14 Tahun 2010

4.6. Analisis Kebutuhan Ruang

Analisa kebutuhan ruang gedung perkantoran kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dihitung berdasarkan komponen ruang/SKPD yang sudah dibahas pada Analisis Fungsional dan mengacu pada standar luas ruang gedung kantor, Permen PU Nomor : 45/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara untuk menetapkan kebutuhan ruang setiap SKPD.

A. Standar luas ruang gedung kantor

Luas ruang gedung kantor ditetapkan berdasarkan standar luas ruang kantor sesuai Eseloning. Eselon merupakan tingkatan pangkat dari setiap Jabatan Pegawai Negeri Sipil maupun yang setara. Setiap Eselon mempunyai standar ruang yang berbeda, semakin tinggi Eselonnya maka standar kebutuhan ruangannya juga semakin luas dengan tingkatan Eselon mulai dari Eselon IA, IB, IIA, IIB, IIA, IIIB, IV, dan Staf. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Tabel 4.9*.

Tabel 4.9 Standar Luas Ruang Gedung Kantor

Jabatan	Luas (m ²)									
	RK	RTA	RR	RRU	RSS	RTU	RSI	RI	RTO	Jumlah
Eselon IA	16	14	20	90	20	18	5	10	4	197
Eselon IB	16	14	20	0	10	9	5	5	3	82
Eselon IIA	14	12	14	0	10	12	3	5	3	73
Eselon IIB	14	12	10	0	5	6	3	5	3	58
Eselon IIIA	12	6	0	0	3	0	3	0	0	24
Eselon IIIB	12	6	0	0	0	0	3	0	0	21
Eselon IV	8	0	0	0	0	0	2	0	0	10
Staf	2,20	0	0	0	0	0	0	0	0	2,2

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara Permen PU No. 45/PRT/M/2007

Keterangan:

- RK, Ruang Kantor
- RTA, Ruang Tamu
- RR, Ruang Rapat Utama
- RRU, Ruang Rapat Utama
- RSS, Ruang Sekretaris
- RTU, Ruang Tunggu
- RSI, Ruang Simpan
- RI, Ruang Istirahat
- TRO, Ruang Toilet

Jabatan Eseloning disesuaikan berdasarkan jabatan fungsional di dalam struktur organisasi Pemerintahan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.

1. Untuk ruang kantor Bupati disetarakan dengan jabatan Eselon IA
2. Untuk ruang kantor Wakil Bupati disetarakan dengan jabatan Eselon IB
3. Untuk ruang kantor DPRD disetarakan dengan jabatan Eselon IIA
4. Untuk ruang kantor Sekretaris Daerah disetarakan dengan jabatan Eselon IIA
5. Untuk ruang kantor Asisten/Kepala Badan/Dinas disetarakan dengan jabatan Eselon IIB
6. Untuk Ruang Kantor Kepala Kantor/kepala Bagian disetarakan dengan jabatan Eselon IIIA
7. Untuk ruang kantor Kepala Sub Bagian disetarakan dengan jabatan Eselon IIIB
8. Untuk ruang kantor Kepala Bidang/kepala seksi disetarakan dengan jabatan eselon IV

B. Ruang penunjang

Ruang penunjang digunakan sebagai ruang penunjang/fasilitas gedung perkantoran. Berikut adalah standar ruang penunjang gedung perkantoran.

1. Ruang Rapat = 40 m² (kapasitas 40 orang)
2. Ruang Studio = 4 m²/orang (pemakai = 10% dari staf)
3. Ruang Arsip = 0,4 m²/orang (pemakai = staf)
4. WC = 2 m²/25 orang
5. Musholla = 2 m²/25 orang

C. Sirkulasi

Sirkulasi yang dimaksud adalah sirkulasi dalam ruang perkantoran. Kebutuhan ruang sirkulasi = 25% dari jumlah total luas ruang gedung kantor dan ruang penunjang. Berdasarkan standar luas ruang gedung kantor, ruang penunjang dan sirkulasi diatas, hasil analisis kebutuhan ruang kantor Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan akan diuraikan pada *Tabel 4.10* dan lebih rincinya dapat dilihat pada *lampiran*.

Tabel 4.10 Kebutuhan Ruang Kantor Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

No.	Komponen Ruang/SKPD	Kebutuhan Ruang (m ²)
1	Bupati	1883,5
2	DPRD	3107,25
3	Badan Pengawas Daerah	487,5
4	Dinas Kesehatan	931,25
5	Dinas Pendidikan	787,25
6	Dinas Pekerjaan Umum	841
7	Dinas Kehutanan	714,25
8	Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman	561,5
9	Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial	575,25
10	Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil	432,5
11	Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika	547
12	Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan	512
13	Dinas Pertambangan dan Energi	471
14	Dinas Perikanan dan Kehutanan	520,5
15	Dinas Pertanian dan Tanaman	589
16	Dinas Perkebunan dan Peternakan	525,5
17	Dinas Pemuda, Olah Raga, Kebudayaan dan Pariwisata	526,25
18	Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset	759,75
19	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	602,5
20	Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan	560,5
21	Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa	507
22	Badan Penanggulangan Bencana Daerah	494,25
23	Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ketahanan Pangan	539
24	Kantor Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat	186
25	Kantor Lingkungan Hidup	205
26	Kantor Satuan Polisi Pamong Praja	448,5
27	Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal	182,75
28	Kantor Perpustakaan	219
29	Kantor Pemberdayaan Perempuan, Perlindungan Anak dan KB	298
Luas Kebutuhan Ruang (m²)		19014,75

Sumber : Hasil Perhitungan 2013

Dari data tersebut di atas luas kebutuhan ruang perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan adalah sebesar 19.014,75 m² atau ±1,91 Ha². Sedangkan lahan yang sesuai untuk pengembangan kawasan perkantoran Kabupaten Tapanuli Selatan akan dijelaskan pada *Tabel 4.11*.

Tabel 4.11 Kesesuaian Lahan Pengembangan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Kelas Kemampuan Lahan	Kesesuaian Lahan	Luas (Ha ²)	Luas KDB (Ha ²)
Kelas c	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 30% dan Ketinggian Bangunan <4 Lantai	56,45	16,94
Kelas d	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 40% dan Ketinggian Bangunan <4 Lantai	67,43	26,97
Kelas e	Rasio Tutupan Lahan Maksimal 50% dan Ketinggian Bangunan >4 Lantai	44,87	22,44
Jumlah		168,75	66,34

Sumber :Hasil perhitungan 2013

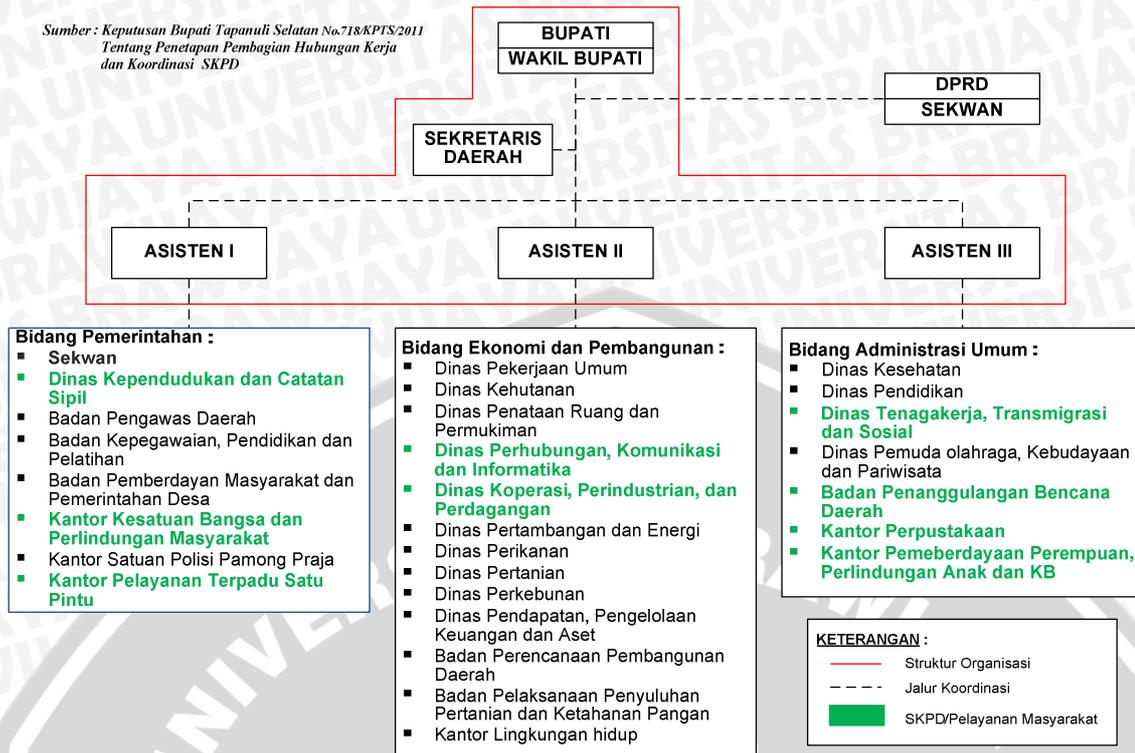
Kesesuaian lahan kelas c dengan luas (KDB 30%) 16,94 Ha², kelas d dengan luas (KDB 40%) 26,97 Ha², kelas e dengan luas (KDB 50%) 22,44 Ha² dan total luas keseluruhan adalah 66,34 Ha². Sedangkan berdasarkan perhitungan kebutuhan ruang perkantoran Kabupaten Tapanuli Selatan adalah sebesar 19014,75 m² atau ±1,9 Ha. Total kesesuaian lahan –kebutuhan ruang perkantoran adalah 66,34 Ha² - 1,91 Ha² = 166,84 Ha².

Sejauh ini tidak ada permasalahan dalam penyediaan lahan untuk pengembangan bangunan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang dapat dikembangkan pada lahan yang sesuai berdasarkan kesesuaian lahan. Akan tetapi, lahan yang sesuai tersebut belum berdasarkan hasil analisis tapak yang nantinya akan dilakukan *overlay* peta dari hasil analisis kemampuan dan kesesuaian lahan dengan hasil analisis tapak untuk menghasilkan lahan yang potensial untuk pengembangan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

4.7. Analisis Hubungan Ruang

Analisis hubungan ruang diperlukan untuk menentukan kedekatan antar ruang SKPD Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Penentuan hubungan antar ruang SKPD Kabupaten Tapanuli Selatan di tentukan berdasarkan jalur koordinasi SKPD, Pelayanan masyarakat dan Struktur organisasi yang diperoleh berdasarkan Keputusan Bupati Tapanuli Selatan No.718/KPTS/2011 Tentang Penetapan Pembagian Kerja dan Koordinasi SKPD.

Sumber : Keputusan Bupati Tapanuli Selatan No.718/KPTS/2011
Tentang Penetapan Pembagian Hubungan Kerja
dan Koordinasi SKPD



Gambar 4.27 Pembagian Hubungan Kerja Dan Koordinasi SKPD Kabupaten Tapanuli Selatan

Berikut ini adalah kriteria penentuan hubungan ruang SKPD Kabupaten Tapanuli Selatan.

a. Jalur Koordinasi SKPD

SKPD yang berada dalam jalur koordinasi yang sama, SKPD tersebut memiliki hubungan dengan SKPD yang berada dalam jalur koordinasi yang sama.

b. Pelayanan masyarakat

SKPD dengan tupoksi melayani masyarakat untuk urusan administrasi Pemerintahan, memiliki hubungan ruang dengan SKPD yang sama tupoksinya dan masyarakat secara langsung.

c. Struktur Organisasi SKPD

Komponen ruang SKPD yang berada dalam satu kesatuan berdasarkan struktur organisasi memiliki hubungan ruang dengan pimpinan SKPD.

Berdasarkan kriteria tersebut, setiap SKPD akan di analisa untuk menentukan hubungan ruang antar SKPD Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Dari setiap kriteria akan dikelompokkan kedalam kategori untuk mempermudah dalam pengelompokan SKPD. Berikut adalah kategori hubungan ruang antar SKPD berdasarkan kriteria hubungan ruang.

Tabel 4.13 Hubungan Ruang Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

No.	KOMPONEN RUANG	Berhubungan Sangat Erat	Berhubungan Erat	Berhubungan	Tidak Berhubungan
1	Bupati	2, 3, 4, 5, 6	-	2	7 s/d. 34
2	DPRD	7	-	1, 3, 4, 5, 6	8 s/d. 34
3	Sekretariat Daerah	1, 4, 5, 6	-	2	7 s/d. 34
4	Asisten Bidang Pemerintahan	1, 3, 5, 6	-	2, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
5	Asisten Bidang Ekonomi dan Pembangunan	1, 3, 4, 6	-	2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
6	Asisten Bidang Administrasi	1, 3, 4, 5	-	2, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30
7	Sekretariat DPRD	2	-	4, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28	1, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
8	Badan Pengawas Daerah	-	-	4, 7, 9, 10, 11, 26, 27, 28	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
9	Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan	-	-	4, 7, 8, 10, 11, 26, 27, 28	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
10	Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa	-	-	4, 7, 8, 9, 11, 26, 27, 28,	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
11	Kantor Satuan Polisi Pamong Praja	-	-	4, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34
12	Dinas Pekerjaan Umum	-	-	5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
13	Dinas Kehutanan	-	-	5, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
14	Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman	-	-	5, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
15	Dinas Pertambangan dan Energi	-	-	5, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
16	Dinas Perikanan dan Kehutanan	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
17	Dinas Pertanian dan Tanaman	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
18	Dinas Perkebunan dan Peternakan	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 17,	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28,

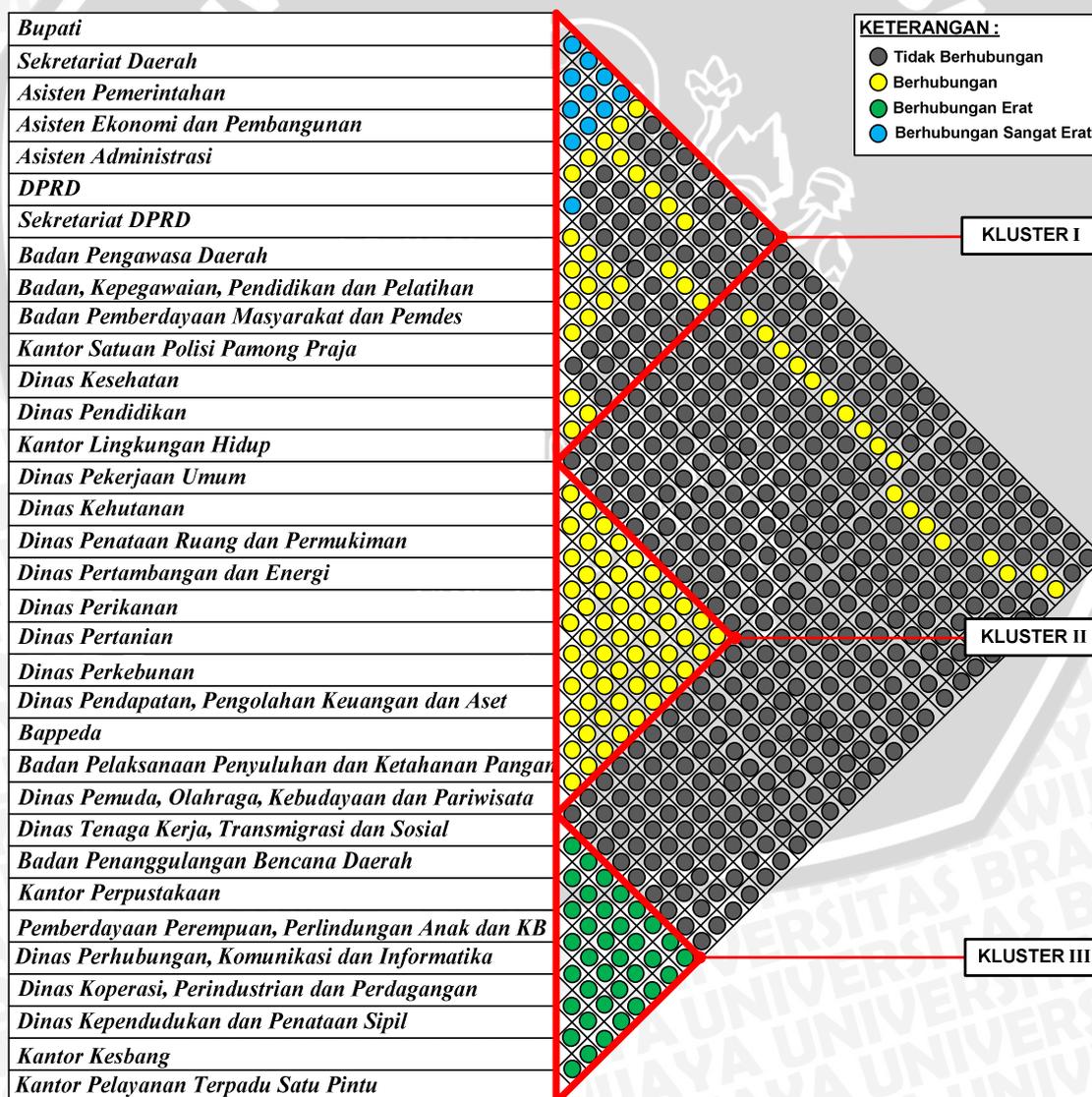
No.	KOMPONEN RUANG	Berhubungan Sangat Erat	Berhubungan Erat	Berhubungan	Tidak Berhubungan
				19, 20, 21, 22, 29, 30	31, 32, 33, 34
19	Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
20	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
21	Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ketahanan Pangan	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
22	Kantor Lingkungan Hidup	-	-	5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 29, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34
23	Dinas Kesehatan	-	-	6, 24, 25, 31, 32, 33, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30
24	Dinas Pendidikan	-	-	6, 23, 25, 31, 32, 33, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30
25	Dinas Pemuda, Olah Raga, Kebudayaan dan Pariwisata	-	-	6, 23, 24, 31, 32, 33, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30
26	Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil	-	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	4, 7, 8, 9, 10, 11, 27, 28	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
27	Kantor Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat	-	26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	4, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 28	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
28	Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal	-	26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34	4, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27	1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
29	Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika	-	26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34	2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25
30	Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan	-	26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34	2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 24, 25
31	Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial	-	26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34	6, 23, 24, 25, 32, 33, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
32	Badan Penanggulangan Bencana Daerah	-	26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34	6, 23, 24, 25, 31, 33, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
33	Kantor Perpustakaan	-	26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34	6, 23, 24, 25, 31, 32, 34	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
34	Kantor Pemb. Perempuan, Perl. Anak dan KB	-	26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33	6, 23, 24, 25, 31, 32, 33	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

Sumber : Hasil Perhitungan, 2013

4.8. Analisis Klaster

Setelah hubungan dari setiap SKPD diperoleh, selanjutnya adalah mengelompokkan SKPD kedalam klaster ruang, dengan pertimbangan :

- SKPD yang memiliki hubungan ruang sangat erat akan ditempatkan dalam satu klaster ruang, jika SKPD pada klaster ini memiliki hubungan ruang dengan SKPD lain dapat digabung dan terpisah dengan SKPD yang tidak berhubungan.
- SKPD yang berhubungan erat akan ditempatkan dalam satu klaster ruang, pada klaster ini tidak dapat digabung dengan SKPD yang berhubungan erat dan yang berhubungan, karena fungsinya sebagai pelayanan masyarakat.
- SKPD yang berhubungan akan ditempatkan dalam satu klaster ruang yang dipisahkan dengan SKPD yang tidak berhubungan dan dapat digabung dengan SKPD yang berhubungan sangat erat.



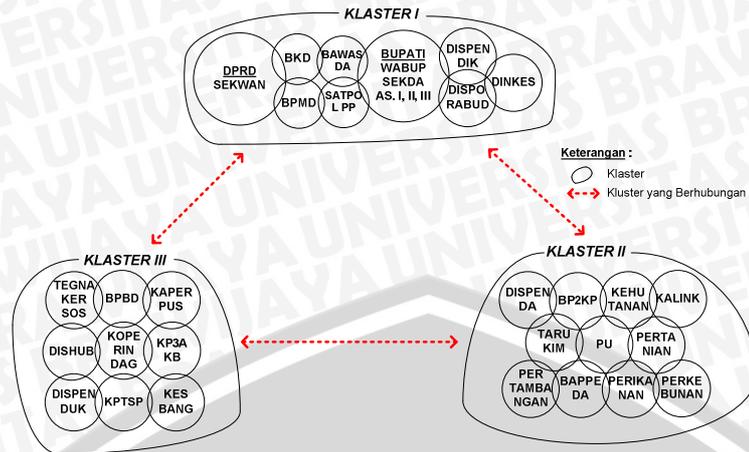
Gambar 4.29 Klaster Ruang Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Berikut ini adalah klaster ruang dari masing-masing SKPD pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang akan dijelaskan pada Tabel 4.14.

Tabel 4.14 Hubungan Klaster Ruang Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Klaster	Komponen Ruang	Hubungan Antar Klaster	
		Berhubungan	Tidak Berhubungan
I	Bupati		
	Sekretariat Daerah		
	Asisten Bidang Pemerintahan		
	Asisten Bidang Ekonomi dan Pembangunan		
	Asisten Bidang Administrasi		
	DPRD		
	Sekretariat DPRD	II, III	-
	Badan Pengawas Daerah		
	Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan		
	Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemdes		
	Kantor Satuan Polisi Pamong Praja		
	Dinas Kesehatan		
	Dinas Pendidikan		
Dinas Pemuda, Olah Raga, Keb. dan Pariwisata			
II	Dinas Pekerjaan Umum		
	Dinas Kehutanan		
	Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman		
	Dinas Pertambangan dan Energi		
	Dinas Perikanan dan Kehutanan		
	Dinas Pertanian dan Tanaman	I, III	-
	Dinas Perkebunan dan Peternakan		
	Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset		
	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah		
	Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ket. Pangan		
Kantor Lingkungan Hidup			
III	Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil		
	Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal		
	Kantor Kesbangpol dan Perlindungan Masyarakat		
	Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika		
	Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan	I, II	-
	Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial		
	Badan Penanggulangan Bencana Daerah		
	Kantor Perpustakaan		
	Kantor Pemb. Perempuan, Perl. Anak & KB		

Sumber : Hasil Perhitungan, 2013

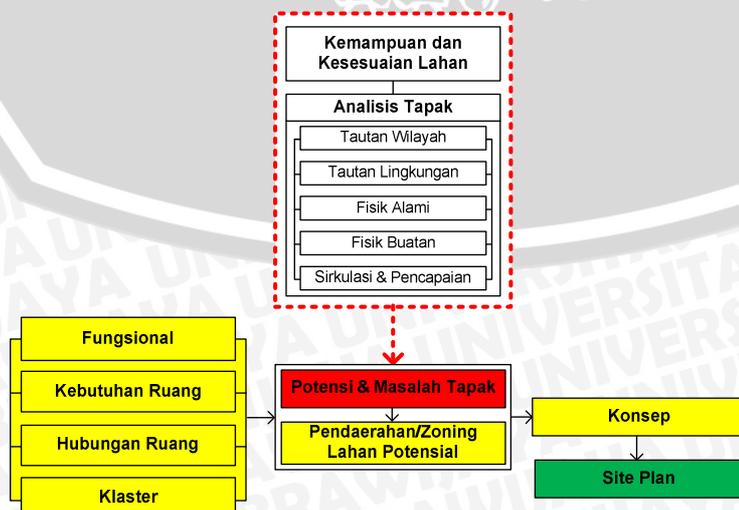


Gambar 4.30 Diagram Bubble Kluster Ruang Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

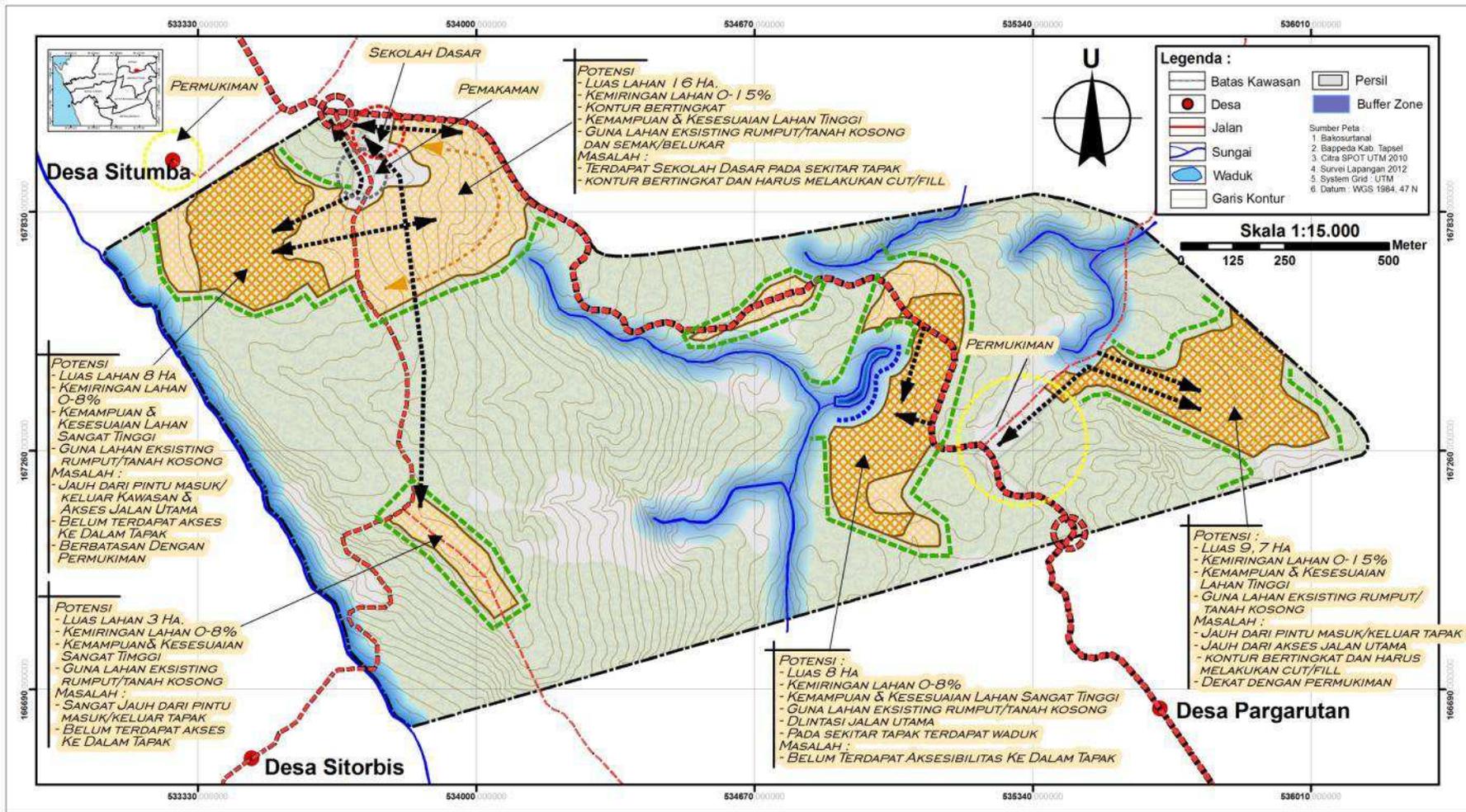
Dari gambar di atas , kluster I, II dan III sama-sama memiliki hubungan kluster yang sama. Ini dikarenakan, pada setiap kluster terdapat perkantoran yang berhubungan dengan perkantoran yang berada pada kluster lainnya. Untuk Kluster I dan II dapat diletakkan secara berdekatan dikarenakan fungsi perkantoran lebih dominan untuk urusan internal Pemerintahan. Sedangkan kluster III akan ditempatkan terpisah dengan kluster I dan II dikarenakan fungsi pada kluster III adalah sebagai pelayanan masyarakat, sehingga tidak mengganggu aktifitas perkantoran di kluster I dan II.

4.9. Analisis Superimpose

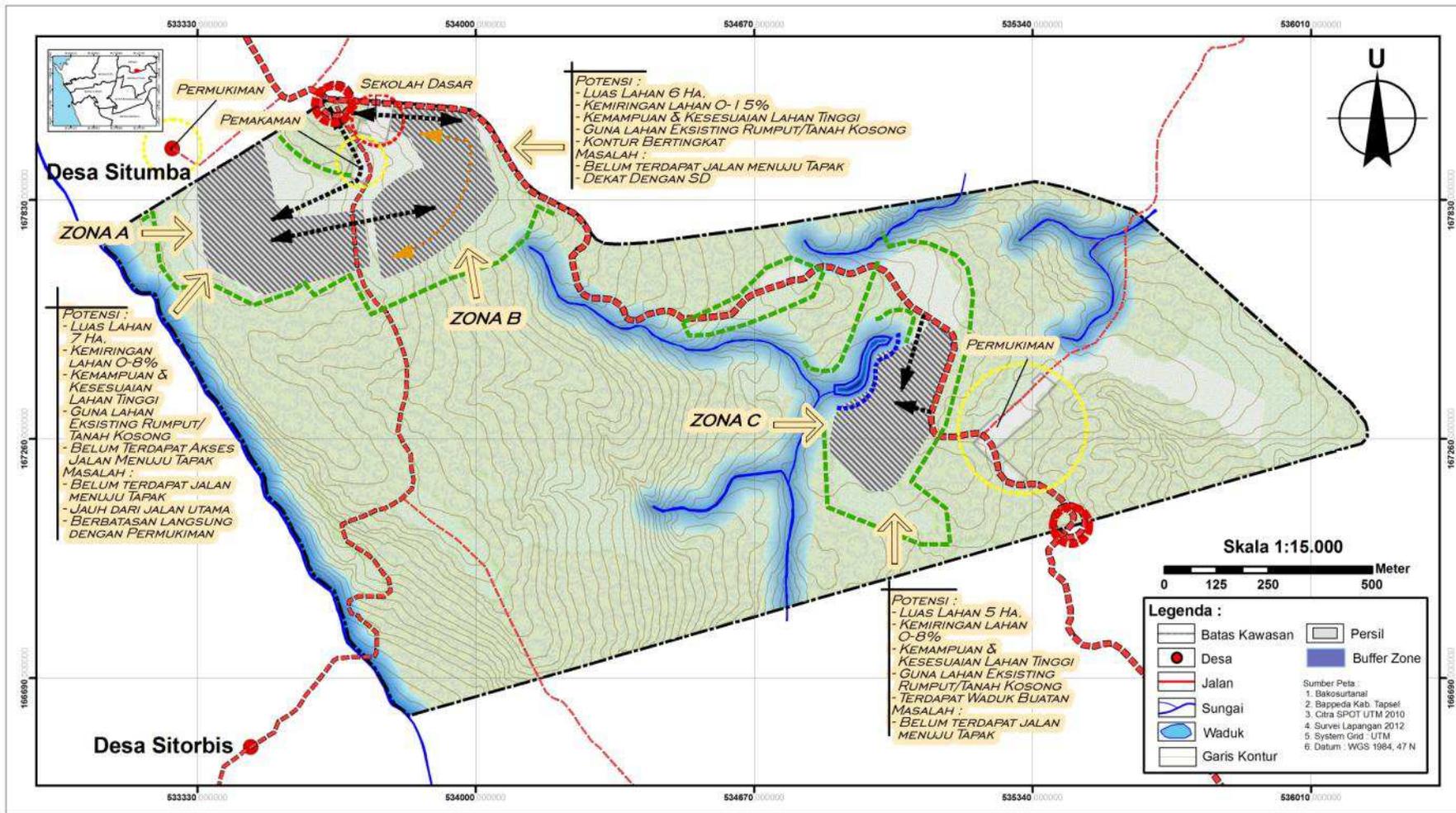
Pada tahap ini, dari setiap peta komponen analisis tapak di *overlay* dengan peta kemampuan dan kesesuaian lahan. Proses *overlay* tersebut akan menghasilkan potensi dan masalah tapak. Sehingga dapat diketahui lahan yang potensial untuk pengembangan tapak dan konsep penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Berikut adalah proses alur analisis *superimpose*.



Gambar 4.31 Proses Alur Analisis Superimpos



Gambar 4.32 Peta Analisis Superimpose



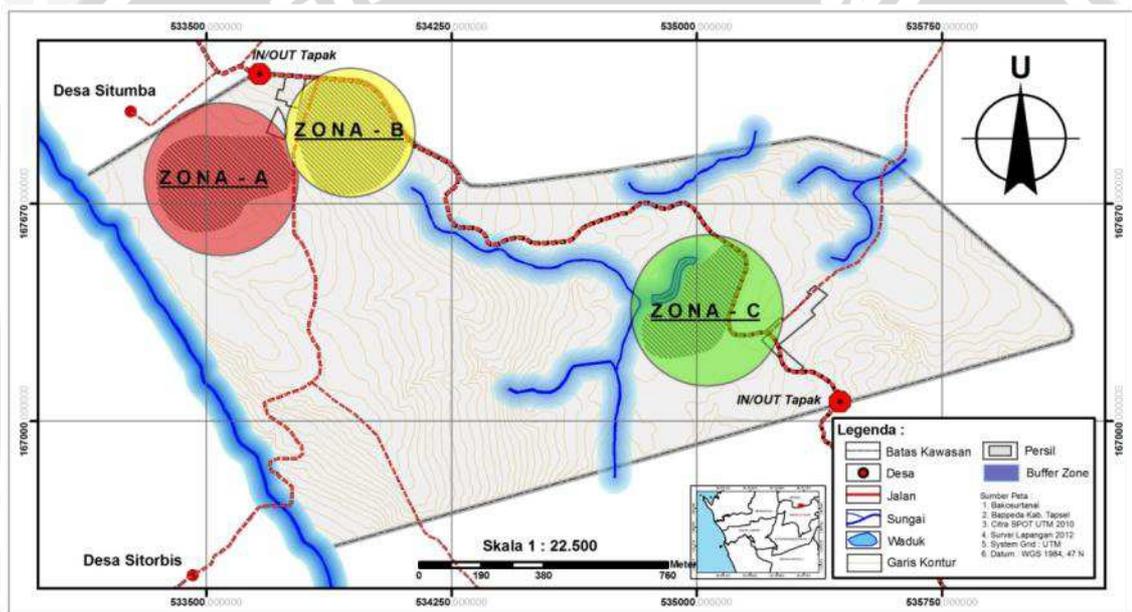
Gambar 4.33 Peta Pendaerahan/Zoning Lahan Potensial

4.10. Konsep

Pada pembahasan ini berisi tentang konsep; zoning, organisasi ruang, tata massa, tata letak, program ruang, sirkulasi, pencapaian, parkir, drainase, dan vegetasi yang akan diterapkan pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

4.10.1. Zoning

Pola pengelompokan ruang dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan penggunaan lahan berdasarkan potensi dan masalah tapak yang diperoleh dari hasil analisis *superimpose*. Sehingga diharapkan persebaran guna lahan perkantoran juga merata tanpa harus memusat pada satu titik lahan. Dengan adanya potensi dan masalah tapak, akan mempermudah dalam penempatan ruang perkantoran. Pengelompokan ruang dibagi dalam zona A, zona B dan zona C.



Gambar 4.34 Peta Zoning Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Berikut ini adalah konsep zoning untuk pengembangan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli selatan yang akan di jelaskan pada *Tabel 4.15*.

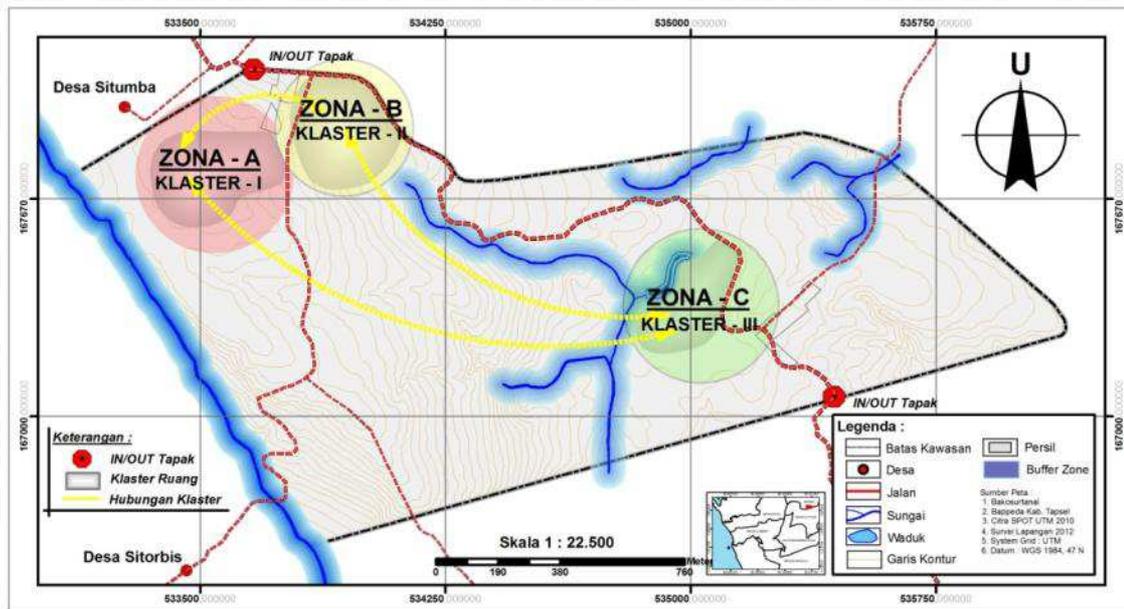
Tabel 4.15 Konsep Zoning Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

Zona	Potensi	Masalah	Konsep Zoning
Zona A	<ul style="list-style-type: none"> Luas lahan 7 Ha. & dapat menampung pengembangan bangunan Perkantoran Kemiringan lahan 0-8% Kemampuan pengembangan lahan sangat tinggi Kesesuaian lahan Kelas E, sesuai untuk pengembangan bangunan Perakantoran Guna lahan eksisting 	<ul style="list-style-type: none"> Belum terdapat jalan menuju lahan Jauh dari pintu masuk/keluar tapak Jauh dari jalan utama sehingga pencapaian masyarakat yang hendak mengurus administrasi Pemerintahan kurang efektif 	<ul style="list-style-type: none"> Untuk pengembangan bangunan perkantoran SKPD unsur pimpinan daerah/legislatif yang terdapat pada kluster I Pengembangan jalur aksesibilitas pencapaian kedalam tapak.

Zona	Potensi	Masalah	Konsep Zoning
	rumput/tanah kosong sehingga mempermudah dalam pengembangan fisik bangunan.	Belum terdapat jalur aksesibilitas pencapaian ke dalam tapak	
Zona B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas lahan 16 Ha. ▪ Kemiringan lahan 0-15% ▪ Kontur bertingkat, sehingga menambah nilai estetika dalam peletakan bangunan ▪ Kemampuan pengembangan lahan tinggi ▪ Kesesuaian lahan Kelas D, sesuai untuk pengembangan bangunan Perakantoran ▪ Guna lahan eksisting rumput/tanah kosong dan semak/belukar sehingga mempermudah dalam pengembangan fisik bangunan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdapat Sekolah Dasar pada sekitar tapak, sehingga dapat mengganggu aktifitas belajar mengajar ▪ kontur bertingkat dan harus melakukan cut/fill untuk meratakan tanah. ▪ Belum terdapat jalur aksesibilitas pencapaian ke dalam tapak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untuk pengembangan bangunan perkantoran SKPD yang tidak melayani masyarakat. Ini dapat diterapkan pada klaster II ▪ Pengembangan jalur aksesibilitas pencapaian kedalam tapak.
Zona C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas 8 Ha & dapat menampung pengembangan bangunan perkantoran ▪ Kemiringan lahan 0-8% ▪ Kemampuan pengembangan lahan sangat tinggi ▪ Kesesuaian lahan Kelas E, sesuai untuk pengembangan bangunan Perakantoran ▪ Guna lahan eksisting rumput/tanah kosong sehingga mempermudah dalam pengembangan fisik bangunan ▪ Dekat dengan pintu masuk/keluar tapak ▪ Dlintasi jalan utama, sehingga mempermudah pencapaian & pelayanan administrasi Pemerintahan terhadap masyarakat ▪ Pada sekitar tapak terdapat waduk yang memberikan nilai ekologis dan estetika. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dekat dengan permukiman, sehingga dapat mengganggu aktifitas perkantoran yang tidak melayani masyarakat secara langsung. ▪ Belum terdapat jalur aksesibilitas pencapaian ke dalam tapak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untuk pengembangan bangunan perkantoran SKPD yang melayani masyarakat untuk urusan administrasi Pemerintahan. Ini dapat diterapkan pada klaster III ▪ Pengembangan jalur aksesibilitas pencapaian kedalam tapak

Sumber : Hasil Perhitungan, 2013

Dari pemaparan tabel di atas, konsep zoning untuk peruntukan lahan zona A akan diarahkan sebagai pengembangan lahan bangunan perkantoran pada klaster I, zona B diarahkan sebagai pengembangan lahan bangunan perkantoran pada klaster II, dan zona C diarahkan sebagai pengembangan lahan bangunan perkantoran pada klaster III.



Gambar 4.35 Peta Konsep Zoning Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

4.10.2. Organisasi ruang

Organisasi ruang bertujuan untuk menentukan struktur ruang pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan. Kluster ruang dikelompokkan dalam zona sesuai konsep yang sudah ditentukan pada pembahasan sebelumnya. Setiap kluster akan membentuk struktur ruang mengikuti pola hubungan ruang antar komponen dalam kluster ruang maupun hubungan antar kluster, yang bertujuan untuk mempermudah koordinasi antar SKPD dan pelayanan terhadap masyarakat. Berikut ini adalah konsep organisasi ruang pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan berdasarkan kluster ruang dan zona setiap komponen ruang.

Tabel 4.16 Konsep Organisasi Ruang Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

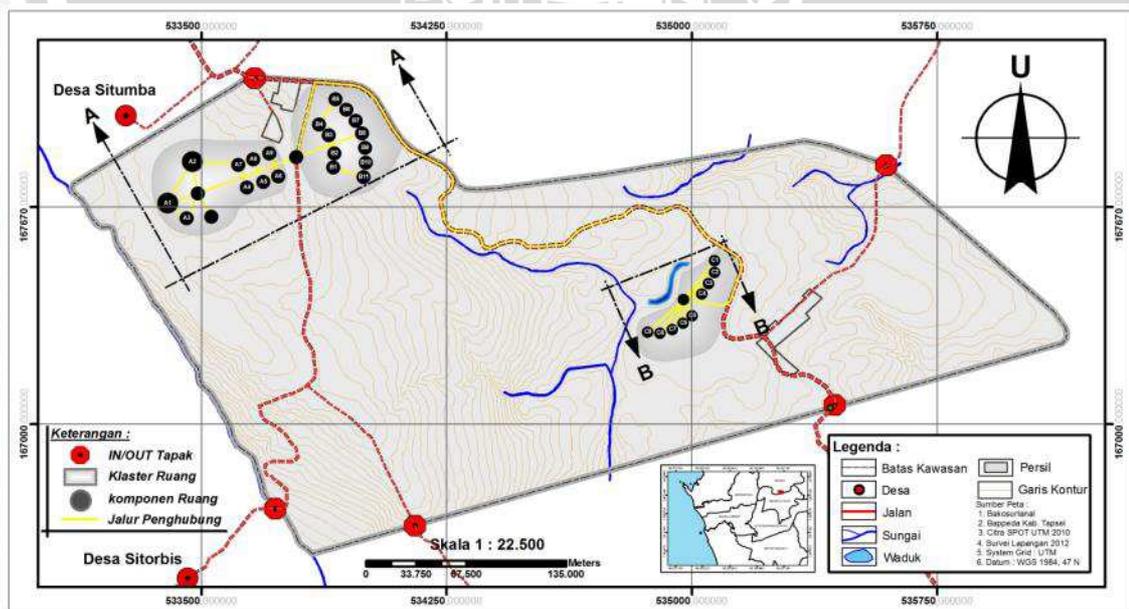
Klaster	Komponen Ruang	Zoning	Konsep Organisasi Ruang
I	Bupati	Zona A	Pola radial dan linier yang di gabung untuk membentuk jaringan dengan pusat orientasi yang sama. Pola radial diletakkan pada ujung zona yang diikuti dengan pola linier. Sehingga pelayanan dalam zona dapat terlayani dalam satu jalur yang dapat ber-rotasi pada pola radial yang berada di ujung zona yang diikuti pola linier.
	Sekretariat Daerah		
	Asisten Bidang Pemerintahan		
	Asisten Bidang Ekonomi dan Pembangunan		
	Asisten Bidang Administrasi		
	DPRD		
	Sekretariat DPRD		
	Badan Pengawas Daerah		
	Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan		
	Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemdes		
Kantor Satuan Polisi Pamong Praja			
Dinas Kesehatan			
Dinas Pendidikan			
Dinas Pemuda, Olah Raga, Keb. dan Pariwisata			



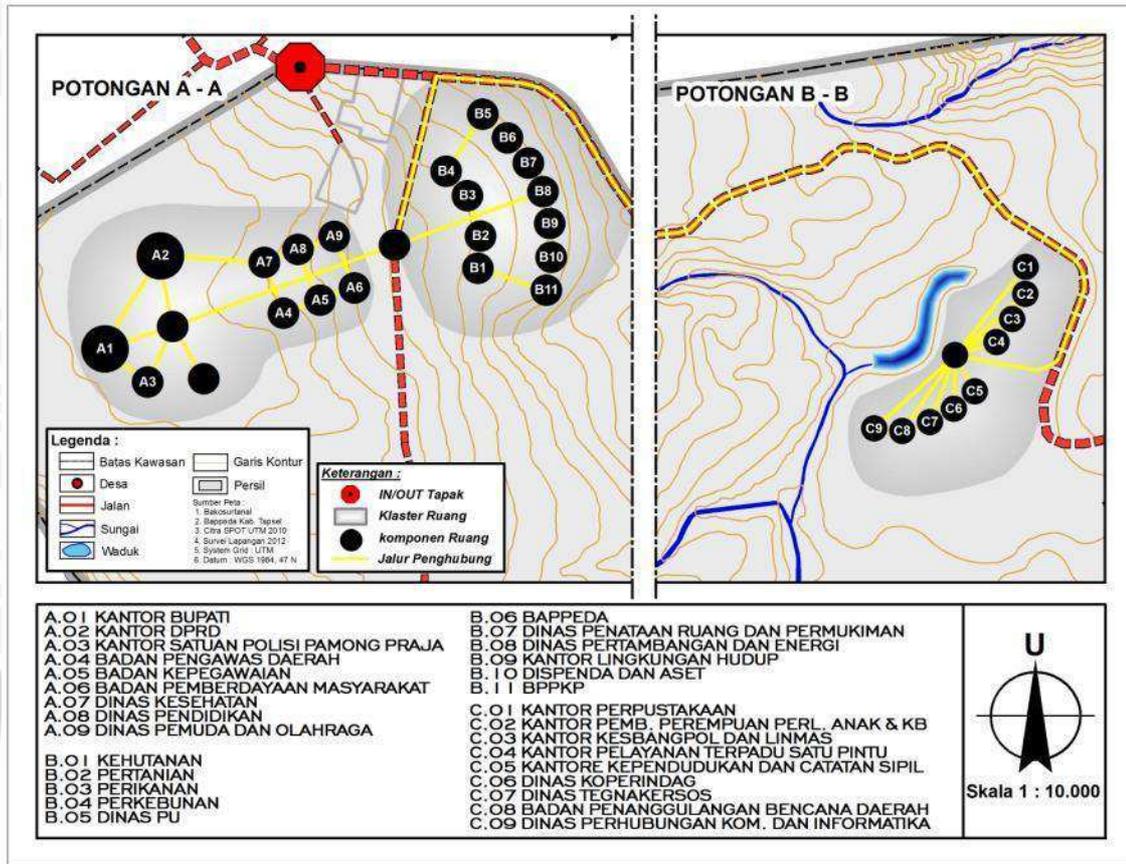
Klaster	Komponen Ruang	Zoning	Konsep Organisasi Ruang
II	Dinas Pekerjaan Umum Dinas Kehutanan Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman Dinas Pertambangan dan Energi Dinas Perikanan dan Kehutanan Dinas Pertanian dan Tanaman Dinas Perkebunan dan Peternakan Dinas Pendapatan, Peng. Keuangan dan Aset Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ket. Pangan Kantor Lingkungan Hidup	Zona B	Pola kluster yang mengelompok pada bidang ruang yang sama dan membentuk ruang dengan garis sejajar untuk menghubungkan setiap ruang. Sehingga pencapaian kedalam bangunan dapat terlayani dari arah yang berbeda dikarenakan setiap ruang memiliki jalur akses.
III	Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil Kantor Pel. Terpadu Satu Pintu dan Pen. Modal Kantor Kesbangpol dan Perlindungan Masyarakat Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kantor Perpustakaan Kantor Pemb. Perempuan, Perl. Anak & KB	Zona C	Pola linier yang terdiri dari sederatan ruang dihubungkan dengan garis yang sama. Sehingga pencapaian kedalam bangunan dapat dicapai dengan satu arah yang mengarah ke semua bangunan, sehingga pelayanan zona dapat terlayani pada satu jalur yang sama.

Sumber : Hasil Perhitungan, 2013

Dari pemaparan tabel di atas, setiap zona memiliki organisasi ruang yang berbeda. Untuk zona A dengan pola radial dan linier, zona B dengan pola kluster, dan zona C dengan pola linier. Selengkapnya akan di jelaskan pada *Gambar 4.36 dan Gambar 4.37*.



Gambar 4.36 Peta Konsep Organisasi Ruang Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan



Gambar 4.37 Peta Potongan A-A Dan B-B Organisasi Ruang Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

4.10.3. Tata massa

Pengaturan tata masa bangunan pada kawasan diperlukan untuk mengendalikan bangunan dan lingkungan yang digunakan sebagai acuan dalam pengembangan kawasan. Ini ditetapkan berdasarkan Persyaratan Teknis Bangunan yang sudah diperoleh pada analisis kesesuaian lahan dan tidak diperbolehkan melebihi aturan dalam penyediaan lahan bangunan perkantoran. Berikut adalah Persyaratan Teknis Bangunan dalam pengembangan kawasan perkantoran Kabupaten Tapanuli Selatan.

Tabel 4.17 Persyaratan Teknis Bangunan Kawasan Perkantoran Kabupaten Tapanuli Selatan

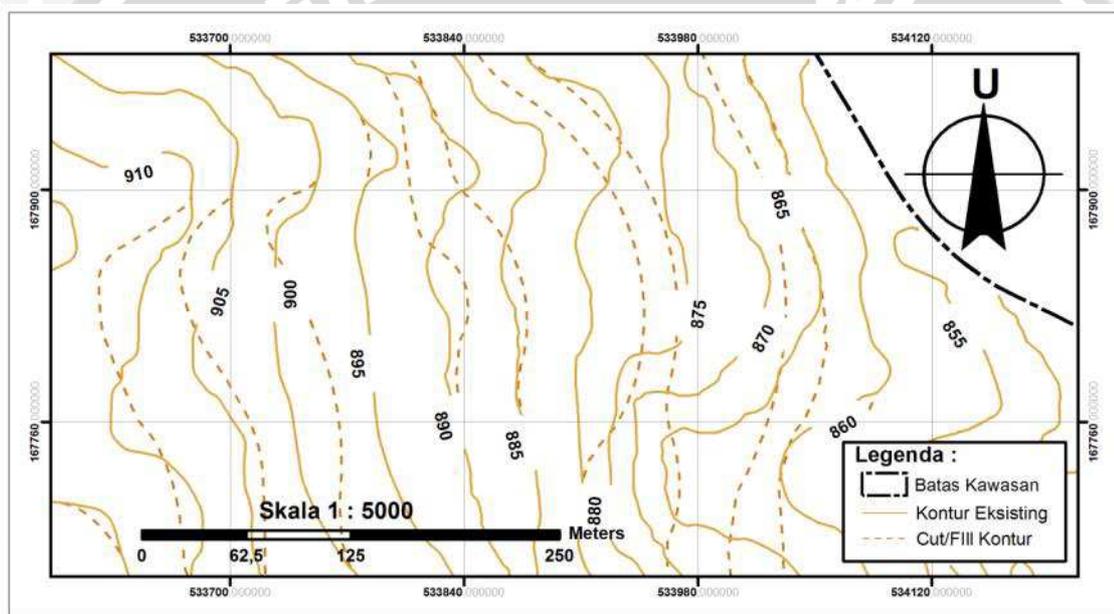
No.	Zoning	Persyaratan Teknis Bangunan
1	Zona A	<ol style="list-style-type: none"> 1. KDB maksimal 40% 2. KDH minimal 60% 3. Ketinggian bangunan maksimal 8 lantai
2	Zona B	<ol style="list-style-type: none"> 1. KDB maksimal 40% 2. KDH minimal 60% 3. Ketinggian bangunan maksimal 4 lantai
3	Zona C	<ol style="list-style-type: none"> 1. KDB maksimal 50% 2. KDH minimal 50% 3. Ketinggian bangunan maksimal 4 lantai

Sumber : Pedoman Teknik Analisis Aspek Fisik & Lingkungan (Permen Pu No.20/Prt/M/2007)

4.10.4. Tata letak

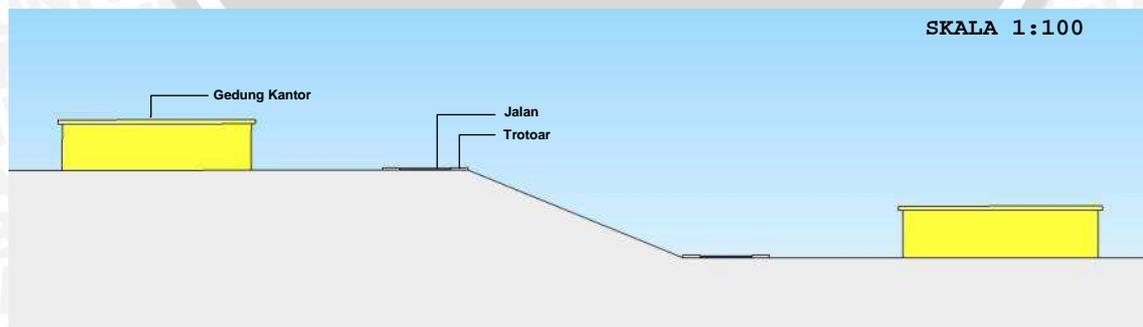
Tata letak bangunan diletakkan pada kontur yang datar dan mengarah ke jalan sesuai dengan bangunan yang diperuntukkan dalam zoning tapak. Untuk kontur yang landai akan dilakukan *grading* (perataan tanah) dengan sistem *cut and fill*. Pada sebagian zona A dan zona B kontur perlu dilakukan *grading* (perataan tanah) dengan sistem *cut and fill* dikarenakan berada pada kontur landai.

Kontur yang landai di *cut* dan tanah yang di *cut* tersebut dibuat sebagai *fill* hingga tanah menjadi datar. Dari hasil *cut and fill* tersebut akan membentuk bidang tapak dan tampak bertingkat yang menambah nilai estetika. Sedangkan untuk zona C tidak perlu melakukan *grading* (perataan tanah) karena pada zona ini sudah berada pada kontur yang datar.



Gambar 4.38 Peta Konsep Cut And Fill Kontur

Gambar putus-putus di atas menunjukkan *grading* (perataan tanah) dengan sistem *cut/fill*. Hasil *grading* (perataan tanah) akan membentuk bidang yang bertingkat seperti pada gambar 4.39.



Gambar 4.39 Ilustrasi Letak Bangunan Setelah dilakukan Grading (Perataan Tanah)

4.10.5. Program ruang

Berikut adalah program ruang bangunan gedung dan ruang penunjang kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang dihitung berdasarkan standar kebutuhan ruang (Permen PU Nomor : 45/PRT/M/2007) untuk menetapkan kebutuhan ruang setiap SKPD dengan ketinggian bangunan 1 lantai.

**Tabel 4.18 Program Ruang Zona A Kawasan Perkantoran
Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan**

Zona/ Kavling	Komponen Ruang	Luas (m ²)		
		KDB 30%	KDH 70%	Lahan
A	A1 Bupati	1884	4396	6280
	A2 Kantor Satuan Polisi Pamong Praja	449	1048	1497
	A3 DPRD	3107	7250	10357
	A4 Badan Pengawas Daerah	488	1139	1627
	A5 Badan Kepegawaian, Pendidikan dan Pelatihan	561	1309	1870
	A6 Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemdes	507	1183	1690
	A7 Dinas Kesehatan	932	2175	3107
	A8 Dinas Pendidikan	788	1839	2627
	A9 Dinas Pemuda, Olah Raga, Keb. dan Pariwisata	527	1230	1757
			<i>Jumlah (m²)</i>	30810
<i>Fasilitas Penunjang :</i>				
		- Jalan		5984
		- Pedestrian		5088
		- Lapangan Terbuka		6630
		- Parkir Terpusat		2981
		- Taman		8280
		- RTH		16510
			<i>Jumlah (m²)</i>	45473
			<i>Jumlah Luas Zona A (m²)</i>	76283
B	B1 Dinas Pendapatan, Peng. Keuangan dan Aset	760	1773	2533
	B2 Badan Pelaksanaan Penyuluhan dan Ket. Pangan	539	1258	1797
	B3 Kantor Lingkungan Hidup	205	478	683
	B4 Dinas Pertanian dan Tanaman	589	1374	1963
	B5 Dinas Kehutanan	715	1668	2383
	B6 Dinas Perikanan dan Kehutanan	521	1216	1737
	B7 Dinas Perkebunan dan Peternakan	526	1227	1753
	B8 Dinas Pertambangan dan Energi	471	1099	1570
	B9 Dinas Pekerjaan Umum	841	1962	2803
	B10 Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	603	1407	2010
	B11 Dinas Penataan Ruang Dan Permukiman	562	1311	1873
			<i>Jumlah (m²)</i>	21107
<i>Ruang Penunjang (m²) :</i>				
		- Jalan		8453
		- Pedestrian		5832
		- Taman		11775
		- RTH		14670
			<i>Jumlah (m²)</i>	40730
			<i>Jumlah Luas Zon a B (m²)</i>	61837
C	C1 Kantor Perpustakaan	219	383	602
	C2 Kantor Pemb. Perempuan, Perl. Anak & KB	298	522	820
	C3 Kantor Kesbangpol dan Linmas	186	326	512
	C4 Kantor Pel.Terpadu Satu Pintu dan Pen. Modal	183	320	503
	C5 Dinas Kependudukan Dan Penataan Sipil	433	758	1191
	C6 Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan	512	896	1408
	C7 Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial	576	1008	1584
	C8 Badan Penanggulangan Bencana Daerah	495	866	1361
	C9 Dinas Perhubungan, Kominfo	547	957	1504

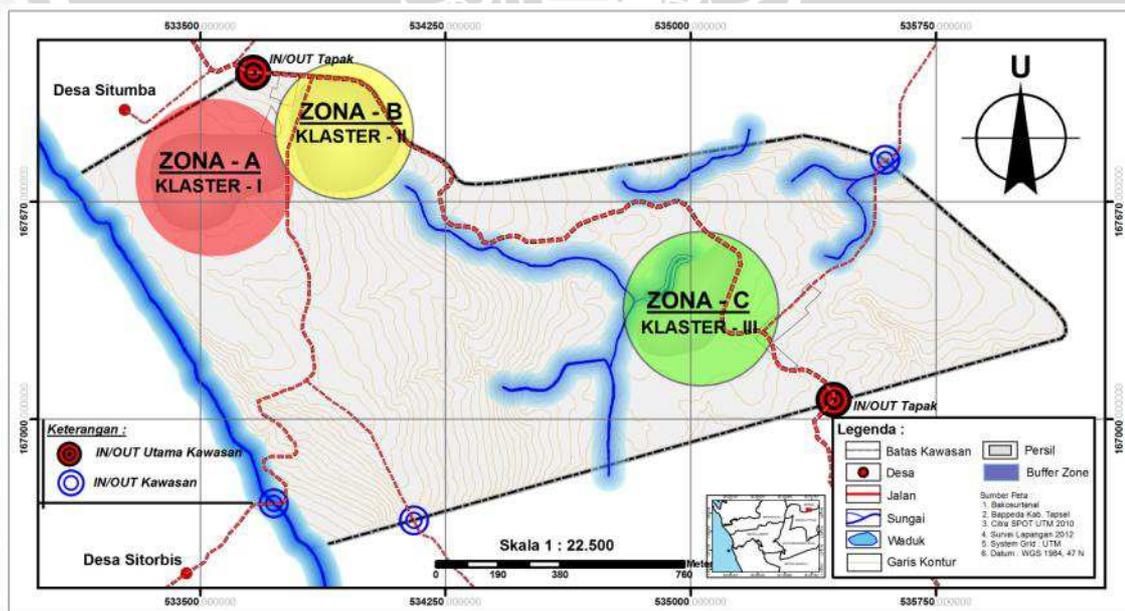
Zona/ Kavling	Komponen Ruang	Luas (m ²)	
		KDB 30%	KDH 70% Lahan
			Jumlah 7981
	Ruang Penunjang (m ²) :		
	- Jalan		6267
	- Pedestrian		4408
	- Parkir Terpusat		3100
	- Taman		5660
	- RTH		15957
	- Waduk		4905
	- Kolam		1235
		Jumlah (m ²)	41532
		Jumlah Luas Zona C (m ²)	49513
		Jumlah Luas Total Keseluruhan Zona (m²)	187632

Sumber : Hasil Perhitungan, 2013

Ketentuan luas KDB dan KDH berdasarkan kesesuaian pengembangan lahan untuk zona A dan B adalah sebesar (KDB 40% dan KDH 60%), sedangkan zona C (KDB 50% dan KDH 50%). Setelah dilakukan perhitungan (KDB 30% dan KDH 70%), zona A dan B masih tersisa ruang sebesar 10% sedangkan zona C sebesar 20%. Sehingga masih tersisa lahan jika terjadi penambahan ruang diluar kebutuhan standar.

4.10.6. Sirkulasi, pencapaian dan parkir

Pintu masuk dan keluar ke dalam kawasan terdapat 5 dengan pola linier, masing-masing sebelah utara (jalan Padangsidimpuan/Sipirok-Medan), sebelah timur (jalan kawasan-Sialaman), sebelah selatan (jalan Padangsidimpuan/Sipirok-Medan), dan sebelah barat (jalan kawasan-Pargarutan/Sitorbis). Jalan yang dilalui adalah jalan dengan 2 arah, sehingga masuk dan keluar kawasan tetap menggunakan jalur yang sama tanpa harus berganti jalur yang dapat dilalui kendaraan.

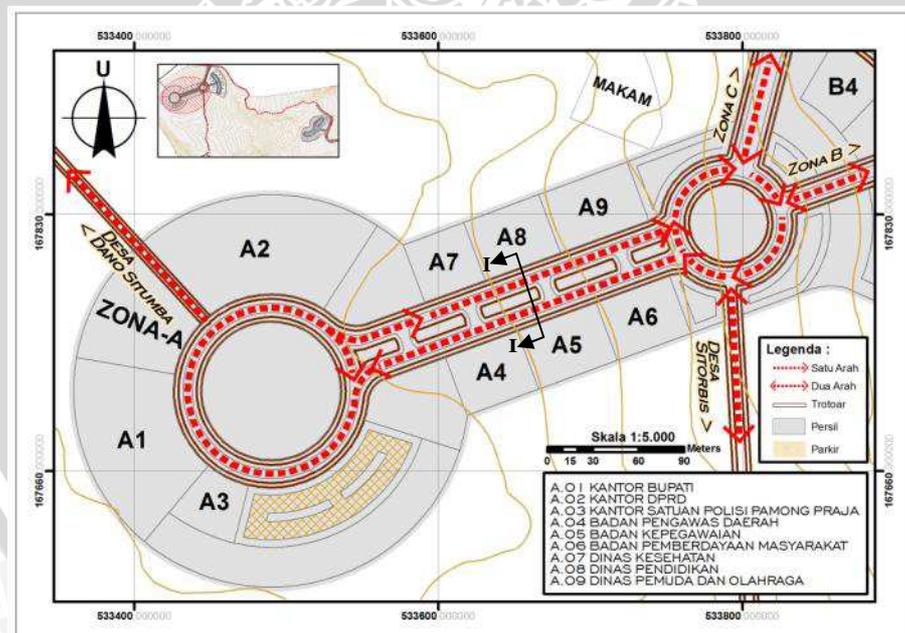


Gambar 4.40 Peta Konsep Sirkulasi Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

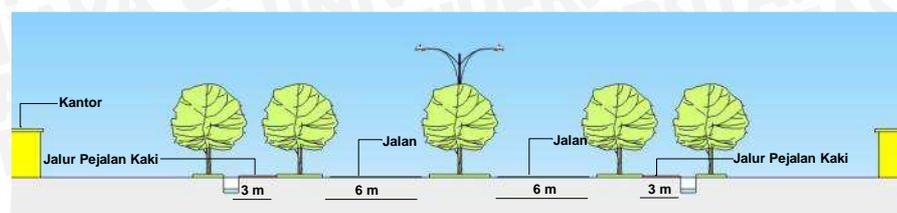
Sedangkan sirkulasi dan pencapaian dalam tapak dibedakan berdasarkan zona, untuk ruang parkir akan diletakkan secara terpusat maupun di tempatkan di dalam persil setiap perkantoran. Berikut adalah penjelasan mengenai sirkulasi, pencapaian dan parkir yang dibedakan berdasarkan zona.

a. Zona A

Pintu masuk dan keluar zona berada di sebelah timur tapak yang berada pada jalan kawasan-Pargarutan/Sitorbis dengan pola linier, sedangkan pintu keluar diletakkan di sebelah utara yang langsung menuju jalan Padangsidimpuan/Sipirok-Medan dengan pola linier, namun jalan ini dapat digunakan sebagai jalan masuk ke dalam tapak jika terjadi keramaian massa. Sedangkan sirkulasi dalam tapak menggunakan pola linier-radial yang berotasi pada ujung tapak. Untuk jalur pedestrian akan diletakkan di sebelah kanan/kiri jalan, selain itu terdapat parkir terpusat yang berada dekat dengan lapangan upacara yang dapat menampung kendaraan sebanyak ± 100 kendaraan dengan jenis mini bus. Sedangkan untuk parkir kendaraan pegawai dapat diletakkan di dalam persil setiap perkantoran.



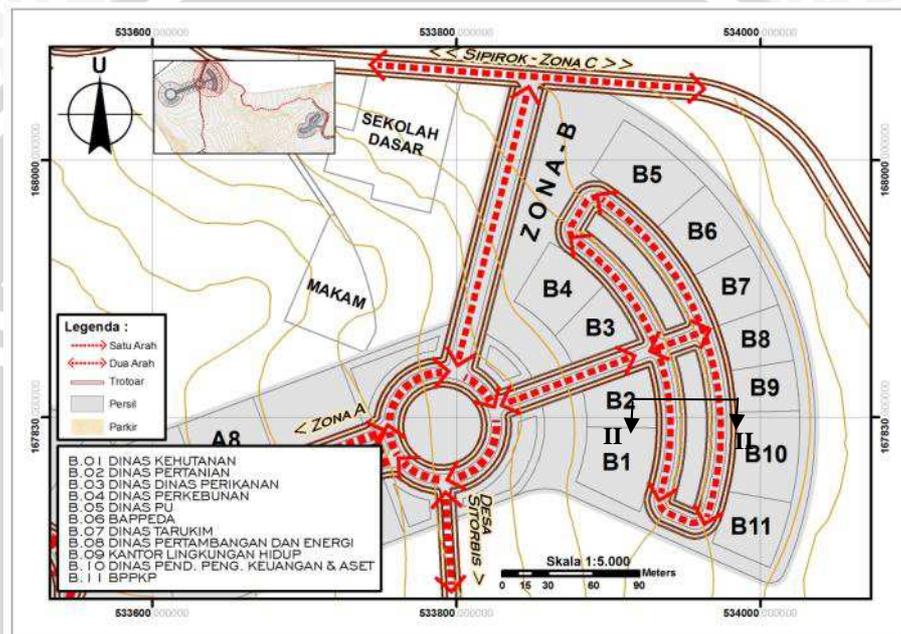
Gambar 4.41 Peta Konsep Sirkulasi Zona A



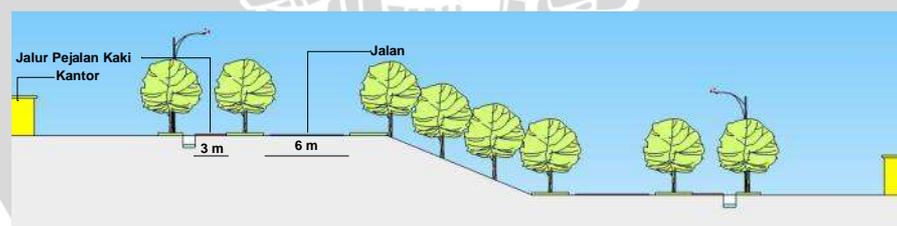
Gambar 4.42 Potongan I-I

b. Zona B

Pintu masuk dan keluar zona berada di sebelah barat yang langsung menuju jalan Sitorbis-Sapirok/Sitorbis-Padangsidimpuan dan langsung menuju pintu masuk/keluar zona A dengan pola linier. Sirkulasi dalam tapak menggunakan pola linier yang saling terhubung untuk menghubungkan pencapaian terhadap bangunan perkantoran yang dapat dilalui berlawanan arah. Untuk jalur pedestrian akan diletakkan disebelah kanan/kiri jalan, dan parkir diletakkan di dalam persil setiap perkantoran.



Gambar 4.43 Peta Konsep Sirkulasi Zona B

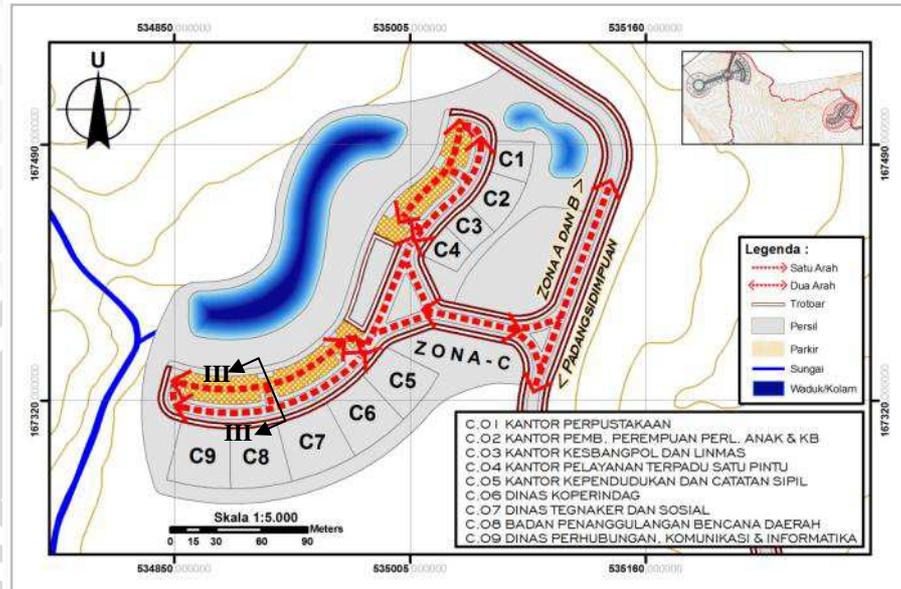


Gambar 4.44 Potongan II-II

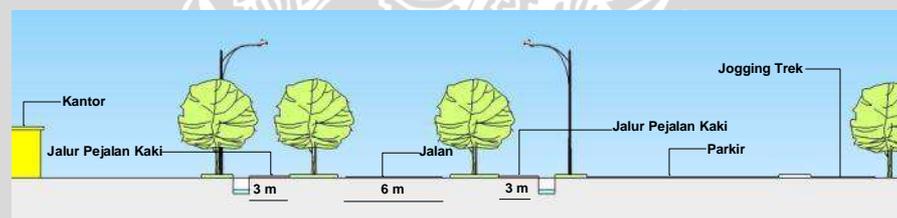
c. Zona C

Pintu masuk dan keluar zona berada di sebelah timur dan utara tapak yang berada pada jalan Padangsidimpuan/Sapirok-Medan. Sedangkan sirkulasi dalam tapak menggunakan pola linier yang melintasi setiap bangunan perkantoran dan berrotasi pada parkir terpusat untuk *manuver* kendaraan yang ingin berputar arah. Untuk jalur pedestrian akan diletakkan disebelah kanan/kiri jalan, sedangkan parkir diletakkan terpusat bagi pengunjung yang dapat menampung

sebanyak ± 125 kendaraan dengan jenis mini bus. Selain berfungsi sebagai tempat parkir, dapat dijadikan sebagai sarana untuk pelayanan masyarakat seperti bazar, *event*, dan lain sebagainya yang di adakan oleh pemerintah. Untuk pegawai diletakkan di dalam persil setiap perkantoran.



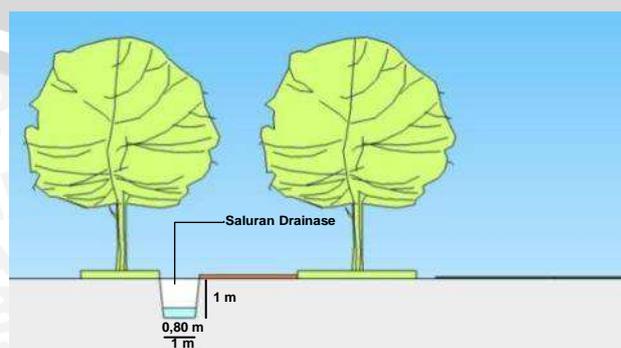
Gambar 4.45 Peta Konsep Sirkulasi Zona C



Gambar 4.46 Potongan III-III

4.10.7. Drainase

Drainase berfungsi untuk menghindari terjadinya genangan air hujan, selain itu sebagai saluran untuk mengalirkan air buangan dari guna lahan terbangun. Pada sisi kanan maupun kiri jalan yang memungkinkan diberi saluran drainase terbuka yang mengikuti ketinggian kontur dan kemudian limpasan di arahkan ke sungai.

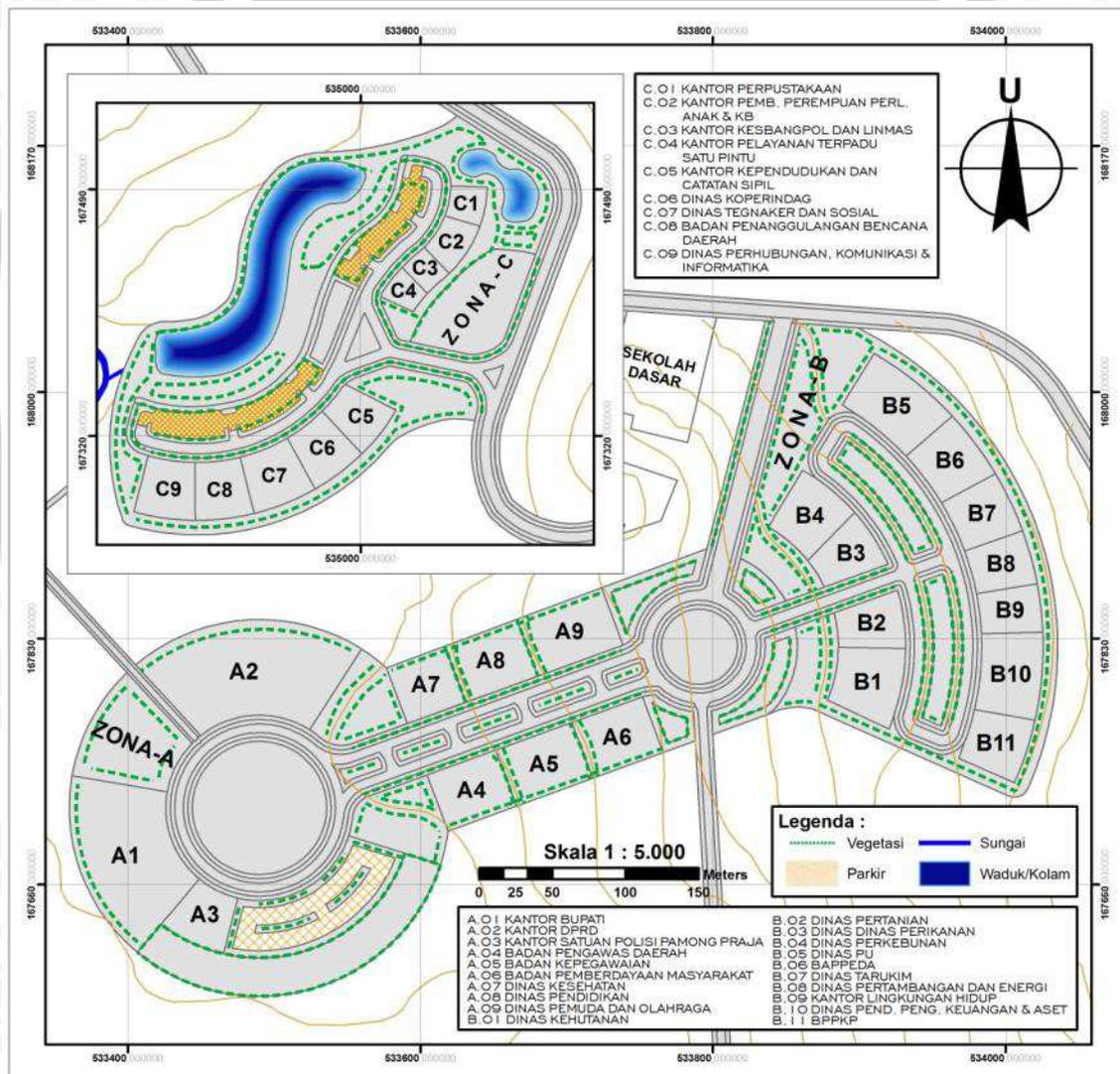


Gambar 4.47 Konsep Drainase

4.10.8. Vegetasi

Berikut adalah konsep penataan vegetasi pada kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan :

- Tetap mempertahankan pohon pinus yang ada pada kawasan tanpa harus ditebang sehingga kelestarian lingkungan tetap terjaga.
- Jalur pejalan kaki diberi vegetasi sebagai peneduh yang memberikan rasa nyaman dan aman bagi pengguna baik saat panas maupun hujan.
- Pada sekitar tapak bangunan dan kontur yang landai diberi vegetasi untuk meredam kebisingan serta mencegah erosi maupun longsor.



Gambar 4.48 Peta Konsep Vegetasi

4.11. Arahan

Pada pembahasan ini, berisi tentang arahan pengembangan dan *site plan* kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

4.11.1. Arahan pengembangan

Arahan pengembangan ini dapat digunakan sebagai arahan dalam penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang diperoleh dari hasil proses analisis dan konsep yang sudah dilakukan pada pembahasan sebelumnya. Berikut adalah *Tabel 4.19* arahan penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.

Tabel 4.19 Arahan Pengembangan Penataan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan

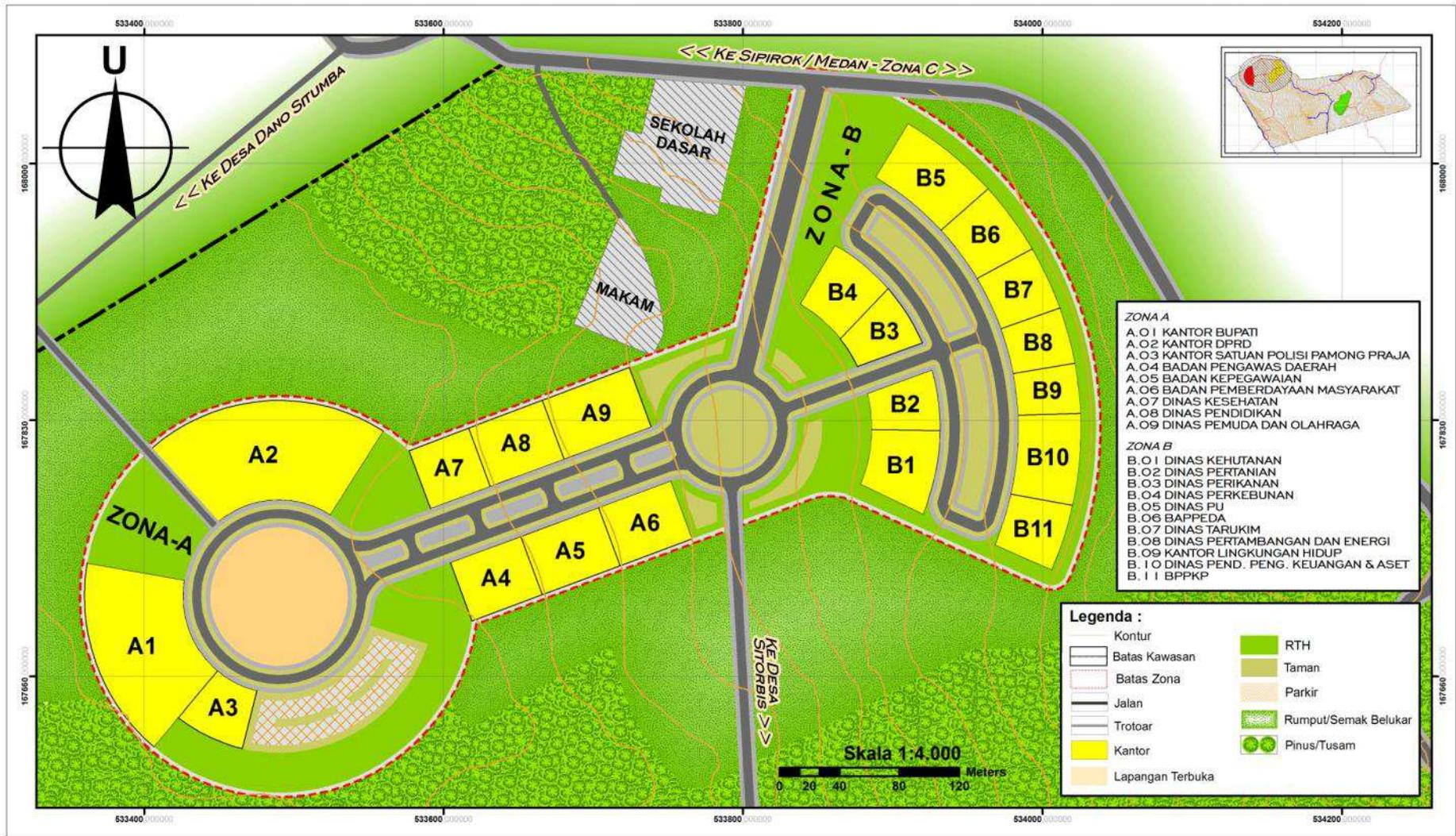
No.	Pembahasan	Arahan Pengembangan
1	Kemampuan dan Kesesuaian Lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemampuan lahan Pengembangan fisik kawasan harus berdasarkan kelas kemampuan lahan kelas C, D dan E. ▪ Kesesuaian lahan Pengembangan fisik kawasan harus sesuai berdasarkan kesesuaian lahan sedang hingga tinggi untuk mendukung pengembangan fisik pada kawasan.
2	Tapak	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tetap mempertahankan hutan pinus yang ada sehingga kelestariannya tetap terjaga. ▪ Memilih kontur yang datar hingga landai untuk pengembangan fisik seperti bangunan, dan menjadikan kontur agak curam hingga curam sebagai kawasan lindung dan tidak diperbolehkan pengembangan untuk bangunan fisik. ▪ Tetap mempertahankan waduk buatan yang ada dan tidak melakukan pembangunan fisik yang bertentangan dengan aturan buffer zone waduk dengan radius minimal 100m. ▪ Menjaga kelestarian sungai dan tidak melakukan pembangunan fisik yang bertentangan dengan aturan buffer zone sungai dengan radius minimal 50m.
3	Konsep Penataan Perkantoran	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zoning Setiap SKPD dikelompokkan dalam zona yang dapat dibedakan berdasarkan hubungan ruang perkantoran dan fungsi kegiatan perkantoran yang melayani masyarakat secara langsung maupun tidak melayani masyarakat secara langsung dan fungsi pimpinan Daerah serta Legislatif. ▪ Organisasi Ruang Pola pembentukan struktur ruang ditentukan berdasarkan hubungan ruang yang ada pada zona terhadap zona lain untuk mempermudah pencapaian kedalam tapak. ▪ Tata massa Ketentuan KDB maksimal sebesar 40% dan KDH minimal sebesar 60% dengan ketinggian bangunan maksimal 4 lantai untuk Zona A dan B. Setelah dilakukan perhitungan sesuai standar, luas KDB untuk zona A dan B sebesar 30%, sedangkan KDH sebesar 70% dengan ketinggian 1 lantai. Dalam kondisi ini masih tersisa ruang jika terjadi penambahan ruang sebesar 10% dan ketinggian bangunan maksimal 4 lantai. Sedangkan untuk Zona C, ketentuan KDB maksimal 50% dan KDH minimal 50% dengan ketinggian bangunan maksimal 4 lantai. Setelah dilakukan perhitungan sesuai standar, luas KDB sebesar 30% dan KDH 70% dengan ketinggian bangunan 1 lantai. Dalam kondisi ini masih tersisa ruang jika terjadi penambahan ruang sebesar 20% dan penambahan ketinggian maksimal 8 lantai. ▪ Tata letak bangunan diletakkan pada kontur yang datar dan mengarah ke jalan sesuai dengan bangunan yang diperuntukkan dalam zoning tapak. Untuk kontur yang landai akan dilakukan grading (perataan tanah) dengan sistem cut and fill.

No.	Pembahasan	Arahan Pengembangan
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program Ruang 	<ul style="list-style-type: none"> Mengikuti aturan tata massa yang sudah dikaji dalam pengembangan kawasan dalam menyediakan ruang perkantoran beserta ruang penunjang. ▪ Pencapaian dan sirkulasi Menyediakan akses jalan untuk kendaraan bermotor dan pejalan kaki menuju kawasan dan tapak perkantoran dan memperhatikan faktor keamanan pada akses masuk/keluar tapak. ▪ Parkir Menyediakan lahan parkir terpusat maupun terpisah untuk pengguna kendaraan bermotor baik pegawai dan pengunjung.

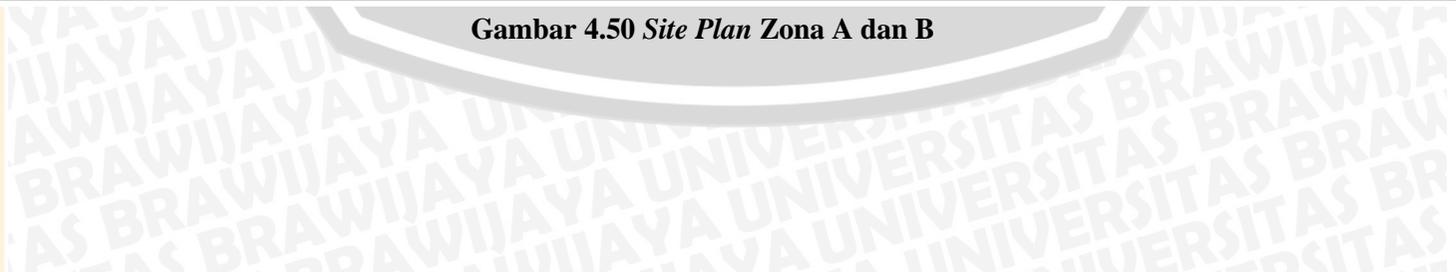
4.11.2. Site plan

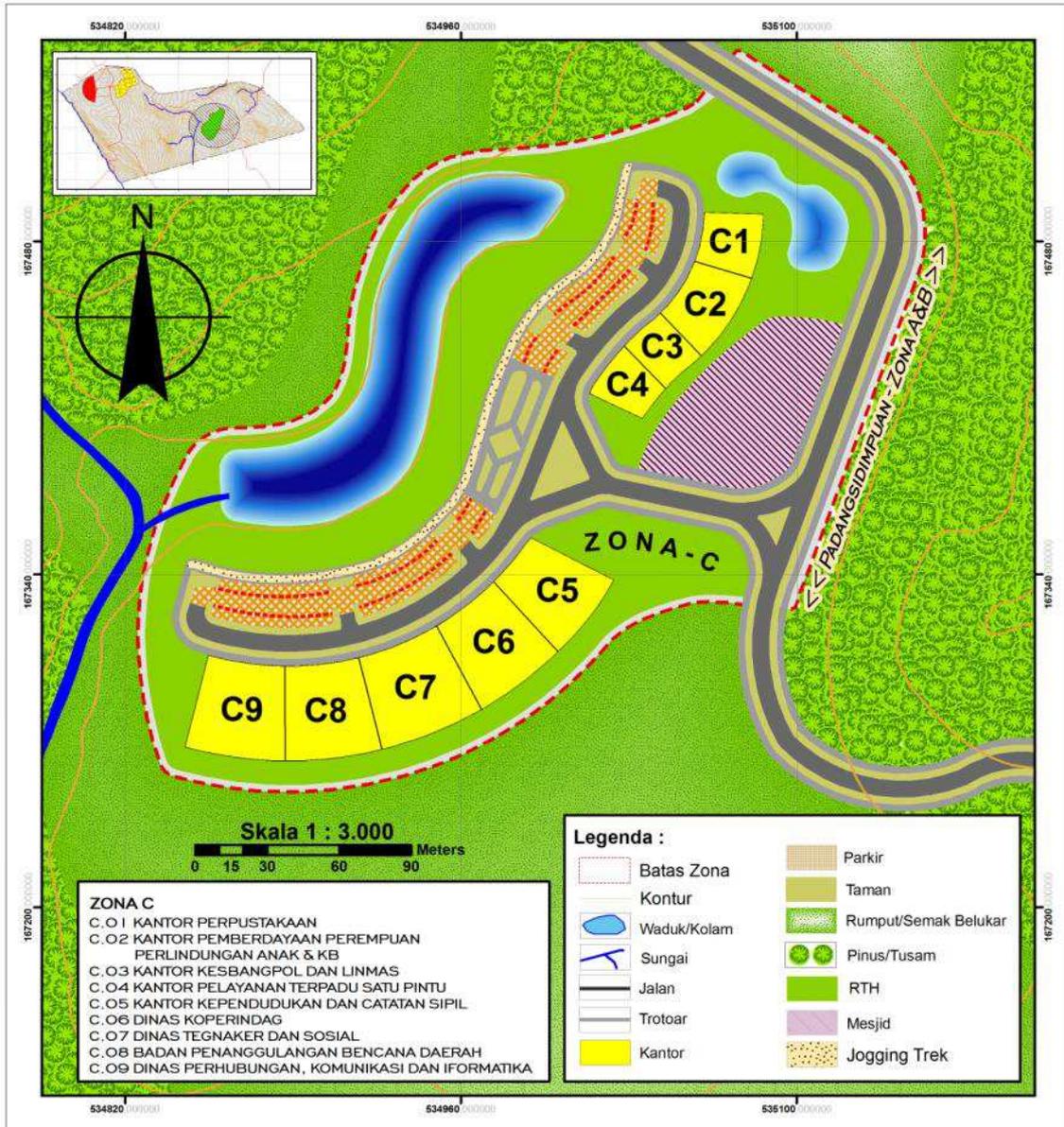
Berikut ini adalah arahan desain *site plan* kawasan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan yang merupakan hasil akhir dari tujuan penelitian setelah melalui proses identifikasi, analisis dan konsep. Selengkapnya akan disajikan pada Gambar 4.49, 4.50, dan 4.51.





Gambar 4.50 Site Plan Zona A dan B





Gambar 4.51 Site Plan Zona C