

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Penataan Kawasan

Penataan Kawasan adalah sebuah usaha dan upaya penting dalam meningkatkan vitalitas dan citra kawasan secara terpadu dari perencanaan hingga perancangan yang berusaha mewujudkan lingkungan yang fungsional dan mendukung arah perkembangan dalam lingkup yang lebih makro (Budiharjo, 1997). Sedangkan pengertian kawasan sendiri adalah :

- a. Merupakan wilayah didalam batas yang ditetapkan berdasarkan fungsi tertentu (P. Hardisansa, 1997).
- b. Merupakan daerah tertentu yg mempunyai ciri tertentu, serti tempat tinggal, pertokoan, industri, dan lain sebagainya (Kamus Besar Bahasa Indonesia).

2.1.1. Kawasan lindung

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Pola pemanfaatan ruang wilayah nasional menggambarkan sebaran kawasan lindung adalah kawasan hutan lindung; kawasan bergambut; kawasan resapan air. sempadan pantai; sempadan sungai; kawasan sekitar danau/waduk; kawasan sekitar mata air; kawasan terbuka hijau kota; cagar alam; suaka margasatwa; taman nasional; taman hutan raya; taman wisata alam. Kawasan cagar budaya; dan, kawasan rawan bencana alam.

2.1.2. Kawasan budidaya

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 41/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya, kawasan budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, seperti kawasan hutan produksi, pertanian, industri dan parwisata.

2.2. Tata Guna Lahan

Lahan biasanya dikaitkan dengan peruntukan/penggunaannya, misalnya lahan perkebunan, lahan lahan sawah, lahan perumahan dan sebagainya. Tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah. Hal ini meliputi penggunaan permukaan bumi di daratan dan di lautan (Jayadinata, 1999:10).

Tata guna lahan memang terkandung pengertian mengatur ruang kegiatan masyarakat agar lahan digunakan secara efisien dan tidak semrawut (Warpani, 1990:102). Tata guna tanah di perkotaan pada umumnya terdiri dari dua jenis penggunaan, yaitu sebagai berikut:

- a. Kawasan terbangun, yaitu kawasan atau area yang telah terisi oleh bangunan fisik seperti perumahan, fasilitas umum, dan sosial, serta prasarana kota lainnya.
- b. Kawasan tidak terbangun, yaitu kawasan atau area yang belum mendapat perlakuan fisik berupa lahan kosong, ruang terbuka hijau, pertanian dan lain sebagainya.

Guna lahan kota menunjukkan kegiatan perkotaan yang menempati petak yang bersangkutan. Setiap petak dapat dicirikan dengan 3 ukuran dasar, yaitu (Warpani, 1990:74) :

- a. Jenis kegiatan, ditelaah dari dua aspek yaitu: aspek umum (menyangkut penggunaan seperti perdagangan, industri dan permukiman) dan aspek khusus (menyangkut ciri yang lebih terperinci seperti: ukuran, luas dan fungsinya dalam lingkungan perkotaan).
- b. Intensitas guna lahan ditunjukkan oleh kepadatan bangunan dan dinyatakan dengan luas lantai per unit luas tanah. Data ini sangat dibutuhkan untuk memperkirakan tata guna lahan di masa depan.
- c. Hubungan antar guna lahan, berkaitan dengan jarak yang harus ditempuh orang dan barang untuk mencapai lokasi tertentu.

2.3. Kemampuan Lahan

Klasifikasi kemampuan lahan (*land capability clasification*) adalah penilaian lahan secara sistematis dan pengelompokannya ke dalam beberapa kategori berdasarkan atas sifat-sifat yang merupakan potensi dan penghambat dalam penggunaannya secara lestari (Manik, 2003). Evaluasi kemampuan lahan didasarkan pada pertimbangan faktor biofisik lahan dalam pengelolaannya sehingga tidak terjadi degradasi lahan selama

digunakan. Analisis kemampuan lahan bertujuan untuk mengetahui karakteristik lahan yang menjadi batasan kesesuaian pemanfaatan lahan.

Dalam menentukan kemampuan lahan diperlukan suatu analisis terhadap lahan dengan menggunakan analisis kemampuan lahan berdasarkan Pedoman teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/Prt/M/2007). Jenis analisis yang digunakan adalah:

- a. Satuan kemampuan lahan (SKL) morfologi
- b. Satuan kemampuan lahan (SKL) kemampuan dikerjakan
- c. Satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan lereng
- d. Satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan pondasi
- e. Satuan kemampuan lahan (SKL) ketersediaan air
- f. Satuan kemampuan lahan (SKL) untuk drainase
- g. Satuan kemampuan lahan (SKL) terhadap erosi

Berikut ini adalah pembahasan untuk masing-masing setiap satuan kemampuan lahan (SKL).

- a. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) morfologi

Pada analisis satuan kemampuan lahan morfologi ini bertujuan untuk Memilah bentuk bentang alam/ morfologi pada wilayah dan/atau kawasan perencanaan yang mampu untuk dikembangkan sesuai dengan fungsinya dengan menggunakan peta morfologi, peta kemiringan lahan, dan pengamatan langsung di lapangan. Nantinya dari hasil satuan kemampuan lahan morfologi menghasilkan peta SKL Morfologi, potensi dan kendala untuk tiap kelas morfologi.

Tabel 2.1 Kriteria SKL Morfologi

| Morfologi | Lereng | Hasil pengamatan | SkL morfologi | Nilai |
|--|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | | Kemampuan lahan dari morfologi tinggi | 1 |
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | | Kemampuan lahan dari morfologi cukup | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Groundcheck / Survei Lapangan) | Kemampuan lahan dari morfologi sedang | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | | Kemampuan lahan dari morfologi kurang | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | | Kemampuan lahan dari morfologi rendah | 5 |

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

- b. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan lereng

Kestabilan lereng artinya wilayah tersebut dapat dikatakan stabil atau tidak kondisi lahannya dengan melihat kemiringan lereng di lahan tersebut. Bila suatu

kawasan disebut kestabilan lerengnya rendah, maka kondisi wilayahnya tidak stabil. Tidak stabil artinya mudah longsor, mudah bergerak yang artinya tidak aman dikembangkan untuk bangunan atau permukiman dan budi daya. Kawasan ini bisa digunakan untuk hutan, perkebunan dan resapan air. Sebenarnya, satu SKL saja tidak bisa menentukan peruntukan lahan apakah itu untuk pertanian, permukiman, dll. Peruntukan lahan didapatkan setelah semua SKL ditampalkan (overlay) lagi.

Tabel 2.2 Kriteria SKL Kestabilan Lereng

| Morfologi | Lereng | Ketinggian | Curah Hujan | Penggunaan Lahan | SkL kestabilan Lereng | Nilai |
|---|--------------|------------------|-------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------|
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Tinggi | (sama) | Semak, Belukar, Ladang | Kestabilan Lereng Rendah | 1 |
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | Cukup Tinggi | (sama) | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | Kestabilan Lereng Kurang | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Sedang | (sama) | Semua | Kestabilan Lereng Sedang | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | Rendah | (sama) | Semua | Kestabilan Lereng | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | Sangat Rendah | (sama) | Semua | Kestabilan Tinggi | 5 |

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

c. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan pondasi

Kestabilan pondasi artinya kondisi lahan/wilayah yang mendukung stabil atau tidaknya suatu bangunan atau kawasan terbangun. SKL ini diperlukan untuk memperkirakan jenis pondasi wilayah terbangun. Kestabilan pondasi tinggi artinya wilayah tersebut akan stabil untuk pondasi bangunan apa saja atau untuk segala jenis pondasi. Kestabilan pondasi rendah berarti wilayah tersebut kurang stabil untuk berbagai bangunan. Kestabilan pondasi kurang berarti wilayah tersebut kurang stabil, namun mungkin untuk jenis pondasi tertentu, bisa lebih stabil, misalnya pondasi cakar ayam.

Tabel 2.3 Kriteria SKL Kestabilan Pondasi

| SKL Kestabilan Lereng | Penggunaan Lahan | SkL Kestabilan Pondasi | Nilai |
|--------------------------|--------------------------------|--|-------|
| Kestabilan Lereng Rendah | Semak, Belukar, Ladang | Daya Dukung dan Kestabilan Pondasi Rendah | 1 |
| Kestabilan Lereng Kurang | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | Daya Dukung dan kestabilan pondasi Kurang | 2 |
| Kestabilan Lereng Sedang | Semua | | 3 |
| Kestabilan Lereng Tinggi | Semua | Daya Dukung dan Kestabilan pondasi tinggi | 4 |
| | Semua | | 5 |

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

d. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) ketersediaan air

Geohidrologi sudah memperlihatkan ketersediaan air. Geohidrologi sudah ada kelasnya yaitu tinggi, sedang, hingga rendah. Untuk melihat ketersediaan air seharusnya menggunakan data primer, tetapi karena keterbatasan waktu dan dana biasanya pengambilan data primer tidak dapat dilakukan. Ketersediaan air sangat tinggi artinya ketersediaan air tanah dalam dan dangkal cukup banyak. Sementara ketersediaan air sedang artinya air tanah dangkal tak cukup banyak, tapi air tanah dalamnya banyak.

Tabel 2.4 Kriteria SKL Ketersediaan Air

| Morfologi | Lereng | Penggunaan Lahan | SkL Ketersediaan Air | Nilai |
|--|-----------|-----------------------------|--------------------------------|-------|
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Semak, Belukar, Ladang | ketersediaan air sangat rendah | 1 |
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | ketersediaan air rendah | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Semua | ketersediaan air sedang | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | Semua | ketersediaan air | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | Semua | tinggi | 5 |

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

e. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) untuk drainase

Drainase berkaitan dengan aliran air, serta mudah tidaknya air mengalir. Drainase tinggi artinya aliran air mudah mengalir atau mengalir lancar. Drainase rendah berarti aliran air sulit dan mudah tergenang.

Tabel 2.5 Kriteria SKL Drainase

| Morfologi | Lereng | Topografi/ Ketinggian | Penggunaan Lahan | SKL Drainase | Nilai |
|---|-----------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|-------|
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Tinggi | Semak, Belukar, Ladang | Drainase Tinggi | 1 |
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | Cukup Tinggi | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Sedang | Semua | Drainase Cukup | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | Rendah | Semua | Drainase Kurang | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | Sangat Rendah | Semua | | 5 |

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

f. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) terhadap erosi

Erosi berarti mudah atau tidaknya lapisan tanah terbawa air atau angin. Erosi tinggi berarti lapisan tanah mudah terkelupas dan terbawa oleh angin dan air. Erosi rendah berarti lapisan tanah sedikit terbawa oleh angin dan air. Tidak ada erosi berarti tidak ada pengelupasan lapisan tanah.

Tabel 2.6 Kriteria SKL Erosi

| Morfologi | Lereng | Penggunaan Lahan | SKL Erosi | Nilai |
|--|-----------|-----------------------------|-------------------------|-------|
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Semak, Belukar, Ladang | Erosi Tinggi | 1 |
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | Erosi Cukup Tinggi | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Semua | Erosi Sedang | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | Semua | ketersediaan air tinggi | 4 |
| Datar | 0-2 % | Semua | Tidak ada Erosi | 5 |

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

g. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) pembuangan limbah

SKL pembuangan limbah adalah tingkatan untuk memperlihatkan wilayah tersebut cocok atau tidak sebagai lokasi pembuangan. Analisa ini menggunakan peta hidrologi dan klimatologi. Kedua peta ini penting, tetapi biasanya tidak ada data rinci yang tersedia. SKL pembuangan limbah kurang berarti wilayah tersebut kurang/tidak mendukung sebagai tempat pembuangan limbah.

Tabel 2.7 Kriteria SKL Pembuangan Limbah

| Morfologi | Lereng | Topografi/ Ketinggian | Penggunaan Lahan | SKL Pembuangan Limbah | Nilai |
|---|---------|-----------------------|-----------------------------|--|-------|
| Gunung/ Pegunungan Dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Tinggi | Semak, Belukar, Ladang | Kemampuan Lahan Untuk Pembuangan Limbah Kurang | 1 |
| Gunung/ Pegunungan Dan Bukit/Perbukitan | 25-40 % | Cukup Tinggi | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | Kemampuan Lahan Untuk Pembuangan Limbah Sedang | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15-25 % | Sedang | Semua | Kemampuan Lahan Untuk Pembuangan Limbah Cukup | 3 |
| Datar | 2-15 % | Rendah | Semua | Kemampuan Lahan Untuk Pembuangan Limbah Cukup | 4 |
| Datar | 0-2 % | Sangat Rendah | Semua | Kemampuan Lahan Untuk Pembuangan Limbah Cukup | 5 |

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

h. Analisis satuan kemampuan lahan (SKL) terhadap bencana alam

SKL bencana alam merupakan pertampalan (overlay) dari lima peta bencana alam, yaitu:

1. Rawan gunung berapi dan aliran lava
2. Kawasan rawan gempa bumi dan kawasan zona patahan/sesar
3. Kawasan rawan longsor dan gerakan tanah
4. Kawasan rawan gelombang pasang dan abrasi pantai
5. Kawasan rawan banjir

Jadi, morfologi gunung dan perbukitan dinilai tinggi pada peta rawan bencana gunung api dan longsor. Sedangkan lereng datar yang dialiri sungai dinilai tinggi pada

rawan bencana banjir. Penentuan kelas pada rawan bencana ini ada lima. Kelas 1 artinya rawan bencana alam dan kelas 5 artinya tidak rawan bencana alam.

Tabel 2.8 Kriteria SKL Terhadap Bencana Alam

| Morfologi | Lereng | Topografi/ Ketinggian | Penggunaan Lahan | SKL Bencana Alam | Nilai |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | Tinggi | Semak, Belukar, Ladang | Potensi Bencana Alam Tinggi | 1 |
| Gunung/ Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | Cukup Tinggi | Kebun, Hutan, Hutan Belukar | | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | Sedang | Semua | Potensi bencana alam Cukup | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | Rendah | Semua | Potensi Bencana | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | Sangat Rendah | Semua | Alam Kurang | 5 |

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

Dari berbagai analisis kemampuan lahan yang didapatkan seperti Satuan Kemampuan Lahan Morfologi, Erosi, Drainase, Kestabilan Lereng, Kestabilan pondasi, Hidrolgi, pembuangan limbah, bencana alam ini nantinya dapat dilakukan sebagai inputan analisis selanjutnya seperti dijelaskan pada tabel berikut ini.

Tabel 2.9 Keluaran Analisis Kemampuan Lahan

| Tujuan analisis | Data yang dibutuhkan | Keluaran |
|---|---|--|
| Untuk memperoleh gambaran tingkat kemampuan lahan untuk dikembangkan sebagai perkotaan, sebagai acuan bagi arahan-arahan kesesuaian lahan pada tahap analisis berikutnya. | <ol style="list-style-type: none"> Peta-peta hasil analisis SK L Data-data: <ul style="list-style-type: none"> Topografi Geologi Hidrologi Klimatologi Sumberdaya mineral/ bahan galian Bencana Alam Penggunaan Lahan | <ul style="list-style-type: none"> Peta Klasifikasi kemampuan lahan untuk pengembangan kawasan Kelas kemampuan lahan untuk dikembangkan sesuai fungsi kawasan. Potensi dan kendala fisik pengembangan lahan |

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

Tabel 2.10 Parameter Bobot Dan Nilai Kemampuan Lahan

| SKL Morfologi | SKL | SKL | SKL | SKL | SKL | SKL | SKL | SKL | Kemampu an Lahan | |
|------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|-------------|
| | Kemudahan Dikerjakan | Kestabilan Lereng | kestabilan Pondasi | Ketersedia an Air | Terhadap Erosi | Untuk Drainase | Pembuang an Limbah | Bencana Alam | | |
| | Bobot : 5 | Bobot : 1 | Bobot : 5 | Bobot : 3 | Bobot : 5 | Bobot : 3 | Bobot : 5 | Bobot : 0 | Bobot : 5 | Total Nilai |
| | 5 | 1 | 5 | 3 | 5 | 3 | 25 | 0 | 25 | |
| | 10 | 2 | 10 | 6 | 10 | 6 | 20 | 0 | 20 | |
| | 15 | 3 | 15 | 9 | 15 | 9 | 15 | 0 | 15 | |
| | 20 | 4 | 20 | 12 | 20 | 12 | 10 | 0 | 10 | |
| | 25 | 5 | 25 | 15 | 25 | 15 | 5 | 0 | 5 | |

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

Dari total nilai, dibuat beberapa kelas yang memperhatikan nilai minimum dan maksimum total nilai. Dari angka di atas, nilai minimum yang mungkin didapat adalah

32, sedangkan nilai maksimum yang mungkin didapat adalah 160. Dengan begitu, pengkelasan dari total nilai ini adalah:

- a. Kelas a dengan nilai 32-58
- b. Kelas b dengan nilai 59-83
- c. Kelas c dengan nilai 84-109
- d. Kelas d dengan nilai 110-134
- e. Kelas e dengan nilai 135-160

Setiap kelas lahan memiliki kemampuan yang berbeda-beda seperti terlihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2.11 Kelas Kemampuan Lahan

| Total Nilai | Kelas Kemampuan Lahan | Klasifikasi Pengembangan |
|-------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 32-58 | Kelas a | Kemampuan Pengembangan Sangat Rendah |
| 59-83 | Kelas b | Kemampuan Pengembangan Renda |
| 84-109 | Kelas c | Kemampuan Pengembangan Sedang |
| 110-134 | Kelas d | Kemampuan Pengembangan Agak Tinggi |
| 135-160 | Kelas e | Kemampuan Pengembangan Tinggi |

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

2.4. Kesesuaian Lahan

Kesesuaian lahan adalah tingkat kecocokan suatu bidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu (FAO, 1976). Klasifikasi kemampuan lahan (*land capability classification*) merupakan penilaian lahan secara sistematis dan pengelompokannya ke dalam beberapa kategori berdasarkan atas sifat-sifat yang merupakan potensi dan penghambat dalam penggunaannya secara lestari (Manik, 2003). Berikut merupakan penentuan kesesuaian lahan berdasarkan pedoman teknik analisis aspek fisik dan lingkungan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/Prt/M/2007).

A. Arahan rasio penutupan lahan

Tentukan tingkatan rasio tutupan lahan berdasarkan klasifikasi kemampuan lahan, dan pertajam dengan skala SKL untuk drainase. Saring lagi kesesuaian rasio tutupan lahan ini dengan memperhatikan SKL kestabilan lereng, SKL terhadap erosi, dan SKL terhadap bencana alam. Gunakan kurva keseimbangan tata air untuk menentukan batasan rasio tutupan lahan, terutama perbandingan peningkatan aliran permukaan akibat peningkatan tutupan lahan

Tabel 2.12 Arahan Rasio Penutupan

| Kelas kemampuan lahan | Arahan Rasio Tutupan | |
|-----------------------|-------------------------------|-------|
| | Klasifikasi | Nilai |
| Kelas a | Non Bangunan | 1 |
| Kelas b | Non Bangunan | 2 |
| Kelas c | Rasio Tutupan Lahan maks 30 % | 3 |

| Kelas kemampuan lahan | Arahan Rasio Tutupan | |
|-----------------------|-------------------------------|-------|
| | Klasifikasi | Nilai |
| Kelas d | Rasio Tutupan Lahan maks 40 % | 4 |
| Kelas e | Rasio Tutupan Lahan maks 50 % | 5 |

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

B. Arahan ketinggian bangunan

Menentukan arahan ketinggian bangunan berdasarkan klasifikasi kemampuan lahan dan memperhatikan SKL kestabilan pondasi dan SKL terhadap bencana alam. Memperhatikan penggunaan lahan yang ada saat ini yang kemungkinan akan memperlemah kekuatan bangunan, seperti penggalian bahan galian golongan C, atau Menentukan batasan atau persyaratan pengembangan bangunan tinggi pada masing-masing arahan.

Tabel 2.13 Arahan Ketinggian Bangunan

| Arahan Ketinggian Bangunan | | |
|----------------------------|---------------------|-------|
| Kelas kemampuan lahan | Klasifikasi | Nilai |
| Kelas a | Non Bangunan | 1 |
| Kelas b | Non Bangunan | 2 |
| Kelas c | Bangunan < 4 lantai | 3 |
| Kelas d | Bangunan > 4 lantai | 4 |

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

2.5. Bangunan Gedung Negara

Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, dan rumah negara, dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau perolehan lainnya yang sah. Dalam rencana pembangunan gedung negara telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor: 45/prt/m/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

2.5.1. Klasifikasi bangunan gedung Negara berdasarkan tingkat kompleksitas

Klasifikasi bangunan gedung negara berdasarkan tingkat kompleksitas dibedakan menjadi; bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, dan bangunan khusus.

A. Bangunan sederhana

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung negara dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Masa

penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Sederhana, antara lain:

1. Gedung kantor yang sudah ada disain prototipenya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai dengan luas sampai dengan 500 m²;
2. Bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat;
3. Gedung pelayanan kesehatan: puskesmas;
4. Gedung pendidikan tingkat dasar dan/atau lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai.

B. Bangunan tidak sederhana

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung negara dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Tidak Sederhana, antara lain:

1. Gedung kantor yang belum ada disain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas di atas dari 500 m², atau gedung kantor bertingkat lebih dari 2 lantai;
2. Bangunan rumah dinas tipe A dan B; atau rumah dinas C, D, dan E yang bertingkat lebih dari 2 lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun;
3. Gedung Rumah Sakit Klas A, B, C, dan D;
4. Gedung pendidikan tinggi universitas/akademi; atau gedung pendidikan dasar/lanjutan bertingkat lebih dari 2 lantai.

2.5.2. Tipe bangunan rumah Negara

Untuk bangunan rumah negara, disamping klasifikasinya berdasarkan klasifikasi bangunan gedung negara tersebut di atas, juga digolongkan berdasarkan tipe yang didasarkan pada tingkat jabatan penghuninya dan golongan kepangka-tan.

Tabel 2.14 Tipe Bangunan Rumah Negara Untuk Keperluan Pejabat/Golongan

| Tipe | Untuk Keperluan Pejabat/Golongan |
|-------------|--|
| Khusus | 1) Menteri, Kepala Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Kepala Lembaga Tinggi/Tertinggi Negara, |
| A | 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 1) Sekjen, Dirjen, Irjen, Kepala Badan, Deputi, |
| B | 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 1) Direktur, Kepala Biro, Inspektur, Kakanwil, Asisten Deputi |
| C | 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 1) Kepala Sub Direktorat, Kepala Bagian, Kepala Bidang |
| D | 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 3) Pegawai Negeri Sipil yang golongannya IV/a s/d. IV/c. |
| | 1) Kepala Seksi, Kepala Sub Bagian, Kepala Sub Bidang |
| | 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 |

| Tipe | Untuk Keperluan Pejabat/Golongan |
|------|--|
| E | 3) Pegawai Negeri Sipil yang golongannya III/a s/d. III/d. 1) Kepala Sub Seksi 2) Pejabat-pejabat yang jabatannya setingkat dengan 1 3) Pegawai Negeri Sipil yang golongannya II/d kebawah. |

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, 2007

Untuk jabatan tertentu program ruang dan luasan Rumah Negara dapat disesuaikan mengacu pada tuntutan operasional jabatan.

2.5.3. Standar sarana dan prasarana kerja Pemerintahan Daerah

Standar sarana dan prasarana kerja pemerintah daerah merupakan acuan dalam menentukan kebutuhan ruang kantor Pemerintah, yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 2006 tentang Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintahan Daerah. Berikut adalah penjelasan standar kebutuhan ruang kantor pemerintah daerah pada tabel 2.17.

Tabel 2.15 Standar Kebutuhan Ruang Kantor Pemerintah Daerah

| No. | Ruangan Kantor | Kebutuhan Ruang |
|-----|---|---|
| 1 | Bupati/Walikota | 1. ruang kerja 40 M ² ; 2. ruang tamu 30 m ² ; 3. ruang rapat 40 M ² ; 4. ruang rapat utama 80 m ² ; 5. ruang tunggu 15 m ² ; 6. ruang staf/adc 20 m ² ; 7. ruang istirahat 15 m ² ; 8. ruang kamar mandi/toilet 7,5 M ² . |
| 2 | Wakil Bupati/Wakil Walikota | 1. ruang kerja 30 M ² ; 2. ruang tamu 25 M ² ; 3. ruang rapat 36 M ² ; 4. ruang tunggu 15 M ² ; 5. ruang staf/adc 15 M ² ; 6. ruang istirahat 13 M ² ; 7. ruang kamar mandi/toilet 6 W. |
| 3 | Ketua/Wakil Ketua DPRD Kabupaten dan Kota | 1. ruang kerja 25 M ² ; 2. ruang tamu 15 M ² ; 3. ruang rapat 30 M ² ; 4. ruang tunggu 9 M ² ; 5. ruang staf/adc 9 M ² ; 6. ruang istirahat 6 M ² ; 7. ruang kamar mandi/toilet 4 M ² . |
| 4 | Sekda Kabupaten/Kota | 1. ruang kerja 30 M ² ; 2. ruang tamu 15 M ² ; 3. ruang rapat 35 M ² ; 4. ruang tunggu 10 M ² ; 5. ruang staf/adc 9 M ² ; 6. ruang istirahat 6 M ² ; 7. ruang kamar mandi/toilet 4 M ² . |
| 5 | Pejabat eselon II | 1. ruang kerja 25 M ² ; 2. ruang rapat 30 M ² ; 3. ruang tamu 12 M ² ; 4. 4. ruang toilet 4 M ² . |
| 6 | Pejabat eselon III | 1. ruang kerja 12 M ² ; 2. ruang rapat 12 m ² ; |

| No. | Ruangan Kantor | Kebutuhan Ruang |
|-----|-------------------|---|
| 7 | Pejabat eselon IV | 3. ruang tamu 10 M ² . 1. ruang kerja 9 M ² . 2. ruang tamu 10 m ² . |
| 8 | Pejabat eselon V | Maksimal 6 M ² |
| 9 | Staf | Maksimal 4 M ² /pegawai |

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, 2007

2.5.4. Persyaratan teknis bangunan gedung Negara

Secara garis besar, persyaratan teknis bangunan gedung negara berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor: 45/prt/m/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara adalah sebagai berikut:

a. Peruntukan lokasi

Setiap bangunan gedung negara harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau RTBL yang bersangkutan.

b. Koefisien dasar bangunan (KDB)

Ketentuan besarnya koefisien dasar bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan.

c. Koefisien lantai bangunan (KLB)

Ketentuan besarnya koefisien lantai bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung.

d. Ketinggian bangunan

Ketinggian bangunan gedung negara, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang ketinggian maksimum bangunan pada lokasi, maksimum adalah 8 lantai. Untuk bangunan gedung negara yang akan dibangun lebih dari 8 lantai, harus mendapat persetujuan dari:

1. Menteri Pekerjaan Umum atas usul Menteri/Ketua Lembaga, untuk bangunan gedung negara yang pembiayaannya bersumber dari APBN dan/atau APBD;
2. Menteri Pekerjaan Umum atas usul Menteri Negara BUMN, untuk bangunan gedung negara yang pembiayaannya bersumber dari anggaran BUMN.

e. Ketinggian langit-langit

Ketinggian langit-langit bangunan gedung kantor minimum adalah 2,80 meter dihitung dari permukaan lantai. Untuk bangunan gedung olah-raga, ruang pertemuan, dan bangunan lainnya dengan fungsi yang memerlukan ketinggian

langit-langit khusus, agar mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) yang dipersyaratkan.

f. Jarak antar blok/massa bangunan

Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, maka jarak antar blok/massa bangunan harus mempertimbangkan hal-hal seperti:

1. Keselamatan terhadap bahaya kebakaran;
2. Kesehatan termasuk sirkulasi udara dan pencahayaan;
3. Kenyamanan;
4. Keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan.

g. Koefisien daerah hijau (KDH)

Perbandingan antara luas area hijau dengan luas persil bangunan gedung negara, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, harus diperhitungkan dengan mempertimbangkan

1. Daerah resapan air;
2. Ruang terbuka hijau kabupaten/kota.
3. Untuk bangunan gedung yang mempunyai kdb kurang dari 40%, harus mempunyai kdh minimum sebesar 15%.

h. Garis sempadan bangunan

Ketentuan besarnya garis sempadan, baik garis sempadan bangunan maupun garis sempadan pagar harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam RTBL, peraturan daerah tentang bangunan gedung, atau peraturan daerah tentang garis sempadan bangunan untuk lokasi yang bersangkutan.

i. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Bangunan

Bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan prasarana dan sarana bangunan yang memadai, dengan biaya pembangunannya diperhitungkan sebagai pekerjaan non-standar. Prasarana dan sarana bangunan yang harus ada pada bangunan gedung negara, seperti:

1. Sarana parkir kendaraan;
2. Sarana untuk penyandang cacat dan lansia;
3. Sarana penyediaan air minum;
4. Sarana drainase, limbah, dan sampah;
5. Sarana ruang terbuka hijau;
6. Sarana hidran kebakaran halaman;

7. Sarana pencahayaan halaman;
8. Sarana jalan masuk dan keluar;
9. Penyediaan fasilitas ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi/ibu, toilet, dan fasilitas komunikasi dan informasi.

2.6. Analisis Tapak

Analisis tapak menurut Edward T. White (1985), terbagi ke dalam sebelas variabel, yaitu: lokasi, tautan lingkungan, ukuran dan tata wilayah, uraian hukum, keistimewaan fisik alamiah, keistimewaan fisik buatan, sirkulasi, utilitas, panca indera, manusia dan budaya, iklim. Berikut adalah penjelasan dari masing-masing variabel dalam analisis tapak diatas.

a. Lokasi

Lokasi dapat meliputi peta negara dan peta kota yang memperlihatkan lokasi tapak dalam hubungan dengan kota sebagai suatu keseluruhan. Peta kota juga dapat memperlihatkan jarak-jarak dan waktu-waktu tempuh terhadap fungsi-fungsi yang berkaitan di bagian kota yang lain.

b. Tautan lingkungan

Meggambarkan lingkungan sekitar tapak yang langsung berbatasan yang mungkin sebanyak tiga atau empat blok di luar perbatasan tapak. Hal ini dapat diperluas lebih jauh sampai meliputi suatu faktor penting atau dikarenakan skala proyeknya. Peta dapat memperlihatkan tata guna yang ada dan yang diproyekkan, bangunan-bangunan, tata wilayah, dan kondisi-kondisi lain yang mungkin menimbulkan suatu dampak pada proyek.

c. Ukuran dan tata wilayah

Mencatat semua aspek-aspek dimensional tapak, meliputi batas-batas tapak, lokasi dan dimensi jalur penembusan dan klasifikasi tata wilayah yang ada dengan semua implikasi-implikasi dimensionalnya (garis sempadan, batasan ketinggian, ketentuan parkir, tata guna yang diizinkan, dan sebagainya) dan daerah yang dapat dibangun (lahan yang tersedia bagi proyek setelah semua garis sempadan dan jalur penembusan telah dikurangkan). Analisis juga harus mencatat kecenderungan-kecenderungan tata wilayah yang ada maupun yang diproyeksikan, rencana oleh departemen-departemen transportasi kota untuk memperlebar jalan (perubahan jalur utilitas umum) dan tiap kecenderungan lain yang mungkin mempengaruhi proyek kita di masa depan.

d. Undang-Undang

Kategori ini memberikan uraian hukum mengenai hak milik, ikatan perjanjian resmi, dan batasan-batasan (restriction), pemilikan yang sekarang, hak-hak hukum pemerintah sekarang (kota atau daerah) dan tiap proyeksi masa depan yang dapat mempengaruhi proyek (seperti fakta dimana tapak berada pada suatu daerah peremajaan perkotaan di masa depan atau dalam perbatasan dari perluasan universitas.

e. Keistimewaan fisik alamiah

Meliputi kontur, pola-pola drainase, tipe tanah, daya dukung, pepohonan, batu-batuan, sungai, puncak bukit, lembah, kolam, dan lain-lain.

f. Keistimewaan fisik buatan

Mencatat kondisi pada tapak seperti bangunan, dinding, jalan, bahu jalan, pipa air kebakaran, tiang listrik, dan pola-pola lapisan perkerasan. Ciri-ciri di luar tapak dapat meliputi karakteristik-karakteristik dari pembangunan di sekitarnya, seperti skala, bentuk atap, pola-pola pengaturan pintu/ jendela, garis sempadan, bahan, warna, ruang terbuka, poros visual, pola-pola lapisan perkerasan, bahan pertamanan dan pola pertamanan, penyerapan dan ketegasan bentuk dinding dan perlengkapan-perengkapan tambahan secara detail.

g. Sirkulasi

Menggambarkan seluruh pola-pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki di atas dan di sekitar tapak. Data meliputi lamanya dan beban-beban puncak bagi lalu lintas kendaraan lingkungan dan pergerakan pejalan kaki, pemberhentian bis, tepi-tepi pencapaian tapak, pembangkit-pembangkit lalu lintas, pencapaian truk servis, dan lalu lintas yang terjadi sewaktu-waktu (parade, jalur truk kebakaran, penyelenggaraan konser pada auditorium yang berdekatan). Analisis lalu lintas harus meliputi proyeksi masa depan sejauh yang dapat dibuat.

h. Utilitas

Kategori ini berkaitan dengan tipe, kapasitas, dan lokasi dari seluruh utilitas yang berada pada, berdampingan dengan dan dekat dengan tapak. Tipe-tipe utilitas yang khas meliputi listrik, gas, saluran air kotor, air bersih, dan telepon dimana utilitas tidak berapa jauh dari tapak, dimensi-dimensinya harus ditentukan. Berguna untuk mencatat kedalaman utilitas apabila ditanam dibawah tanah dan juga bahan serta diameter pipa.

i. Panca indera

Mencatat aspek-aspek visual, pendengaran, peradaban, dan penciuman dari tapak. Persoalan-persoalan yang khas adalah dari dan dalam tapak dan kebisingan yang ditimbulkan di sekitar tapak. Hal tersebut berguna untuk merekam intensitas dan kualitas dari persoalan panca indera (positif atau negatif). Seperti yang telah dibahas, hal ini sering kali melibatkan pembuatan beberapa penilaian yang disukai tidaknya secara nisbi akan kondisi-kondisi panca indera yang berbeda-beda pada dan di sekitar tapak.

j. Manusia dan kebudayaan

Meliputi suatu analisis atas lingkungan sekitar dari aspek-aspek cultural, psikologis, perilaku, dan sosiologis. Kategori ini berbeda dari tautan lingkungan dimana yang belakangan mengarahkan aspek fisik sementara kategori ini berkenaan dengan kegiatan-kegiatan perhubungan-perhubungan manusia dan pola-pola karakteristik manusia. Persoalan disini dapat melibatkan usia penduduk, pola etnik, kepadatan, pola-pola pekerjaan, nilai-nilai, pendapatan, dan struktur keluarga. Juga yang penting adalah tiap kegiatan yang terencana ataupun tidak resmi dalam lingkungan seperti festival, parade, atau pekan raya kerajinan.

k. Iklim

Iklim yang berhubungan seperti curah hujan, curah salju, kelembapan, dan variasi suhu sepanjang bulan dalam setahun. Juga termasuk arah angin yang berpengaruh, lintasan matahari, dan sudut matahari vertikal sebagaimana hal-hal itu berubah sepanjang tahun dan bencana alam yang potensial seperti tornado dan gempa bumi. Hal ini tidak hanya berguna untuk mengetahui kondisi-kondisi iklim yang berubah-ubah sepanjang satu tahun yang serupa tetapi juga kondisi-kondisi kritik apa yang mungkin terjadi (curah harian maksimum, kecepatan angin puncak).

2.7. Metode Dekomposisi

Pada tahun 1998, Ruiters dan Sanders dalam buku *Physical Planning* mengembangkan metode dekomposisi untuk merencanakan suatu kawasan, yaitu merencanakan fungsi kegiatan pada lahan/kawasan adalah penempatan dan penentuan spasial yang menggunakan angka atau langkah yang terdapat pada metode dekomposisi. Metode dekomposisi terdiri dari 6 langkah atau tahap, yaitu:

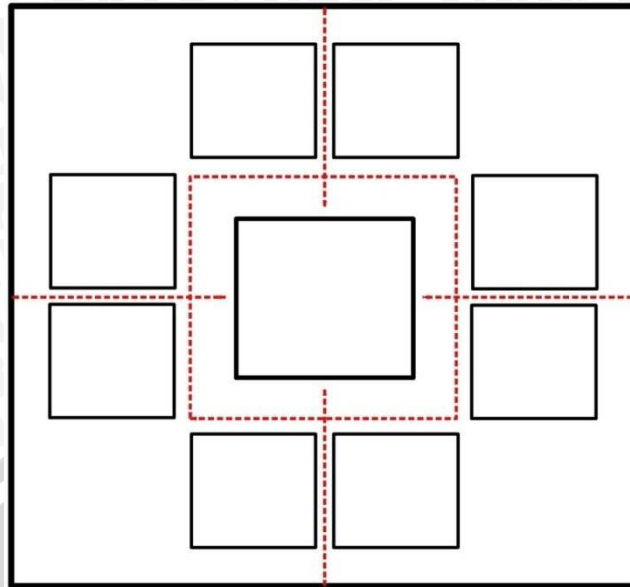
- a. *Function analysis*; daftar pokok fungsi adalah membuat diagram fungsi dengan rata-rata nomor index standar, dan lain-lain. Untuk memulai perencanaan dan desain dari penggunaan lahan suatu area tempat tinggal harus mengenal bermacam-macam fungsi yang diminta.
- b. *Process analysis*; hubungan antara fungsi menegaskan interaksi matrix dan contoh dari hubungan fisik. Pada step ini bertujuan untuk menentukan hubungan fungsi antara satu dengan lainnya. Fungsi di suatu area tempat tinggal mempunyai hubungan dengan fungsi lainnya, contohnya pusat perbelanjaan mempunyai hubungan dengan tempat parkir dan pusat olahraga mempunyai halaman. Contoh hubungan fungsional dapat dilihat pada gambar dibawah ini.
- c. *Cluster analysis*; fungsi yang mempunyai hubungan yang kuat dikelompokkan. Pengelompokan ini didefinisikan pada diagram dan matriks yang mengantarkan pada diagram rencana fungsi.
- d. *Dimensioning process*; dimensi spasial dari masing-masing fungsi *cluster* ditentukan oleh penentuan skala.
- e. *Synthesis*; penentuan rencana adalah kombinasi antara rencana spasial untuk suatu area, meliputi diagram transportasi.
- f. *Integration & design*; satu atau lebih perencanaan spasial yang detail dan/atau perencanaan.

2.8. Organisasi Ruang

Organisasi ruang menurut Francis D. K. Ching, (2000) dalam buku *Arsitektur; Bentuk, Ruang dan Tatanan*, Organisasi ruang terdiri dari organisasi ruang terpusat, linier, radial, klaster, dan grid.

A. Organisasi terpusat

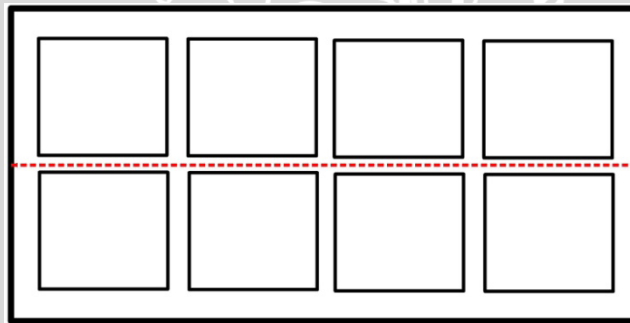
Suatu ruang sentral dan dominan, yang dikelilingi oleh sejumlah ruang sekunder yang dikelompokkan. Organisasi ini merupakan suatu komposisi yang stabil, terkonsentrasi, yang terdiri dari sejumlah ruang sekunder yang dikelompokkan mengelilingi suatu ruang sentral yang besar dan dominan. Ruang organisasi yang terpusat dan bersifat mempersatukan ini umumnya memiliki bentuk yang teratur dan memiliki ukuran yang cukup besar untuk mengumpulkan sejumlah ruang sekunder di sekeliling garis batasnya.



Gambar 2.1 Organisasi Ruang Terpusat

B. Organisasi linier

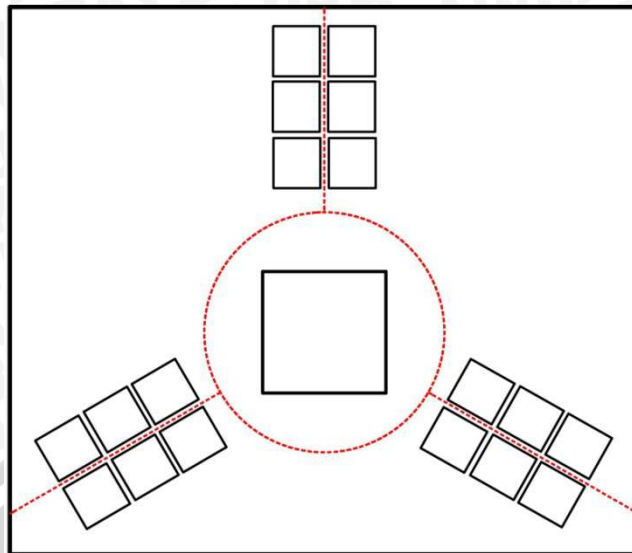
Sebuah organisasi linier pada hakekatnya terdiri dari serangkaian ruang. Ruang-ruang ini dapat secara langsung terkait secara satu sama lain atau dihubungkan melalui sebuah ruang linier yang terpisah dan jauh. Organisasi linier biasanya terdiri dari ruang-ruang berulang yang ukuran, bentuk, dan fungsinya sama. Ia juga dapat terdiri dari sebuah ruang linier yang tunggal yang mengorganisir serangkaian ruang yang berbeda ukuran, bentuk, atau fungsinya.



Gambar 2.2 Organisasi Ruang Linier

C. Organisasi radial

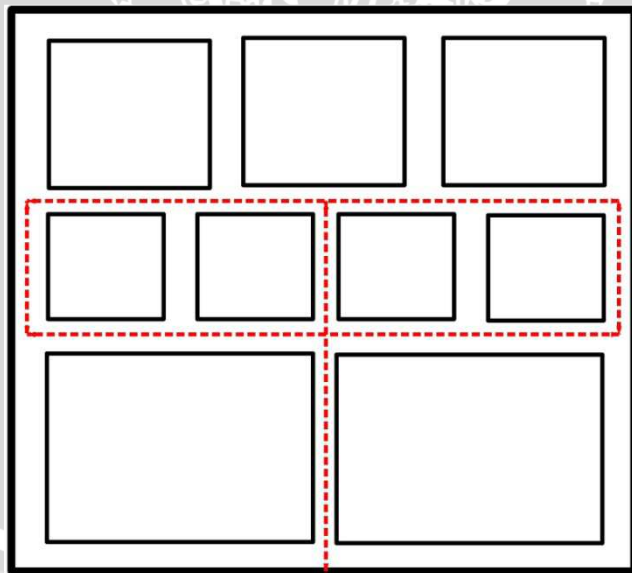
Organisasi ruang berbentuk radial mengombinasikan elemen-elemen organisasi linier maupun terpusat. Organisasi ini terdiri dari sebuah ruang pusat yang dominan yang darinya menjulurlah sejumlah organisasi linier secara radial. Seperti halnya organisasi terpusat, ruang pusat sebuah organisasi radial umumnya memiliki bentuk yang teratur. Lengan-lengan liniernya, yang saling menuju ruang sentral sebagai titik pertemuan, bisa serupa bentuk dan panjangnya antara satu sama lain serta mempertahankan keteraturan bentuk organisasinya secara keseluruhan.



Gambar 2.3 Organisasi Ruang Radial

D. Organisasi klaster

Sebuah organisasi terklaster bergantung pada kedekatan fisik untuk menghubungkan ruang-ruangnya satu sama lain. Organisasi klaster juga dapat menerima ruang-ruang yang tidak berukuran sama maupun bentuk, dan fungsinya, namun tetap terhubung satu sama lain oleh kedekatan atau melalui sejenis alat pengatur visual seperti simetri atau sebuah sumbu.

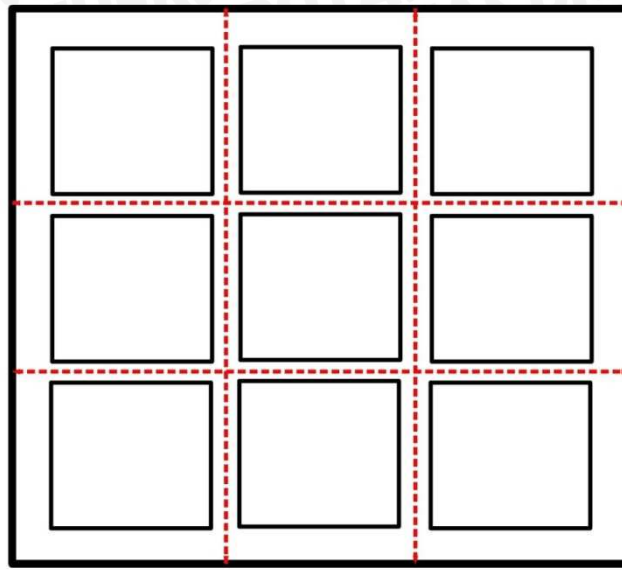


Gambar 2.4 Organisasi Ruang Klaster

E. Organisasi grid

Sebuah organisasi grid terdiri dari bentuk dan ruang yang letaknya di dalam ruang serta hubungannya satu sama lain diatur oleh sebuah pola atau grid. Organisasi grid terbentuk oleh dua buah rangkaian garis sejajar yang menghasilkan suatu pola titik yang teratur pada persimpangan-persimpangannya. Pola grid membentuk titik dan garis

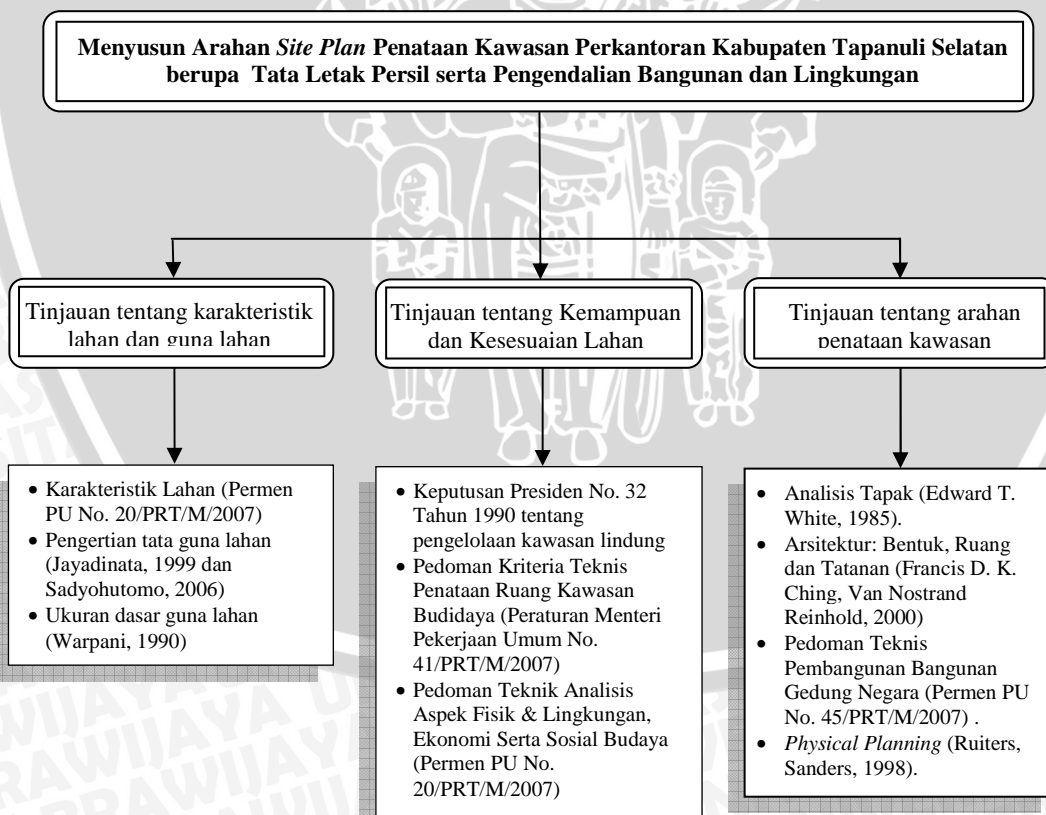
referensi di dalam ruang, tempat ruang-ruang suatu organisasi grid, meskipun ukurannya tidak sama, dapat membagi suatu hubungan yang sama.



Gambar 2.5 Organisasi Ruang Grid

2.9. Kerangka Teori

Berikut ini adalah kerangka teori yang diterapkan dalam penelitian penataan kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan.



Gambar 2.6 Kerangka Teori