

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintahan non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Saat ini BPN diatur melalui peraturan presiden nomor 10 tahun 2006 dan peraturan presiden nomor 85 tahun 2012. Struktur organisasi BPN dibagi berdasarkan wilayah menjadi (1) Kantor Pusat di Tingkat Nasional, (2) Kantor Wilayah di Tingkat Provinsi, dan (3) Kantor Kota di tingkat Kota / kabupaten. Berdasarkan hal tersebut, kantor BPN Pemalang termasuk dalam kategori yang ketiga yaitu kantor di tingkat kabupaten. Kantor BPN Pemalang terletak di Jalan Pemuda nomor 35, Kabupaten Pemalang. Kantor BPN Kabupaten Pemalang merupakan salah satu kantor BPN yang berprestasi di tingkat nasional dalam bidang pelayanan. Hal itu terus diupayakan agar dapat terus berkembang dan 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 Pemalang dapat dikatakan sebagai kantor pelayanan yang sudah tidak representatif. Hal ini terlihat dari segi kapasitas, aktivitas, dan kondisi fisik bangunan. Kantor BPN Pemalang tergolong kantor BPN tipe B. Jumlah pelayanan yang tercatat pada tahun 2013 adalah 1678 permohonan setiap bulan, sedangkan pada tahun 2014 terdapat 2241 permohonan tiap bulan 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 3 loket pelayanan dan kursi tunggu dengan kapasitas 12 orang. Sedangkan berdasarkan hasil survey yang dilakukan jumlah rata – rata pengunjung di kantor BPN setiap harinya saat ini berjumlah 75 orang 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 $\pm 108 \text{ m}^2$ sudah terlalu penuh dan tidak ada ruang untuk menyimpan arsip baru, bahkan terdapat arsip yang berada di gedung lain karena ruang arsip yang ada saat ini sudah terlalu penuh. Hal ini memicu permasalahan terhadap fungsi ruang yang lain, salah satunya adalah ruang kerja karyawan yang luasannya berkurang karena sebagian ruang yang digunakan untuk meletakkan arsip – arsip yang sudah tidak memiliki tempat lagi. Hal ini juga mempengaruhi aktivitas karyawan karena ruang untuk beraktivitas menjadi terbatas. Meningkatnya jumlah pelayanan di Kantor BPN secara otomatis juga menyebabkan peningkatan jumlah tenaga kerja (pegawai). Lahan parkir yang ada di kantor BPN saat ini adalah $612,5 \text{ m}^2$ sedangkan menurut data yang didapat jumlah kendaraan tetap pegawai yang parkir adalah 56 kendaraan sedangkan untuk tamu rata – rata yang parkir setiap harinya 70 kendaraan. Selain itu, berdasarkan analisa tingkat kerusakan sistem bangunan oleh Dinas PU Kabupaten Pemalang, Kantor BPN Kabupaten Pemalang memiliki tingkat kerusakan sebesar 67,25%

Berdasarkan uraian di atas maka sangat perlu diadakannya sebuah perencanaan dan perancangan untuk memperbaiki dan melengkapi segala kekurangan yang ada di kantor BPN Pemalang 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 Pemalang (redesain). Pada kenyataan pada saat ini, pihak Kantor BPN Pemalang memiliki rencana untuk mengajukan usulan perbaikan gedung Kantor BPN Pemalang kepada kantor BPN Pusat. Usulan ini bertujuan menjadikan kantor BPN Pemalang 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. Rencana pihak kantor BPN Pemalang untuk memberikan usulan tentang redesain gedung kantor BPN Pemalang merupakan alasan kuat Penyusun menjadikan redesain kantor BPN Pemalang sebagai bahan tugas akhir. Selain karena bersifat nyata dan beralasan kuat, Penyusun berharap hasil karya ini dapat diserahkan kepada pihak kantor BPN Pemalang sebagai salah satu gagasan ide redesain kantor BPN Pemalang.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan pembahasan adalah berusaha memperoleh desain Kantor BPN Kabupaten Pemalang yang secara khusus berada di Kabupaten Pemalang sehingga tidak hanya memperoleh desain yang tanggap terhadap isu dan perkembangan kantor masa kini tetapi juga menghadirkan ruang – ruang arsitektur yang bersifat informal.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya usulan judul Tugas Akhir *Kantor BPN Kabupaten Pemalang*.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang dan sebagai acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang merupakan bagian dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Secara Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Kantor BPN Kabupaten Pemalang, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya serta masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan diutamakan pada pemahaman kegiatan yang terjadi pada Kantor BPN sehingga memperoleh karakteristik khusus dalam perencanaan dan perancangan *Kantor BPN Kabupaten Pemalang* dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan data sehingga diperoleh kesimpulan, batasan dan anggapan mengenai spesifikasi bangunan yang akan dirancang serta permasalahan yang perlu diselesaikan lebih lanjut.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Studi Literatur, dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog dan bahan-bahan tertulis lain yang bisa dipertanggungjawabkan.
- b. Studi Banding, dilakukan untuk mengetahui tipologi dan karakteristik tiap bangunan yang sudah ada yang disesuaikan dengan tipe, klasifikasi dan tata ruang Kantor BPN.
- c. Analisa, dilakukan dengan melakukan analisa terhadap studi literature yang kemudian dirumuskan sebagai problem seeking yang akan diselesaikan di tahap berikutnya.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi pembahasan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup bahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Kantor BPN Kabupaten Pematang

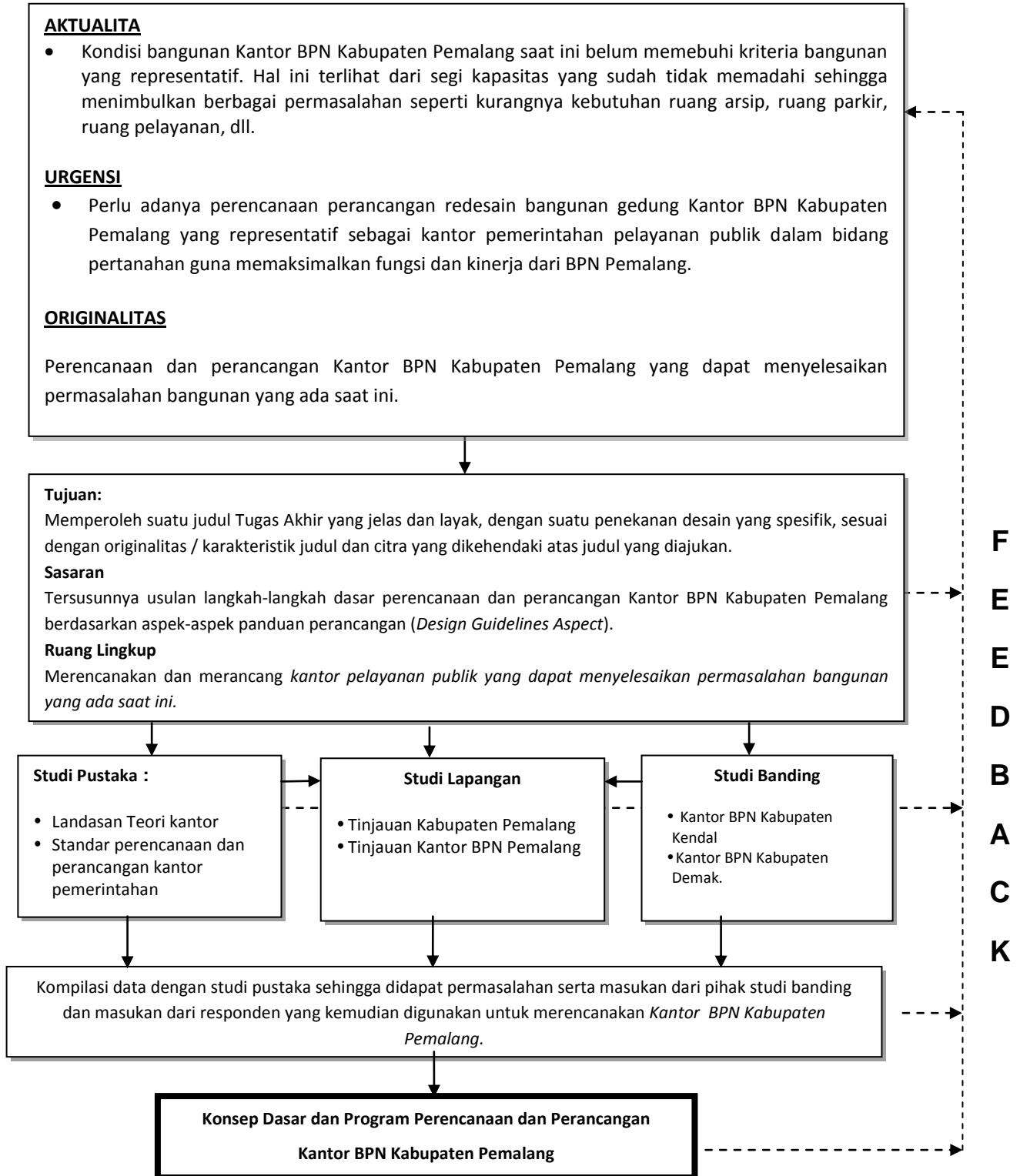
BAB III PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas tentang pendekatan yang dilakukan yakni : pendekatan kapasitas dan besaran ruang, pendekatan sirkulasi, tapak, arsitektural, struktur dan utilitas bangunan.

BAB IV PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menjelaskan secara khusus mengenai program perencanaan dan perancangan yang akan diterapkan pada Kantor BPN Kabupaten Pematang.

1.7 Alur Pikir



Gambar 1.1 : Alur Pikir