



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau yang dulunya dikenal dengan sebutan Kantor Agraria ini adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria disetujui dan disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada 24 September 1960. Saat ini BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012. Struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional dibagi berdasarkan wilayah menjadi (1) Kantor Pusat di tingkat Nasional, (2) Kantor Wilayah di tingkat Provinsi, dan (3) Kantor Kota di tingkat kabupaten. Berdasarkan hal tersebut, Kantor BPN Sleman termasuk dalam kategori yang ketiga yaitu Kantor di tingkat kabupaten. Kantor BPN Sleman terletak di Jl. Dr. Rajimin, Kelurahan Sucen, Kecamatan Triharjo, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. 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. Kondisi fisik sebuah bangunan gedung kantor memberikan dampak terhadap kinerja pegawai kantor yang beraktivitas di dalamnya dan kepuasan masyarakat yang membutuhkan pelayanan.

Pada kenyataan saat ini, Kantor BPN Kabupaten Sleman dapat dikatakan sebagai kantor pelayanan yang sudah tidak representatif. Hal ini terlihat dari segi kapasitas, aktivitas, dan kondisi fisik bangunan. Kantor BPN Sleman tergolong kantor BPN tipe A dengan jumlah rata-rata pelayanan lebih dari 5000 pelayanan setiap bulannya. Jumlah pelayanan yang tercatat pada tahun 2014 adalah 6161 pelayanan setiap bulan, sedangkan pada tahun 2010 jumlah pelayanan yang tercatat adalah 5653 dengan kata lain mengalami peningkatan sebesar 9%. Hal ini menyebabkan kurangnya kapasitas ruang pelayanan dan ruang arsip. Ruang pelayanan adalah ruang dimana masyarakat mengurus kepentingannya. Ruang ini berupa ruang loket pelayanan dan ruang tunggu. Pada saat ini kantor BPN memiliki 4 loket pelayanan dan 60 kursi di ruang tunggu. Sedangkan berdasarkan hasil survey yang dilakukan jumlah rata-rata pengunjung di kantor BPN setiap harinya saat ini berjumlah ± 93 orang dan dalam kurun waktu 5 tahun mengalami peningkatan sebesar 18%. Hal tersebut membuktikan kapasitas di ruang pelayanan dan ruang tunggu masih kurang. Ruang arsip adalah suatu ruang khusus untuk menyimpan dokumen yang sifatnya penting dan tidak boleh dimusnahkan. Ruang arsip yang ada saat ini memiliki luas ± 200 m² dan sudah penuh sehingga sangat dibutuhkan penambahan ruang untuk ruang arsip. Hal ini memicu permasalahan terhadap fungsi ruang yang lain, salah satunya adalah ruang kerja karyawan yang luasannya berkurang karena sebagian *space* digunakan untuk meletakkan arsip-arsip yang sudah tidak memiliki tempat lagi. Hal ini juga mempengaruhi aktivitas karyawan karena *space* untuk beraktivitas menjadi terbatas. Meningkatnya jumlah



pelayanan di kantor BPN secara otomatis juga menyebabkan peningkatan jumlah tenaga kerja (pegawai). Saat ini jumlah pegawai tercatat sebanyak 156 orang. Prosentase

peningkatan karyawan sebesar dari tahun 2010 hingga tahun 2014 adalah sebesar 6%. Hal tersebut menyebabkan kurangnya lahan parkir di Kantor BPN Sleman. Lahan parkir yang ada di kantor BPN saat ini adalah $\pm 1000 \text{ m}^2$, sedangkan menurut data yang didapat jumlah kendaraan tetap pegawai yang parkir adalah ± 22 mobil dan ± 100 sepeda motor. Sedangkan untuk tamu rata-rata yang parkir setiap harinya ± 20 mobil dan ± 70 sepeda motor.

Berdasarkan uraian yang diuraikan diatas maka sangat perlu diadakannya sebuah perencanaan dan perancangan untuk memperbaiki dan melengkapi segala kekurangan yang ada di kantor BPN Sleman saat ini. Terciptanya sebuah kantor yang memiliki kapasitas ruang yang dapat menampung seluruh aktivitas dan memiliki tampilan bangunan yang lebih baik, dapat diwujudkan melalui penataan ulang gedung kantor BPN Sleman (Redesain). Pada kenyataan yang ada saat ini, pihak Kantor BPN Sleman memiliki rencana untuk mengajukan usulan perbaikan gedung kantor BPN kepada Kantor BPN Pusat. Usulan ini bertujuan untuk menjadikan kantor BPN Sleman menjadi suatu kantor pelayanan pemerintahan yang representatif, layak dan nyaman untuk digunakan dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara sektoral yang merupakan tugas utama dari kantor ini. Gedung Kantor BPN Sleman yang ada sekarang ini dibangun pada tahun 1996 dengan kata lain usia gedung sampai dengan tahun 2014 ini adalah 18 tahun. Rencana pihak Kantor BPN Sleman untuk memberikan usulan tentang redesign gedung kantor BPN Sleman merupakan alasan kuat Penyusun menjadikan Redesain Kantor BPN Sleman sebagai bahan Tugas Akhir. Selain karena bersifat nyata dan beralasan kuat, Penyusun berharap hasil karya ini dapat diserahkan kepada pihak kantor BPN Sleman sebagai salah satu gagasan ide redesign kantor BPN Sleman.

Penekanan desain yang digunakan pada perencanaan dan perancangan Redesain Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman ini adalah penekanan desain Arsitektur Post Modern. Arsitektur Post Modern adalah penerus dari arsitektur modern, dimana rancangannya yang terkesan kaku mulai diganti dengan desain-desain yang lebih dinamis. Mengingat letak geografis Indonesia yang berada di garis khatulistiwa membuat Indonesia memiliki dua musim, yakni kemarau dan penghujan. Untuk menyesuaikan terhadap kedua musim tersebut, maka desain yang tercipta harus dapat responsif terhadap iklim yang ada di Indonesia yaitu iklim tropis lembab. Hal ini juga bertujuan untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Merumuskan program dasar perencanaan dan perancangan yang berhubungan dengan aspek-aspek perancangan dan perencanaan *Kantor Badan Pertanahan* sebagai fasilitas pelayanan masyarakat yang dapat menampung segala kegiatan yang berhubungan dengan pelayanan pertanahan. Perancangan dan perencanaan ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, memenuhi segala kebutuhan sehingga kapasitas terpenuhi, dan melengkapi segala fasilitas yang



dirasa masih kurang sehingga kantor ini dapat disebut kantor yang representatif. Tujuan lainnya yaitu panduan untuk dapat melanjutkan kedalam perancangan grafis.

1.2.2. Sasaran

Tersusunnya konsep dasar perencanaan dan perancangan *Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman* beserta program dan kapasitas pelayanan berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subyektif

Sebagai salah satu persyaratan untuk melanjutkan ke studio grafis, dan juga sebagai persyaratan untuk mencapai jenjang Strata1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

1.3.2. Obyektif

Sebagai salah satu gagasan usulan redesain sebuah gedung kantor yang nantinya dapat diserahkan ke Pusat guna ditindak lanjuti. Selain itu tulisan ini juga dapat digunakan sebagai salah satu pedoman, tambahan wawasan dan pengetahuan tentang perencanaan dan perancangan gedung kantor.

1.4. Ruang lingkup

Lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman ini fokus pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual dan arsitektural. Perencanaan fisik dibahas secara umum dengan berdasarkan masterplan yang ada.

1.5. Metode Pembahasan

1.5.1. Metode Deskriptif

Yakni dengan melakukan pengumpulan data primer maupun sekunder. Data –data yang dimaksud adalah dasar tinjauan fisik dan non fisik serta literatur yang berkenaan dengan studi perencanaan dan perancangan ini.

1.5.2. Metode Dokumentatif

- a. Observasi lapangan, dilakukan sebagai pengamatan langsung terhadap objek perencanaan.
- b. Wawancara, dilakukan dengan pihak-pihak terkait, guna melengkapi data-data yang diperoleh dari observasi lapangan.
- c. Studi pustaka, dilakukan untuk memperoleh data-data literatur.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Sinopsis ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN



Berisi tentang gambaran umum kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kabupaten Sleman berupa latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasam, metoda pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir yang berupa diagram.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang substansi data-data tentang kantor Badan Pertanahan Nasional RI Kabupaten Sleman berupa tinjauan umum Kantor, tinjauan tentang penekanan desain, dan Pedoman Perencanaan Kantor.

BAB III TINJAUAN KANTOR BPN SLEMAN

Berisi tentang data-data proyek kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman berupa tinjauan umum lokasi, tinjauan tentang hasil survey kondisi eksisting kantor BPN Kab.Sleman, dan analisa permasalahan yang ada.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Berisi tentang Kesimpulan, Batasan, dan Anggapan berdasarkan Studi Pustaka, Studi Banding, dan Studi Kasus yang telah dilakukan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BPN

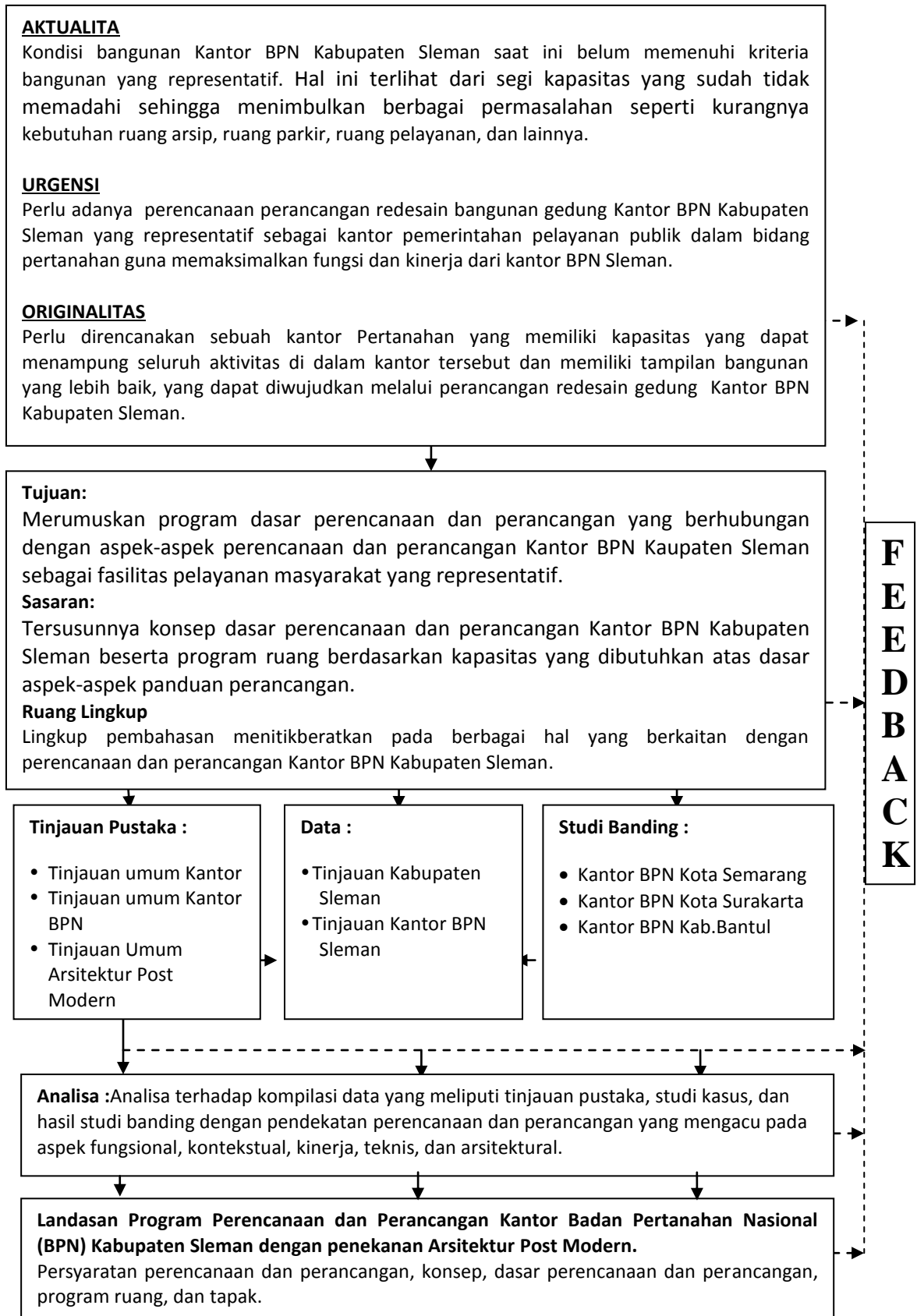
Berisi tentang dasar – dasar pendekatan dan menguraikan pendekatan aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek visual arsitektural.

BAB VI KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR BPN

Berisi tentang program dasar perencanaan dan perancangan yang meliputi program ruang dan tapak, yang nantinya dijadikan acuan dalam proses perancangan.



1.7. Alur Pikir (berupa diagram)



Gambar 1.1. Alur Pikir
Sumber : Dokumen Pribadi