

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN SLEMAN

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

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.

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.

Kantor BPN Kabupaten Sleman saat ini dapat dikatakan sebagai kantor pelayanan yang sudah tidak representatif. Hal ini terbukti dari kapasitas ruang yang sudah tidak memadai sehingga kinerja dan fungsi kantor kurang maksimal.

2. RUMUSAN MASALAH

- Diperlukan pembenahan dalam pengaturan ruang
- Diperlukan lahan parkir mobil yang luas
- Diperlukan desain kantor yang representatif

3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Kantor BPN dan kajian mengenai standar gedung perkantoran, tinjauan mengenai permasalahan yang ada di Kantor BPN Sleman, serta studi banding beberapa Kantor BPN yang setipe di kota-kota lain. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan konsep Arsitektur Post Modern yang dipadukan dengan preseden beberapa karya Paul Rudolph.

4. KAJIAN PUSTAKA

4.1. Tinjauan Kantor Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi : perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan; perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan, koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan; dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan; penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan; pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum; pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; dan tugas-tugas dalam bidang pertanahan lainnya. Kantor Pertanahan Daerah dibedakan menjadi 3 tipe berdasarkan jumlah pelayanan, pembagian tipe tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tipe A : 5000 pelayanan / bulan
2. Tipe B : 1000-5000 pelayanan / bulan
3. Tipe C : < 1000 pelayanan / bulan

4.2. Tinjauan Arsitektur Post Modern

Arsitektur Post Modern adalah penerus dari arsitektur modern, dimana rancangannya yang terkesan kaku mulai diganti dengan desain-desain yang lebih dinamis. Aliran-aliran arsitektur jenis ini disebut dengan Arsitektur Purna Modern. Arsitektur Post Modern memiliki definisi sebagai arsitektur yang masih peduli dengan para pendahulunya yang akhirnya dijadikan sebagai sokoguru dalam mengambil bentuk dan yang kemudian diolah. Dalam arsitektur Post Modern, peran seni dan ilmu menjadi satu. Arsitektur Modern sebagai ilmu dan arsitektur pra-modern sebagai sumber seninya. Dari sini arsitektur Purna Modern muncul sebagai penarik unsur, sehingga dapat menggabungkan ciri-ciri yang dimiliki arsitektur-arsitektur sebelumnya. Bangunan Post Modern sendiri muncul ditandai dengan dekorasi, ornamen-ornamen dan elemen-elemen kuno, tetapi dengan melakukan transformasi dengan elemen-elemen yang kuno. Dengan adanya warna dan tekstur menjadikan elemen arsitektur tersebut penting untuk diproses dengan bentuk dan ruang.

Menurut Budi Sukada (1988) , ada 10 ciri Arsitektur Post-Modern, untuk dapat dikategorikan sebagai Arsitektur Post-Modern tidak harus memenuhi kesepuluh ciri di bawah ini. Sebuah karya arsitektur yang mempunyai lima atau enam ciri di bawah ini dapat dikategorikan ke dalam Arsitektur Post-Modern. Ciri-ciri tersebut yaitu :

1. Mengandung unsur-unsur komunikatif yang bersifat lokal atau populer
2. Membangkitkan kembali kenangan historik
3. Berkonteks urban
4. Menerapkan kembali teknik ornamentasi
5. Bersifat representasional
6. Berwujud metaforik (dapat berarti bentuk lain)
7. Dihasilkan dari partisipasi
8. Mencerminkan aspirasi umum
9. Bersifat plural
10. Bersifat elitik

5. Studi Banding

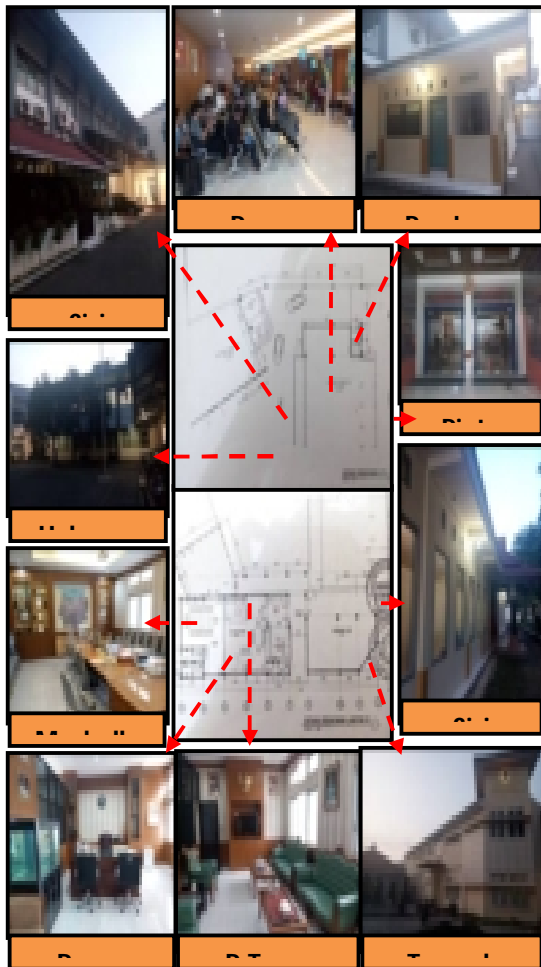
5.1. Kantor BPN Semarang

Alamat : Jalan Ki Mangunsarkoro no 23
Semarang, Semarang, Jawa Tengah



Gambar 5.1. Lokasi Kantor BPN Kota Semarang
Sumber : Google Earth

Tipe Kantor : A
Luas Lahan : ± 3930 m²
Luas Bangunan : ± 2100 m²
Foto Kondisi Eksisting :



Gambar 5.2. Foto-foto Eksisting Kantor BPN Kota Semarang
Sumber : Data Studi Banding

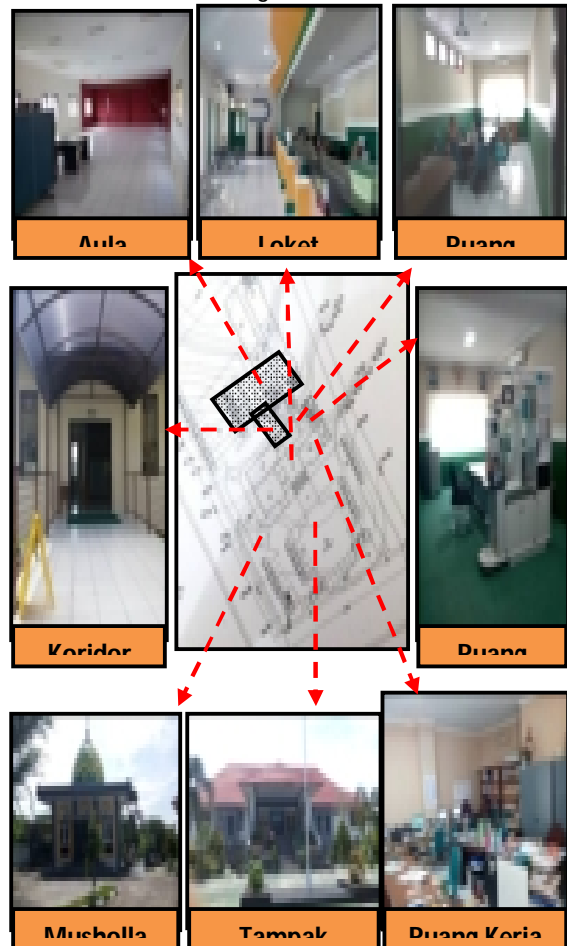
5.2. Kantor BPN Surakarta

Alamat : Jalan Ki Hajar Dewantoro 29
Surakarta, Jawa Tengah



Gambar 5.3. Lokasi Kantor BPN Kota Surakarta
Sumber : Google Earth

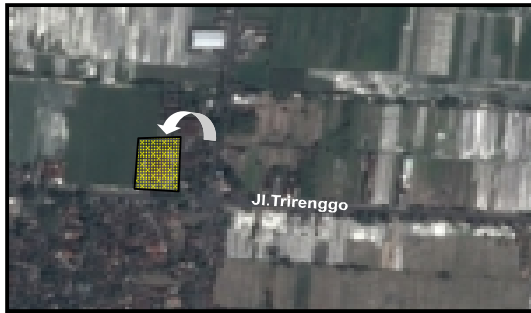
Tipe Kantor : A
Luas Lahan : ± 5300 m²
Luas Bangunan : ± 1800 m²
Foto Kondisi Eksisting :



Gambar 5.4. Foto-foto Eksisting Kantor BPN Kota Surakarta
Sumber : Data Studi Banding

5.3. Kantor BPN Bantul

Alamat : Jl. Trirenggo, Bantul, DIY



Gambar 55. Lokasi Kantor BPN Kabupaten Bantul
Sumber : Google Earth

Tipe Kantor : A
Luas Lahan : ± 3400 m²
Luas Bangunan : ± 1700 m²
Foto Kondisi Eksisting :

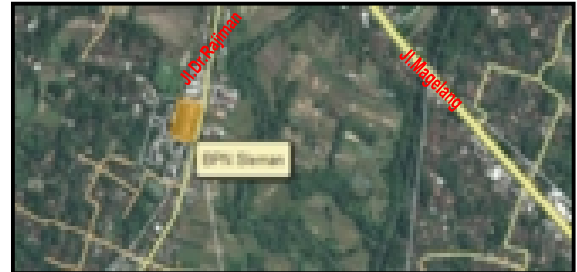


Gambar 5.6. Foto-foto Eksisting Kantor BPN Bantul
Sumber : Data Studi Banding

6. KAJIAN KANTOR BPN SLEMAN

6.1. Lokasi

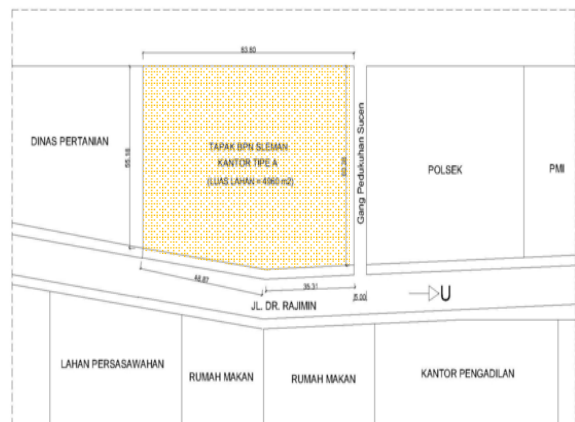
Lokasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman berada di kompleks perkantoran kabupaten Sleman yaitu di Jalan Dr. Rajimin, Kelurahan Sucen, Kecamatan Triharjo, Kabupaten Sleman Provinsi DIY.



Gambar 6.1. Lokasi Kantor BPN Sleman
Sumber : Google Earth

6.2. Data Eksisting

Tapak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman memiliki luas tapak 4960 m² dan luas bangunan ±2500 m².



Gambar 6.2. Tapak Kantor BPN Sleman
Sumber : Dokumen Pribadi hasil Survey

Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Gang Pedukuhan Sucen
- Sebelah selatan : Kantor Dinas Pertanian
- Sebelah barat : Permukiman
- Sebelah timur : Jalan Dr. Rajimin

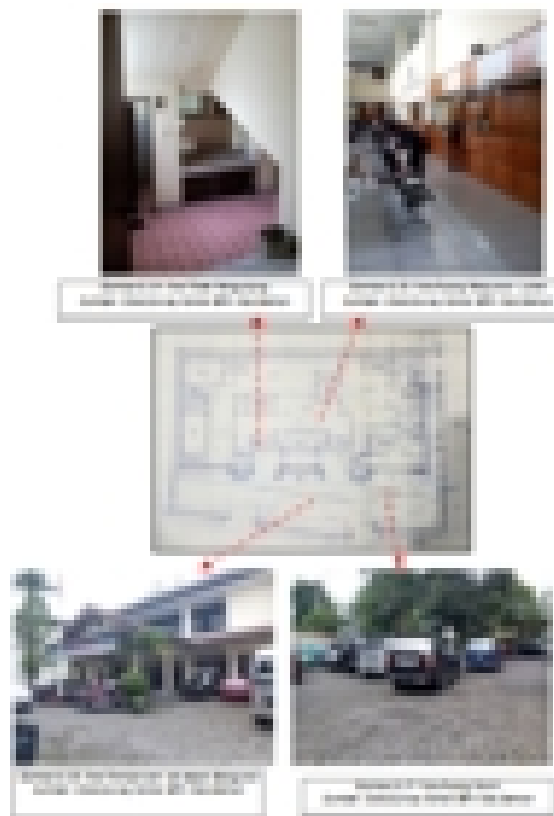
Foto Gambar Kerja Kantor BPN Kab. Sleman :



Gambar 6.3. Foto Gambar Kerja
 Sumber : Data Survey Kantor BPN Kab.Sleman



Foto Kondisi Eksisting :



Gambar 6.4. Foto-foto Kondisi Eksisting
 Sumber : Data Survey Kantor BPN Kab.Sleman


7. PENDEKATAN ARSITEKTURAL


7.1. Filosofi Lambang Badan Pertanahan Nasional





Gambar 7.1. Lambang BPN RI
Sumber : Data Survey

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN RI No 59 Tahun 2008, Lambang Badan Pertanahan Nasional adalah bentuk suatu kesatuan gambar dan tulisan yang memiliki arti sebagai berikut :

 **4 butir padi** melambangkan kemakmuran dan kesejahteraan. Memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan Pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI yaitu kemakmuran, keadilan, kesejahteraan sosial dan keberlanjutan.

 **Lingkaran bumi** melambangkan sumber kehidupan manusia. Melambangkan wadah atau area untuk berkarya bagi BPN RI yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada didalam bumi yang meliputi tanah, air dan udara.

 **Sumbu** melambangkan poros keseimbangan. 3 (tiga) Garis Lintang dan 3 (tiga) Garis Bujur Memaknai atau melambangkan pasal 33 ayat 3 UUD 45 yang mandasari lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960.

 **11 bidang grafis bumi** memaknai atau melambangkan 11 (Sebelas) agenda pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI. Bidang pada sisi sebelah kiri melambangkan bidang bumi yang berada diluar jangkauan wilayah kerja BPN RI.

Warna Coklat melambangkan bumi, alam raya dan cerminan dapat dipercaya dan teguh.

Warna Kuning Emas melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual dan kemakmuran.

Warna Abu-abu melambangkan kebijaksanaan, kedewasaan serta keseimbangan.

7.2. Penekanan Desain Post Modern

Karakter bangunan yang ingin ditampilkan, yaitu kesan bangunan atraktif dan dinamis. Yaitu bangunan dengan menggunakan penekanan desain postmodern secara visual arsitektural maupun secara teknis dan strukturnya. Memperhatikan unsur estetis baik eksterior maupun interior. Diharapkan dapat menjadi salah usulan desain fasad bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional yang representatif.

Arsitektur Post Modern adalah penerus dari arsitektur modern, dimana rancangannya yang terkesan kaku mulai diganti dengan desain-desain yang lebih dinamis. Aliran-aliran arsitektur jenis ini disebut dengan Arsitektur Purna Modern. Arsitektur Post Modern memiliki definisi sebagai arsitektur yang masih peduli dengan para pendahulunya yang akhirnya dijadikan sebagai sokoguru dalam mengambil bentuk dan yang kemudian diolah. Dalam arsitektur Post Modern, peran seni dan ilmu menjadi satu. Arsitektur Modern sebagai ilmu dan arsitektur pra-modern sebagai sumber seninya. Dari sini arsitektur Purna Modern muncul sebagai penarik unsur, sehingga dapat menggabungkan ciri-ciri yang dimiliki arsitektur-arsitektur sebelumnya. Bangunan Post Modern sendiri muncul ditandai dengan dekorasi, ornamen-ornamen dan elemen-elemen kuno, tetapi dengan melakukan transformasi dengan elemen-elemen yang kuno. Dengan adanya warna dan tekstur menjadikan elemen arsitektur tersebut penting untuk diproses dengan bentuk dan ruang.

8. KESIMPULAN PERANCANGAN

8.1. Program Ruang

a. Fasilitas Utama

PROGRAM RUANG FASILITAS UTAMA			
No	Nama Ruang	Kategori	Jumlah Ruang
1	Ruang Kelas	Kelas	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
2	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
3	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
4	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
5	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
6	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
7	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
8	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
9	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
10	Ruang Laboratorium	Laboratorium	A. Ruang
			B. Ruang
			C. Ruang
			D. Ruang
			E. Ruang
			F. Ruang
			G. Ruang
			H. Ruang
			I. Ruang
			J. Ruang
Total			1.120.000

Tabel 8.1 : Program Ruang Utama
Sumber : analisis

b. Fasilitas Pendukung

PROGRAM RUANG FASILITAS PENDUKUNG			
No	Perilaku	Nama Ruang	Luas (m ²)
1	Pegawai	R. Ruang Utama	80
		R. Aula	110
		R. Resepsionis	700
2	Pengunjung	R. Konsultasi	12
		R. Pengabdian	8
		R. Mediasi	18
Sirkulasi 80%			1.187,2
Jumlah Total			1.562,4

Tabel 8.2 : Program Ruang Pendukung
Sumber : analisis

c. Fasilitas Penunjang dan Servis

PROGRAM RUANG FASILITAS PENUNJANG DAN SERVIS			
No	Perilaku	Nama Ruang	Luas (m ²)
1	Pegawai	Kantin	220
		Ruang Komersial	20
		Tolok	18
		Musikola	64,5
		Ruang Bebas Rokok	8
2	Pengunjung	R. Kesehatan	8
		Tolok	18
		Musikola	64,5
		R. Bebas Rokok	8
3	Utilitas Bangunan (MEK)	R. Server	8
		Power House	12
		R. Mesin	8
		R. LCP	18
		R. LPT	18
Sirkulasi 80%			1.188
Jumlah Total			1.295

Tabel 8.3 : Program Ruang Penunjang dan Servis
Sumber : analisis

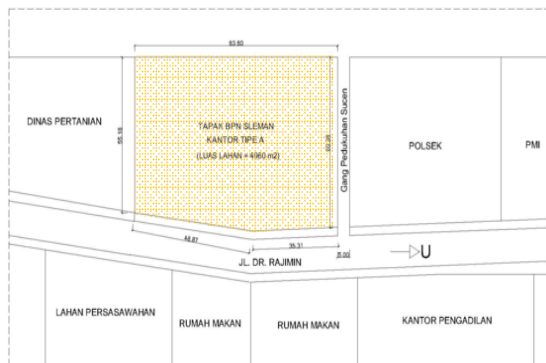
d. Fasilitas Outdoor

No	Nama Perilaku	Nama Ruang	Kapasitas (unit)	Luas Total (m ²)
1	Pegawai	Ruang Apel	1	200
		Poti Jagas	1	8
		Ruang Parkir : Mobil	40	400
		SepedaMotor	110	220
2	Pengunjung	Ruang Parkir : Mobil	30	600,5
		SepedaMotor	90	180
Sirkulasi 100%				1.208,5
Jumlah Total				1641

Tabel 8.4 : Program Ruang Outdoor
Sumber : analisis

Jumlah Total Luasan Ruang:

- a. Ruang utama = 1799,6 m²
 - b. Ruang pendukung = 561,4 m²
 - c. Ruang penunjang = 450,8 m²
 - d. Servis = 3041 m² +
- Jumlah** **5853 m²**



Gambar 6.2. Siteplan Kantor BPN Sleman

Peraturan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sleman Tentang Bangunan Gedung Perkantoran adalah sebagai berikut :

- Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 12,5 m
- KDB : 40%
- KLB : 1,2
- Tinggi maksimal : 4 lantai

Perhitungan :

a. KDB

$40 \times 4960 = 1984 \text{ m}^2$; Luas lahan yang boleh dibangun 1984 m²
100

b. Luas maksimal dasar bangunan

= Luas Lahan yang boleh dibangun
– rencana pengerasan
= $1984 - 400 = 1584 \text{ m}^2$

c. Perkiraan Jumlah Lantai Bangunan

= Luas lantai bangunan : luas maksimal dasar bangunan
= $5853 : 1584$

= $3,7 \approx 4$ lantai, peraturan ketinggian maksimal 4 lantai (masih memenuhi)

d. KLB

= luas lantai bangunan : luas tapak
= $5853 : 4960 \text{ m}^2$
= 1,17

KLB maksimal yang ditetapkan sebesar 1,2 sehingga luas lantai bangunan tersebut masih sesuai dengan peraturan daerah setempat.

9. DAFTAR PUSTAKA & REFERENSI

9.1. Pustaka

Boutet, Terry S.(1987). *Controlling Air Movement*. McGraw-Hill Book Company : New York
De Chiara, Joseph dan John Callender. 1973. *Time Saver for Building Types*. McGraw-Hill Book Company : New York
Jencks, Charles (1980). *Language of Post Modern Architecture*, Rizoli Int'l . Newyork : PBL
Lippsmeier, Georg (1997). *Bangunan Tropis Jilid 2, Terjemahan*. Jakarta : Penerbit Erlangga
Menteri Pekerjaan Umum. Permen PU no 45/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis pembangunan gedung. Jakarta : PU
Neufert, Ernst. (1996). *Data Arsitek Jilid 1, Terjemahan*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
Neufert, Ernst. (2002). *Data Arsitek Jilid 2, Terjemahan*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
Panero, Julius and Martin Zelnink. 1979. *Human Dimention and Interior Space*. The Architectural Press Ltd : London

9.2. Referensi

Bpn.go.id, 2014

Googleearth.com, 2014

Pu.go.id, 2014

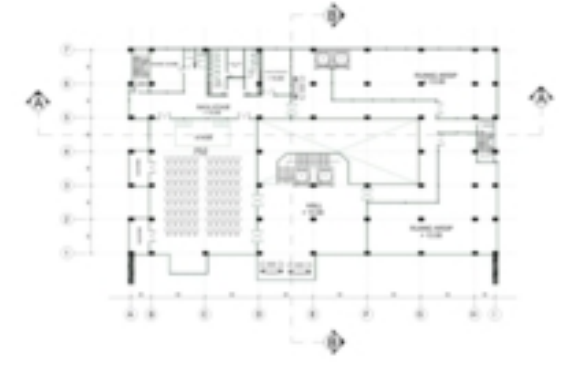
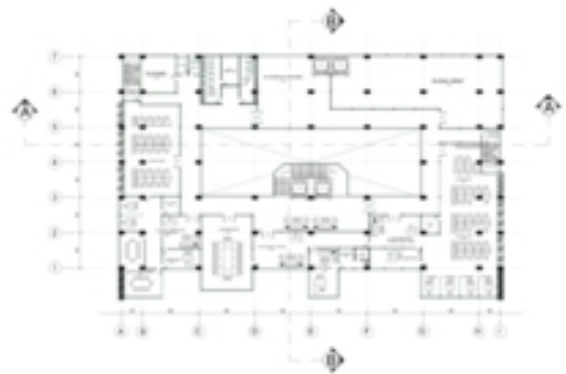
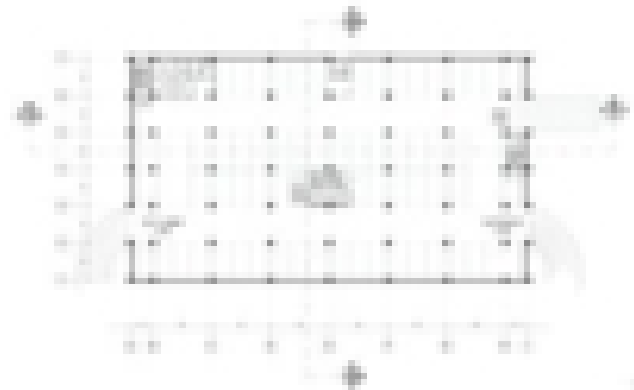
Sleman.go.id, 2014

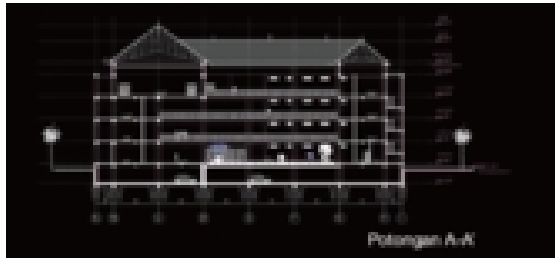
Wikipedia.org, 2014

APPENDIX : ILUSTRASI PERANCANGAN



■ Site Plan





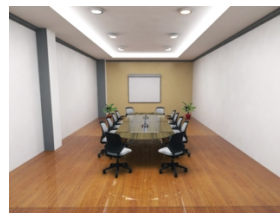
■ Potongan



■ Image Eksterior Velodrome



■ Eksterior



■ Interior