



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)  
KABUPATEN SLEMAN**

**TUGAS AKHIR TKA 861  
PERIODE 126**

**ANISA FARAMITA  
21020110120053**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN ARSITEKTUR – S1**

**SEMARANG  
JUNI 2014**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)  
KABUPATEN SLEMAN**

**TUGAS AKHIR TKA 861  
PERIODE 126**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik**


**ANISA FARAMITA  
21020110120053**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN ARSITEKTUR – S1**

**SEMARANG  
JUNI 2014**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**



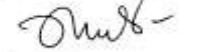
NAMA : Anisa Faramita  
NIM : 21020110120053  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 20 Juni 2014

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
NAMA : ANISA FARAMITA  
NIM : 21020110120053  
Jurusan/Program Studi :Arsitektur  
Judul Skripsi :Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.**

### TIM PENGUJI

Pembimbing	: M.Sahid Indraswara, ST,MT	(  )
Pembimbing	: Septana Bagus Pribadi, ST, MT	(  )
Penguji	: Sukawi, ST,MT	(  )

Semarang, 20 Juni 2014

Ketua Jurusan Arsitektur  
Fakultas Teknik UNDIP,

Ketua Progam Studi Jurusan Arsitektur  
Fakultas Teknik UNDIP,

  
Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, PhD  
NIP.197402231997021001

  
Prof. Ir. Totok Roesmanto, M. Eng  
NIP.195205051980111001

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anisa Faramita  
NIM : 21020110120053  
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur  
Departemen : Teknik Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

*Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman*

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 20 Juni 2014

Yang menyatakan



( Anisa Faramita )

## **Abstrak**

**Oleh :** Anisa Faramita, M. Sahid Indraswara, Septana Bagus Pribadi

*Upaya pembangunan sebuah wilayah untuk memperoleh kualitas yang lebih baik terus dilakukan oleh pemerintah termasuk Pemerintah kabupaten Sleman. Pemerintah Kabupaten Sleman berusaha mengakses semua kepentingan baik lokal, regional hingga nasional di segala sektor khususnya sektor pelayanan masyarakat. Salah satu upaya yang dilakukan yaitu dengan mengembangkan sarana dan prasarana pelayanan masyarakat yang nyaman, termasuk fisik bangunan yang mewadahnya. Hal ini untuk mendukung proses terwujudnya bangunan fisik Gedung Kantor yang representatif untuk menunjang peningkatan pelayanan terhadap masyarakat Kabupaten Sleman. Dalam hal ini gedung kantor pemerintahan yang akan dirancang adalah gedung Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).*

*Kajian diawali dengan mempelajari pengertian Kantor Badan Pertanahan Nasional dan standar luas gedung perkantoran. Dilakukan juga studi banding di beberapa kantor Badan Pertanahan Nasional di kota lain yang digunakan sebagai objek pembandingan. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep gaya desain arsitektur post modern yang dipadukan dengan preseden dari tokoh terkenal Paul Rudolph. Sebagai kesimpulan, uraian program ruang yang diperlukan, serta gambar-gambar 2 dimensi dan 3 dimensi sebagai ilustrasi desain.*

**Kata Kunci :** Kantor, Badan Pertanahan Nasional, Sleman, Post Modern, Paul Rudolph

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT. atas rahmat dan karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A) ini, guna memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro yang juga sebagai syarat untuk menuju tahapan grafis pada Tugas Akhir Periode-126.

Adapun judul yang saya ajukan telah ditetapkan oleh Panitia Ujian Sarjana Periode 126 di Universitas Diponegoro adalah :

### ***“KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN SLEMAN”***

Tentunya terselesaikannya laporan ini bukan hasil kerja penulis semata akan tetapi dengan bantuan dan motivasi dari berbagai pihak. Karenanya penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang banyak membantu penulis selama masa proses pengerjaan tugas akhir ini, antara lain:

1. Bp. Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, PhD selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bp. Prof.Ir. Totok Roesmanto, M.Eng selaku Ketua Program Studi Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bp. Septana Bagus Pribadi, St, MT selaku Ketua Panitia Tugas Akhir Periode 126 dan selaku Dosen Pembimbing II.
4. Bp. M. Sahid Indraswara, ST, MT selaku Dosen Pembimbing I
5. Bp. Sukawi, ST, MT selaku Dosen Penguji
6. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman beserta Staff
7. Mama Sri Elly Fajriati, Papa Ari Machkota, Mas Saka, Dik Rinda, dan seluruh keluarga besar atas doa dan dukungannya
8. Cucut, Mbasele, Mboke, Tingtong, Pipin, Icaziza, Mbae, Lita, Ikey, Kakak Ica, Cikse, Daimes, Hafid, Adul, dan semua teman-teman yang telah memberi dukungan, bantuan, dan motivasi, mohon maaf tidak bisa disebutkan satu persatu
9. Teman-teman periode 126/48 yang telah memberi dukungan dan bersama-sama dalam pengerjaan Tugas Akhir ini

10. Pinko, Poppy, Gooxu, Bluly, dan Ponii atas kerja kerasnya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini
11. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan

Karena keterbatasan yang ada, penulis menyadari masih banyak kekurangan pada penulisan dan penyusunan Laporan ini. Akhir kata saya berharap semoga laporan LP3A ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan pada umumnya dan pemerhati arsitektur pada khususnya. Terima kasih.

Semarang, 20 Juni 2014

***Anisa Faramita***



## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DAFTAR GAMBAR.....	iii
DAFTAR TABEL .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan dan sasaran .....	2
1.3 Manfaat.....	3
1.4 Ruang Lingkup.....	3
1.5 Metode Pembahasan.....	3
1.6 Sistematika Pembahasan .....	3
1.7 Alur Pikir.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Definisi Redesain.....	6
2.2 Tinjauan Umum Kantor.....	6
2.2.1 Definisi Kantor.....	6
2.2.2 Tujuan dan Fungsi Kantor .....	6
2.3 Tujuan Umum Badan Pertanahan Nasional.....	8
2.3.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	8
2.3.2 Tujuan dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional .....	8
2.3.3 Sejarah Kelembagaan dan Kebijakan BPN RI .....	9
2.3.4 Struktur Organisasi BPN RI.....	10
2.3.5 Tipologi Kantor BPN Daerah.....	11
2.4 Tinjauan Umum Arsitektur Post Modern.....	11
2.4.1 Pengertian Arsitektur Post Modern.....	11
2.4.2 Sejarah Singkat Arsitektur Post Modern.....	12
2.4.3 Ciri-ciri Arsitektur Post Modern .....	12
2.5 Studi Banding .....	13
2.5.1 Kantor BPN Kota Semarang .....	13
2.5.2 Kantor BPN Kota Surakarta .....	16
2.5.3 Kantor BPN Kabupaten Bantul.....	18
2.6 Analisa Perbandingan Fasilitas di Kantor BPN Kota Semarang, BPN Kota Surakarta, dan BPN Kabupaten Bantul .....	22
<b>BAB III TINJAUAN LOKASI</b>	
3.1 Tinjauan Umum Lokasi .....	24
3.1.1 Geografi.....	24
3.1.2 Topografi dan Klimatologi.....	25
3.2 Tinjauan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Sleman .....	25
3.2.1 Lokasi.....	25
3.2.2 Struktur Organisasi.....	26

3.2.3 Data Pegawai .....	26
3.2.4 Tipe Kantor dan Data Jumlah Pelayanan .....	29
3.2.5 Data Pengunjung .....	29
3.2.6 Data Jumlah Kendaraan .....	31
3.2.7 Data Fasilitas .....	32
3.2.8 Data Eksisting Kantor BPN Kab. Sleman .....	33
3.2.9 Analisa Permasalahan .....	38

#### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGARAN**

4.1 Kesimpulan .....	41
4.2 Batasan.....	42
4.3 Anggaran .....	42

#### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BPN SLEMAN**

5.1 Titik Tolak Pendekatan .....	43
5.2 Pendekatan Aspek Fungsional .....	43
5.2.1 Pendekatan Pelaku.....	43
5.2.2 Pendekatan Aktivitas.....	43
5.2.3 Pendekatan Pengelompokan Ruang Berdasarkan Jenis Aktivitas .....	44
5.2.4 Pendekatan Perhitungan Kapasitas dan Besaran Ruang .....	51
5.2.5 Pendekatan Hubungan Ruang.....	64
5.3 Pendekatan Aspek Kontekstual .....	65
5.3.1 Lokasi.....	65
5.3.2 Tapak.....	65
5.4 Pendekatan Aspek Kinerja .....	66
5.4.1 Sistem Pencahayaan .....	66
5.4.2 Sistem Penghawaan / Pengkondisian Ruang .....	66
5.4.3 Sistem Pemipaan dan Sanitasi .....	67
5.4.4 Sistem Jaringan Listrik.....	68
5.4.5 Sistem Pembuangan Sampah .....	68
5.4.6 Sistem Pencegahan Kebakaran .....	69
5.4.7 Sistem Telekomunikasi .....	70
5.4.8 Sistem Pengangkal Petir.....	70
5.4.9 Sistem Keamanan.....	71
5.4.10 Sistem Transportasi Vertikal .....	71
5.5 Pendekatan Aspek Teknis .....	72
5.5.1 Sistem Struktur.....	72
5.6 Pendekatan Aspek Arsitektural.....	73
5.6.1 Filosofi Badan Pertanahan Nasional .....	73
5.6.2 Tampilan Umum Kantor BPN .....	74

5.6.3 Penekanan Desain Post Modern.....	74
---	----

**BAB VI KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BPN KAB. SLEMAN**

6.1 Program Ruang .....	77
6.2 Tapak.....	80
6.2.1 Lokasi.....	80
6.2.2 Tapak.....	81
DAFTAR PUSTAKA .....	vi

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Alur Pikir .....	5
Gambar 2.1 Struktur Organisasi BPN RI Kantor Pusat .....	10
Gambar 2.2 Struktur Organisasi BPN RI Kantor Wilayah .....	10
Gambar 2.3 Struktur Organisasi BPN RI Kantor Daerah .....	11
Gambar 2.4 Lokasi Kantor BPN Kota Semarang.....	13
Gambar 2.5 Struktur Organisasi BPN Kota Semarang .....	13
Gambar 2.6 Foto-foto Eksisting Kantor BPN Kota Semarang .....	15
Gambar 2.7 Lokasi Kantor BPN Kota Surakarta .....	16
Gambar 2.8 Struktur Organisasi BPN Kota Surakarta .....	16
Gambar 2.9 Foto Eksisting kantor BPN Kota Surakarta .....	18
Gambar 2.10 Lokasi Kantor BPN Kabupaten Bantul .....	19
Gambar 2.11 Struktur Organisasi BPN Kota Surakarta .....	19
Gambar 2.12 Foto-foto Eksisting Kantor BPN Kabupaten Bantul.....	21
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	24
Gambar 3.2 Lokasi Kantor BPN Sleman .....	25
Gambar 3.3 Struktur Organisasi BPN Sleman .....	26
Gambar 3.4 Grafik Laju Pertumbuhan Jumlah Pegawai Th. 2010-2014.....	28
Gambar 3.5 Grafik Laju Pertumbuhan Jumlah Pelayanan Th. 2010-2014.....	29
Gambar 3.6 Grafik Laju Pertumbuhan Jumlah Pengunjung Th. 2010-2014 .....	30
Gambar 3.7 Grafik Korelasi Laju Pertumbuhan Jumlah Pelayanan, Pengunjung, dan Pegawai Th. 2010-2014.....	31
Gambar 3.8 Foto Site Plan .....	33
Gambar 3.9 Foto Denah Lantai 1 .....	33
Gambar 3.10 Foto Denah Lantai 2 .....	33
Gambar 3.11 Foto Tampak .....	33
Gambar 3.12 Foto Potongan.....	33
Gambar 3.13 Foto Bestek Kantor BPN Sleman saat ini .....	33
Gambar 3.14 Foto Toilet Pengunjung.....	34
Gambar 3.15 Foto Ruang Pelayanan Loker.....	34
Gambar 3.16 Foto Tampak dari sisi depan bangunan .....	34
Gambar 3.17 Foto Ruang Parkir.....	34
Gambar 3.18 Foto Sirkulasi Penghubung Antar Ruang .....	35
Gambar 3.19 Foto Sirkulasi Penghubung Antar Ruang .....	35
Gambar 3.20 Foto Ruang Tata Usaha .....	35
Gambar 3.21 Foto Ruang Rapat.....	35
Gambar 3.22 Foto Ruang Kepala Kantor .....	35
Gambar 3.23 Foto Ruang Pertemuan .....	36
Gambar 3.24 Foto Selasar yang digunakan sebagai tempat menyimpan lemari brankas .....	36

Gambar 3.25 Foto Plafond salah satu ruang .....	36
Gambar 3.26 Foto Penyekat Ruang menggunakan Partisi .....	36
Gambar 3.27 Foto Selasar dan Void di Lantai 2 .....	36
Gambar 5.1 Standar Minimal Ruang Pelayanan .....	53
Gambar 5.2 Standar Area Duduk Lobby .....	53
Gambar 5.3 Standar Ruang Makan .....	60
Gambar 5.4 Standar Ukuran Mobil Pribadi .....	62
Gambar 5.5 Standar Ukuran Ruang Parkir .....	62
Gambar 5.6 Skema Hubungan Kelompok Ruang .....	64
Gambar 5.7 Skema Sirkulasi Aktivitas Pegawai .....	64
Gambar 5.8 Skema Sirkulasi Aktivitas Pengunjung.....	64
Gambar 5.9 Lokasi Kantor BPN Sleman .....	65
Gambar 5.10 Siteplan Kantor BPN Sleman .....	65
Gambar 5.11 Sistem Pencahayaan Alami dan Buatan.....	66
Gambar 5.12 Komponen Sistem Penangkal Petir dan Pemasangannya .....	71
Gambar 5.13 Sistem keamanan yang menyeluruh dan kompleks .....	71
Gambar 5.14 Lambang BPN RI .....	73
Gambar 5.15 Foto Tampilan Umum Kantor BPN .....	74
Gambar 5.16 Gedung BPN Pusat di Jakarta .....	74
Gambar 5.17 Gedung Kantor gubernur Jateng.....	75
Gambar 5.18 Wisma Dharmala Jakarta .....	75
Gambar 5.19 Gambar Kerja wisma Dharmala Jakarta.....	75
Gambar 5.20 Wisma Dharmala Surabaya .....	76
Gambar 5.21 Orange Government .....	76
Gambar 5.22 Claire T. Carney Library .....	76
Gambar 5.23 Crawford Manor.....	76
Gambar 6.1 Lokasi Kantor BPN Sleman .....	80
Gambar 6.2 Siteplan Kantor BPN Sleman .....	81

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbandingan Analisa Studi Banding .....	23
Tabel 3.1 Pegawai Struktural Tahun 2014 .....	27
Tabel 3.2 Pegawai Non Struktural Tahun 2014 .....	28
Tabel 3.3 Jumlah Pegawai BPN Tahun 2010-2014.....	28
Tabel 3.4 Jumlah Pelayanan BPN Tahun 2010-2014 .....	29
Tabel 3.5 Jumlah Pengunjung BPN Tahun 2010-2014 .....	30
Tabel 3.6 Rata-rata jumlah kendaraan di kantor BPN .....	31
Tabel 3.7 Besaran Ruang Fasilitas Utama .....	37
Tabel 3.8 Besaran Ruang Fasilitas Pendukung.....	38
Tabel 3.9 Besaran Ruang Fasilitas Servis dan Outdoor.....	38
Tabel 3.10 Analisa Permasalahan .....	38
Tabel 5.1 Kelompok Aktivitas Utama.....	44
Tabel 5.2 Kelompok Aktivitas Pendukung .....	48
Tabel 5.3 Kelompok Aktivitas Penunjang dan Servis .....	48
Tabel 5.4 Kelompok Aktivitas Outdoor .....	49
Tabel 5.5 Data Jumlah Pegawai .....	50
Tabel 5.6 Data Jumlah Pengunjung.....	51
Tabel 5.7 Tabel Standar Ruang Kantor .....	52
Tabel 5.8 Data Jumlah pelayanan .....	52
Tabel 5.9 Perhitungan Ruang Arsip.....	54
Tabel 5.10 Perhitungan Program Ruang Fasilitas Utama .....	54
Tabel 5.11 Kegiatan di Ruang Aula .....	57
Tabel 5.12 Perhitungan Program Ruang Fasilitas Pendukung.....	58
Tabel 5.13 Perhitungan Program Ruang Penunjang dan Servis .....	59
Tabel 5.14 Rata-rata Jumlah Kendaraan.....	60
Tabel 5.15 Perkembangan Jumlah Kendaraan di Indonesia.....	61
Tabel 5.16 Perhitungan Program Ruang Outdoor .....	62
Tabel 6.1 Program Ruang Fasilitas Utama .....	75
Tabel 6.2 Program Ruang Fasilitas Pendukung.....	77
Tabel 6.3 Program Ruang Fasilitas Penunjang dan servis.....	77
Tabel 6.4 Program Ruang Fasilitas Outdoor .....	78