

PERENCANAAN PEMBANGUNAN MAL PELAYANAN PUBLIK KABUPATEN PULANG PISAU TAHUN 2024

Robin Lampe¹, Brenda², Chandrawati³

Soegijapranata Catholic University

Email: winsczu@gmail.com¹, brenda@unika.ac.id²

ABSTRAK

Pembangunan Mal Pelayanan Publik (MPP) Kabupaten Pulang Pisau merupakan bagian dari strategi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas, keterpaduan, dan kualitas pelayanan publik melalui penyediaan fasilitas pelayanan terpadu. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses perencanaan teknis MPP berdasarkan dokumen perencanaan arsitektural, struktural, mekanikal–elektrikal, serta spesifikasi teknis yang menjadi dasar pelaksanaan kegiatan pembangunan. Data diperoleh dari dokumen perencanaan teknis MPP, meliputi gambar rencana, analisis kebutuhan ruang, desain bangunan, rincian struktur, utilitas, serta spesifikasi teknis pekerjaan konstruksi yang mencakup pekerjaan tanah, pondasi, beton bertulang, pasangan dinding, sanitasi, kelistrikan, HVAC, interior, hingga pekerjaan ruang server dan drainase. Hasil kajian menunjukkan bahwa perencanaan MPP dirancang sebagai bangunan permanen yang memenuhi standar teknis pembangunan gedung negara, dengan penekanan pada aspek keselamatan, keandalan struktur, efisiensi energi, kemudahan pemeliharaan, dan kenyamanan pengguna. Perencanaan mencakup komponen struktural seperti pondasi footplate, kolom dan balok beton bertulang, struktur atap baja, sistem utilitas, dan penataan ruang layanan publik. Dokumen spesifikasi teknis menetapkan standar material, metode kerja, uji kualitas, serta ketentuan pelaksanaan konstruksi sesuai SNI dan Permen PUPR No. 22/PRT/M/2018. Integrasi dokumen perencanaan menghasilkan blueprint konstruksi yang siap dilaksanakan secara terukur dan terkendali, sehingga mendukung penyediaan pelayanan publik yang efektif, cepat, dan terstandarisasi di Kabupaten Pulang Pisau.

Kata Kunci: Mal Pelayanan Publik, Perencanaan Teknis, Infrastruktur Publik, Arsitektur, Struktur Bangunan.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan zaman masa kini yang menuntut individu, kelompok maupun organisasi terus berkembang ke arah modern, sehingga perlu adanya peningkatan kualitas dalam pelayanan, terkhusus peran pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Peningkatan pelayanan publik diperlukan untuk meningkatkan kenyamanan, kemudahan serta kesejahteraan masyarakat. Pelayanan pemerintah daerah selama ini cukup sulit untuk diakses karena letak antar gedung pemerintahan atau dinas daerah yang terkadang tidak terletak dalam satu kawasan sehingga menyulitkan masyarakat yang memiliki kepentingan tertentu untuk mengurus kebutuhan maupun administrasi yang mereka butuhkan.

Pelayanan publik merupakan kewajiban negara dalam memenuhi kebutuhan masyarakat secara cepat, mudah, dan terstandarisasi. Perkembangan birokrasi modern mendorong pemerintah untuk melakukan inovasi pelayanan, salah satunya melalui Mal Pelayanan Publik (MPP). Mal Pelayanan Publik merupakan fasilitas layanan terpadu yang menggabungkan berbagai jenis layanan publik dalam satu bangunan, sehingga meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan untuk masyarakat setempat. Alasan utama dibutuhkannya Mal Pelayanan Publik (MPP) adalah untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik dengan mengintegrasikan berbagai layanan dari kementerian, lembaga, dan pemda

dalam satu lokasi. Hal ini bertujuan untuk menciptakan pelayanan yang lebih cepat, mudah, terjangkau, nyaman, dan aman bagi masyarakat, serta mendorong reformasi birokrasi yang berorientasi pada hasil.

Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melaksanakan kegiatan perencanaan pembangunan MPP pada tahun 2024. Penyusunan perencanaan ini mencakup perencanaan arsitektur, struktur, mekanikal–elektrikal, serta penyusunan spesifikasi teknis untuk memastikan pembangunan berjalan sesuai standar. Oleh karena itu, kajian akademik mengenai perencanaan pembangunan MPP ini penting untuk menilai kualitas dokumen perencanaan serta kesesuaiannya dengan standar nasional bangunan gedung.

2. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif berbasis dokumen (document-based research).

Sumber Data

Sumber data meliputi:

- a. Laporan Akhir Perencanaan MPP Tahun 2024
- b. Gambar teknis lengkap (denah, tampak, potongan, struktur, utilitas, titik lampu, plafond)
- c. Dokumen Spek-Tek pekerjaan konstruksi
- d. Regulasi dan standar teknis bangunan gedung

Teknik Analisis

- a. Analisis isi (content analysis) dokumen perencanaan.
- b. Perbandingan dengan regulasi teknis.
- c. Penyusunan deskripsi komprehensif hasil perencanaan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Lingkup Perencanaan

Lingkup perencanaan disusun oleh konsultan dengan mengacu pada dokumen *Terms of Reference* (TOR), regulasi teknis, serta standar pelayanan minimal yang harus dipenuhi oleh Mal Pelayanan Publik (MPP). Lingkup ini mencakup empat komponen utama:

- a. Perencanaan arsitektur, yang berfokus pada penataan ruang, kenyamanan pengguna, dan citra visual bangunan.
- b. Perencanaan struktur dan utilitas, yang memastikan bangunan aman, kuat, stabil, serta berfungsi dengan dukungan sistem MEP (Mechanical, Electrical, and Plumbing).
- c. Gambar kerja teknis lengkap, sebagai dokumen acuan pelaksanaan konstruksi yang berisi detail dimensional, teknis, dan prosedural.
- d. Spesifikasi teknis dan RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang memuat jenis material, metode pelaksanaan, persyaratan mutu, serta estimasi biaya konstruksi.

Penyusunan lingkup ini bertujuan menghasilkan dokumen perencanaan yang integratif dan dapat diterapkan secara efektif selama tahap konstruksi.

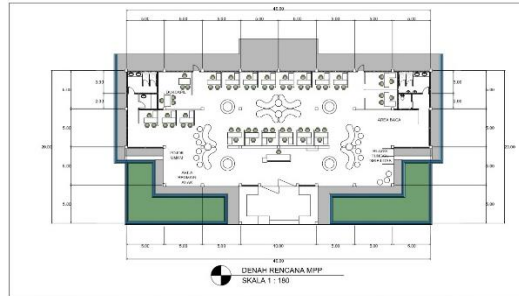
Perencanaan Arsitektur

Perencanaan arsitektur MPP disusun untuk mendukung terciptanya layanan publik yang mudah diakses, nyaman, efisien, dan berorientasi pada pengguna. Ruang-ruang fungsional dirancang untuk memfasilitasi berbagai kegiatan administratif masyarakat.

Ruang-ruang fungsional yang direncanakan:

- Area pelayanan, berupa loket-loket instansi yang dilengkapi sistem antrean dan konter pelayanan.
- Area tunggu, yang dirancang dengan kursi ergonomis, pencahayaan nyaman, serta ventilasi optimal.

- Area bermain anak, menggunakan bahan ramah anak dan dirancang aman sebagai ruang pendukung aktivitas keluarga.
- Pojok UMKM, sebagai ruang display produk lokal dan area promosi ekonomi daerah.
- Ruang baca, dengan tata cahaya difus untuk mengurangi silau bagi pengguna.
- Loker DUKCAPIL, yang membutuhkan penataan ruang privat dan perlindungan data kependudukan.



Gambar 1. Denah MPP

Desain arsitektur berorientasi pada:

- Kenyamanan ruang melalui pengaturan tata udara, pencahayaan, dan akustik.
- Aksesibilitas universal, mengacu pada SNI 03-1730-2004 agar ramah penyandang disabilitas.
- Citra modern, dengan elemen desain minimalis, bersih, dan profesional.
- Efisiensi sirkulasi, memastikan alur pengguna dari masuk–tunggu–layanan berlangsung efektif.

Keseluruhan konsep arsitektur disusun untuk menciptakan pengalaman pelayanan publik yang lebih manusiawi dan responsif.

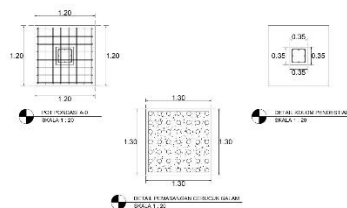
Perencanaan Struktur

Elemen struktur bangunan MPP dirancang untuk menjamin keamanan dan stabilitas berdasarkan pembebanan vertikal maupun lateral. Sistem struktur mengacu pada SNI 1726:2019 (beban gempa), SNI 1727:2020 (beban minimum), dan SNI 2847:2019 (beton struktural).

Elemen-elemen struktur yang digunakan meliputi:

a. Pondasi

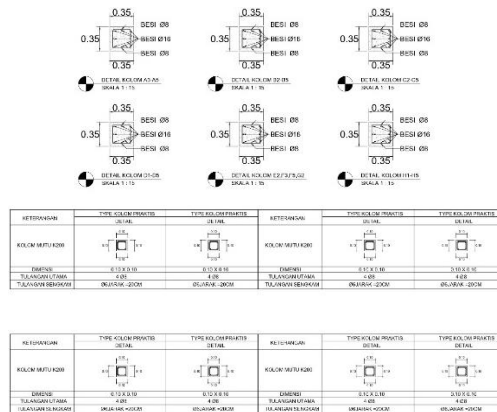
- Footplate $1,2 \times 1,2 \times 0,35$ m digunakan sebagai pondasi dangkal yang sesuai untuk tanah keras pada kedalaman rendah. Dirancang untuk menahan beban tekan kolom, gaya geser, serta momen.



Gambar 2. Pondasi, Kolom dan Cerucuk Galam

b. Kolom

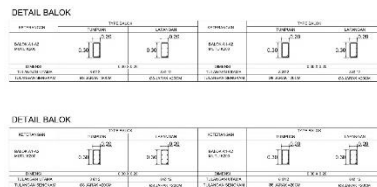
- Kolom beton bertulang mutu K-200 Digunakan sebagai elemen penumpu utama bangunan. Mutu beton K-200 dipilih untuk bangunan satu lantai dengan beban sedang, serta mempertimbangkan efisiensi biaya konstruksi.



Gambar 3. Detail Kolom

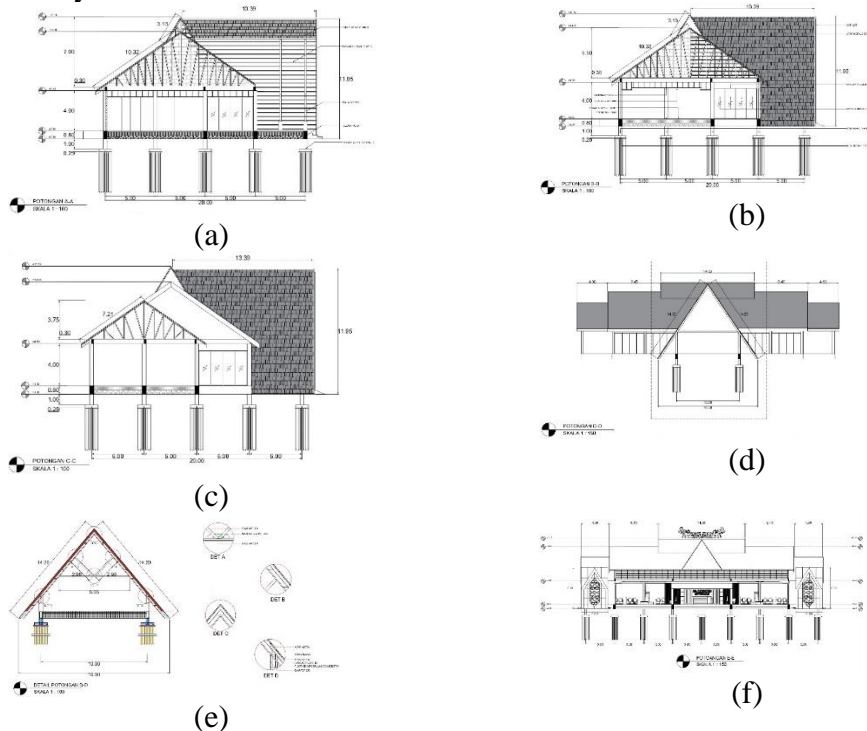
c. Balok

- Balok struktur berukuran 0,30 × 0,20 m Direncanakan berdasarkan analisis beban gravitasi, momen lentur, dan gaya geser. Dimensi balok mempertimbangkan batasan lendutan agar kenyamanan struktur tetap terjaga.



d. Rangka Atap

- Baja WF 250 dan WF 150 Digunakan untuk mendukung bentang atap yang relatif panjang. Baja WF menawarkan kekuatan tarik tinggi, stabilitas struktural, serta pemasangan yang lebih cepat dibandingkan kayu.



Gambar 5. Detail Rangka Atap

Pertimbangan desain struktur mencakup:

- *Strength design* sesuai ketentuan SNI
- Pengendalian lendutan dan retak
- Ketahanan terhadap beban lateral (angin/gempa)
- Perlindungan terhadap korosi dan durabilitas material
- Efisiensi konstruksi dan keterbangunan (*constructability*)

Perencanaan Utilitas

Utilitas bangunan direncanakan untuk mendukung operasional MPP secara efisien, aman, dan berkelanjutan. Sistem utilitas mencakup aspek mekanikal, elektrikal, jaringan data, serta pengelolaan air bersih dan air kotor.

Sistem utilitas meliputi:

1. Sistem Mekanikal & Elektrikal
Termasuk panel distribusi listrik, proteksi petir, jaringan konduit, serta pengaturan beban listrik berdasarkan kebutuhan tiap ruang.
2. Sistem pencahayaan
Menggunakan lampu LED hemat energi dengan tingkat iluminasi sesuai standar kerja pelayanan (300–500 lux). Disertai lampu darurat untuk kondisi *blackout*.
3. Sistem Air Bersih dan Air Kotor
 - Air bersih: pipa HDPE/PP-R dengan distribusi gravitasi–pompa.
 - Air kotor: sistem pipa PVC dengan penyaluran menuju *septictank*, *grease trap*, dan saluran drainase lingkungan.
 - Sistem Pendingin Udara
 - AC Cassette 1 PK dan 2 PK, dipilih sesuai luas ruang dan kebutuhan pendinginan.
 - Penempatan *outdoor unit* mempertimbangkan sirkulasi udara dan kebisingan.
4. Sistem CCTV dan Jaringan Server
 - Pengawasan 24 jam menggunakan kamera CCTV dengan NVR.
 - Jaringan LAN Cat-6 atau fiber optik.
 - Ruang server berpendingin khusus, UPS, dan pengendalian akses ruang.

Spesifikasi Teknis

Spesifikasi teknis merupakan dokumen yang menetapkan standar mutu material, metode pelaksanaan, dan persyaratan teknis yang wajib dipenuhi kontraktor.

Komponen utama spesifikasi teknis:

1. Standar Bahan Konstruksi

Meliputi:

- Beton K-200;
- Baja ringan dan baja WF standar SNI;
- Keramik *heavy-duty* untuk area publik;
- Cat berbasis akrilik tahan cuaca;
- Pipa HDPE/PP-R/PVC;
- Perlengkapan *sanitary* efisien air.

2. Metode Pelaksanaan

Meliputi prosedur pekerjaan tanah, pemadatan >95% Standard Proctor, pengecoran beton, pemasangan atap baja, pemasangan keramik, dan pekerjaan finishing.

3. Pemeriksaan Mutu

Dilakukan melalui:

- *Slump test* dan uji kuat tekan beton
- Pemeriksaan visual dan uji non-destruktif pada baja
- Uji tekanan pipa (*hydrostatic test*)
- Uji fungsi listrik dan AC

- Pemeriksaan elevasi dan toleransi pemasangan
4. Persyaratan SNI
- Pedoman SNI yang digunakan antara lain:
- SNI 2847:2019 untuk struktur beton
 - SNI 1726:2019 untuk ketahanan gempa
 - SNI 1727:2020 untuk beban bangunan
 - SNI sistem plumbing dan tata udara
 - SNI material bangunan (keramik, baja, cat, pipa)
5. Ketentuan Tambahan
- Termasuk pekerjaan:
- Drainase permukaan untuk menghindari genangan
 - Pengolahan tanah dan pemadatan
 - Pekerjaan server dan jaringan data
 - Finishing interior dan eksterior

4. SIMPULAN

- a. Perencanaan pembangunan Mall Pelayanan Publik Pulang Pisau telah disusun secara komprehensif meliputi arsitektur, struktur, mekanikal–elektrikal, dan utilitas.
- b. Semua komponen bangunan dirancang sesuai standar pembangunan gedung negara berdasarkan Permen PUPR No. 22/PRT/M/2018.
- c. Dokumen SpekTek memberikan landasan teknis yang kuat untuk pelaksanaan konstruksi di lapangan.
- d. Perencanaan ini siap dijadikan acuan dalam tahap pelaksanaan fisik dan pengawasan konstruksi.

Saran

- a. Perlu penyusunan rencana manajemen risiko konstruksi sebelum pelaksanaan.
- b. Pemerintah daerah perlu melakukan review desain secara berkala untuk memastikan kesesuaian dengan kondisi lapangan.
- c. Koordinasi lintas instansi pengguna MPP harus dilakukan sejak tahap awal agar layout pelayanan optimal.

5. DAFTAR PUSTAKA

- CV Palangka Widya Jasa Konsultan. (2024). Laporan Akhir Perencanaan Pembangunan Mall Pelayanan Publik Kabupaten Pulang Pisau.
- Dokumen Spesifikasi Teknis Pembangunan MPP Kabupaten Pulang Pisau 2024.
- Kementerian PUPR. (2018). Permen PUPR No. 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Gedung Negara.
- Permen PAN RB No. 92 Tahun 2021 — tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Mal Pelayanan Publik.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.