

MENARA BANK MANDIRI SEMARANG

Oleh : Cintya Pradipta Nareswari, Hendro Trilistyo, Eddy Hermanto

Sesuai dengan visi Bank Mandiri yaitu “Menjadi Lembaga Keuangan Indonesia yang paling dikagumi dan selalu progresif”, Bank Mandiri berfokus pada segmen korporasi, komersial, mikro dan ritel, serta pembiayaan konsumen dengan strategi yang berbeda di setiap bisnisnya dan bersinergi dengan seluruh segmen pasar yang ada. Bank Mandiri kini menjadi bank terbaik dan terbesar di Indonesia. Terbukti karena Bank Mandiri berhasil memenuhi kebutuhan masyarakat melalui berbagai produk layanan yang diberikan. Selain itu, melalui layanan Mandiri Global Trade, Bank Mandiri mampu meningkatkan sektor perdagangan internasional. Layanan tersebut akan memudahkan para pelaku bisnis dalam negeri melakukan transaksi ekspor impor secara online. Sehingga Bank Mandiri dapat berperan secara signifikan dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi nasional.

Semarang sebagai Ibukota Provinsi Jawa Tengah memiliki peningkatan pertumbuhan perekonomian yang sangat signifikan, hal ini mendorong munculnya berbagai kantor-kantor wilayah dari berbagai perusahaan perbankan. Bank Mandiri yang merupakan bank terbesar dan tersebar di seluruh Indonesia melihat potensi Semarang sebagai pusat perekonomian di Jawa Tengah ingin membantu pemerintah dengan mendirikan berbagai kantor-kantor Mandiri mulai dari kantor kas hingga kantor wilayah Mandiri karena melihat dari pertumbuhan kota dan perekonomian. Semarang juga memiliki nilai strategis bagi Mandiri untuk dapat mengembangkan pelayanan di provinsi Jawa Tengah dengan mendirikan Kantor Wilayah dan Kantor Cabang yang berfungsi sebagai pengawas dan pemberi kebijakan kepada kantor cabang-cabang yang tersebar di seluruh Jawa Tengah juga Kota Semarang sendiri. Sementara itu Mandiri Semarang sendiri belum memiliki gedung yang representatif dan kurang memberikan citra sebagai kantor wilayah Jawa Tengah. Maka dibutuhkan sebuah Menara Bank Mandiri yang dapat menampung kegiatan operasional dan non operasional Bank Mandiri yang semakin meningkat di daerah Semarang dan Jawa Tengah, yang dilengkapi dengan fasilitas kantor sewa untuk anak perusahaan Bank Mandiri.

Kata Kunci : Bank, Bank Mandiri, Menara, Kantor Sewa, Semarang

1. Latar Belakang

Bank Mandiri terus berupaya memperkuat branding atau pencitraan di berbagai wilayah di Indonesia melalui penambahan sarana dan meningkatkan mutu kinerja untuk menambah kepercayaan dan kenyamanan bagi seluruh nasabah. Semarang sebagai Ibu kota Jawa Tengah memiliki nilai yang strategis bagi Bank Mandiri untuk dapat mengembangkan jangkauan pelayanan di provinsi Jawa Tengah. Maka dari itu didirikanlah gedung kantor wilayah VII beserta kantor cabang Semarang yang sudah berfungsi sejak tahun 1992 yang berfungsi sebagai pengawas dan memberi kebijakan kepada kantor-kantor cabang yang tersebar di seluruh Jawa Tengah dan juga Kota Semarang sendiri. Namun seiring berjalannya

waktu, Bangunan gedung kantor Bank Mandiri yang berada di jalan Pemuda tersebut sudah tidak dapat memenuhi kebutuhan fasilitas, sarana dan prasarana yang semakin meningkat dan berkembang sesuai kebutuhan. Dilihat dari kapasitasnya sebagai kantor wilayah yang membawahi seluruh cabang di Jawa Tengah, bangunan kantor wilayah Bank Mandiri dinilai kurang representatif dan kurang memberikan citra sebagai kantor wilayah Jawa Tengah. Gedung Kantor wilayah VII saat ini merupakan bekas gedung Bank Dagang Negara sebelum restrukturasi. Bertambahnya unit-unit baru pada tingkat wilayah menyebabkan bangunan yang ada sekarang sangat terbatas dan penuh sesak sehingga dapat mengurangi kualitas kinerja sumber daya manusianya. Maka

dibutuhkan sebuah Menara Bank Mandiri yang dapat menampung kegiatan operasional dan non operasional Bank Mandiri yang semakin meningkat di daerah Semarang dan Jawa Tengah, yang dilengkapi dengan fasilitas kantor sewa untuk anak perusahaan Bank Mandiri atau perusahaan yang secara langsung berkerja sama dengan Bank Mandiri. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan dan perancangan untuk Menara Bank Mandiri dan Rental Office dengan pendekatan arsitektur post modern yang kedepannya dapat menjadi ikon atau landmark baru perkantoran di Semarang.

2. Rumusan Masalah

- Diperlukan Menara Bank Mandiri yang representative sesuai branding Bank Mandiri
- Diperlukan Rental Office untuk anak perusahaan Bank Mandiri atau perusahaan yang secara langsung bekerja sama dengan Bank Mandiri

3. Metodologi

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Menara, pengertian tentang bank, pengertian tentang menara, bank secara umum beserta jenis dan fungsinya, klasifikasi gedung perkantoran, standart-standart ruang perkantoran, tinjauan mengenai Bank Mandiri dari sejarah dan visi-misi perusahaan, serta studi banding. Dilakukan juga tinjauan mengenai kota Semarang, perkembangan perekonomian kota Semarang, dan berbagai data fisik dan non fisik kota Semarang. Pendekatan perancangan dilakukan dengan konsep Post-Modern, selain itu dilakukan pendekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual.

4. Kajian Pustaka

4.1. Tinjauan Menara

Bangunan yang tinggi; bagian bangunan yg dibuat jauh lebih tinggi daripada bangunan induknya; bangunan tinggi untuk mengawasi daerah sekitar atau yang menjadi petunjuk bagi kapal dan sebagainya yg sedang berlayar. (Sumber: <http://kbbi.web.id/menara>).

4.2. Tinjauan Bank

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam taraf meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

4.3. Tinjauan Rental Office

1. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia : Kantor adalah balai (gedung, ruang, rumah) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dsb).
2. Hostler (1986) menjelaskan bahwa "*office is a room or building where administrative or clerical work is done*". Hal itu berarti bahwa kantor adalah sebuah tempat dimana kegiatan administrasi atau ketatausahaan dilakukan.

Kantor sewa memiliki pengertian suatu tempat yang digunakan untuk kegiatan bisnis dan profesi yang dialihkan hak miliknya selama jangka waktu tertentu dengan membayar secara periodik.

4.4. Klasifikasi Gedung Perkantoran

Inti perancangan sebuah kantor adalah rancangan ruang-ruang dalam bentuk modul ruang. Menurut *Marlina (2008)* dimensi modul ruang kerja dapat ditentukan dengan pertimbangan tiga hal.

Terdapat klasifikasi ruang kantor yang dapat dijadikan rujukan pada perencanaan ruang-ruang ditinjau dari bentuk-bentuk ruang yang direncanakan, yaitu ;

1. **Small Space**, merupakan modul ruang yang mempunyai kriteria sebagai berikut:
 - a. Berkapasitas 1-3 orang
 - b. Luas area minimal 8 m² dan maksimal 40m²
2. **Medium Space**, merupakan modul ruang yang mempunyai kriteria sebagai berikut:
 - a. Berkapasitas memadai untuk grup kerja
 - b. Luas area minimal 40m² dan maksimal 150m²
3. **Large Space**, merupakan modul ruang yang mempunyai kriteria sebagai berikut :

- a. Berkapasitas memadai untuk banyak grup kerja
- b. Luas area di atas 150m²

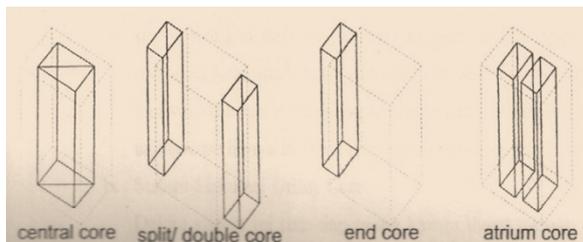
4.5. Sistem Perletakan Core

Selain difungsikan sebagai bagian dari sistem struktur pada bangunan tinggi, *core* juga dapat dimanfaatkan sebagai ruang-ruang servis, diantaranya adalah lavatory dan utilitas. Biasanya *core* diletakkan di tengah bangunan, terutama untuk luasan bidang yang besar dengan alasan struktur.

Perletakan *core* ini menentukan penataan ruang dan tipe sirkulasi pada bangunan tinggi. Berikut ini perletakan sistem *core* pada bangunan tinggi dan berlantai banyak, yaitu:

- a. **Center Core**, pada sistem ini *core* diletakkan tepat di tengah-tengah bidang bangunan.
- b. **Split Core**, merupakan *core* ganda yang terletak berhadapan pada luar sisi bidang bangunan.
- c. **End Core**, *core* tunggal yang terletak di sisi luar bangunan, pada umumnya sistem *core* ini digunakan pada bidang dengan luasan yang kecil.
- d. **Atrium Core**, *core* ini terletak pada atrium bangunan.

Untuk lebih memahaminya dapat dilihat dengan ilustrasi gambar di bawah ini :



Gambar 1 : Sistem Perletakan Core
 Sumber Duffy.Planning Office Space (1976)

4.6. Coorporate Identity Bank Mandiri

Gambaran umum Menara Bank Mandiri merupakan sebuah bangunan yang merupakan kepemilikan dari PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sehingga bangunan tersebut harus dapat memberikan identitas perusahaan dari PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk. itu sendiri. Dari logo Bank Mandiri, dapat dijadikan sebuah konsep pembangunan, dengan warna biru tua dan warna kuning emas, serta bentuk logo dengan tulisan huruf

kecil semua yang menunjukkan keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati. “Melayani dengan rendah hati” ditunjukkan dengan sebuah massa bangunan yang kokoh yang berarti siap untuk melayani setiap saat dengan ditunjukkan di dalam pengaplikasian kanopi pada bangunan Bank Mandiri.

Dari gambaran tentang logo bank mandiri tersebut dapat disimpulkan corporate identity dari Bank Mandiri yaitu:

1. Warna biru, putih, kuning/gold yang dipergunakan dengan garis –garis yang tegas secara horizontal dan vertikal.
2. Menggunakan bidang-bidang yang transparant terutama pada area entrance yang memperlihatkan Banking Hall dari Bank Mandiri yang mengisyaratkan kejujuran dan transparansi yang sesuai dengan identitas bank Mandiri.
3. Kolom dan kanopi pada dua sisi pintu masuk sebagai penanda yang jelas dan tegas.
4. Logo bank Mandiri yang selalu terpasang pada bangunan, logo ini selalu terpasang pada bangunan, dengan ukuran yang besar menyesuaikan ukuran bangunan dan hal ini agar menjadi penanda keberadaan bangunan Mandiri tersebut,hal ini biasa digunakan pada Kantor Pusat,Kantor Wilayah.

5. Studi Banding

Kantor Wilayah Menara Mandiri Jakarta Sudirman





Gambar 2 : Interior Menara Mandiri Jakarta Sudirman
 Sumber : dokumentasi Pribadi

Menara Bank Mandiri Jakarta Sudirman merupakan kantor wilayah V Bank Mandiri yang didominasi oleh penggunaan kaca pada bangunannya. Dibangun sekitar tahun 1995, Menara kembar yang bersama-sama Citibank Tower ini tadinya memang memakai label Bapindo: bank yang bersama tiga bank plat merah lainnya (Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, dan Bank Exim) dilebur menjadi Bank Mandiri pada 1999. Bangunan yang memiliki 28 lantai dan berarah hadap utara ini berada di jalan jenderal Sudirman Kav 54-55. Lantai 1 dan basement merupakan kantor cabang Bank Mandiri Sudirman, lantai 8 merupakan kanwil Sudirman Jakarta. Lantai 1-14 merupakan kantor dari Bank Mandiri Persero, Tbk dan sisanya yaitu lantai 15 keatas adalah rental office.

Selain kedua tower tadi, di bagian belakang kedua dibangun satu gedung yang memiliki 9 lantai, yang menjadi kawasan parkir dan restoran. Juga ada Assembly Hall, yang biasa dipakai untuk pesta pernikahan. Area parkir di ketiga bangunan ini secara keseluruhan mampu menampung 1.490 mobil.

6. Kajian Lokasi

6.1 Tinjauan Kota Semarang

Kota Semarang dengan luas wilayah 373,70 Km². Secara administratif Kota Semarang terbagi menjadi 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan.

Secara Administratif Kota Semarang berbatasan dengan :

Sebelah utara : Laut Jawa

Sebelah timur : Kabupaten Demak

Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang

Sebelah Barat : Kabupaten Kendal

Kota Semarang memiliki posisi astronomi di antara garis 6050' – 7010' Lintang Selatan dan garis 109⁰35' – 110⁰50' Bujur Timur, Secara Klimatologi, Kota Semarang seperti kondisi umum di Indonesia, mempunyai iklim tropik basah yang dipengaruhi oleh angin muson barat dan muson timur. Dari bulan November hingga Mei, angin bertiup dari arah Utara Barat Laut (NW) menciptakan musim hujan dengan membawa banyak uap air dan hujan Suhu minimum rata-rata yang diukur di Stasiun Klimatologi Semarang berubah-ubah dari 21,1 °C pada September ke 24,6 °C pada bulan Mei, dan suhu maksimum rata-rata berubah-ubah dari 29,9 °C ke 32,9 °C Kecepatan angin bulanan rata-rata di Stasiun Klimatologi Semarang berubah-ubah dari 215 km/hari pada bulan Agustus sampai 286 km/hari pada bulan Januari.

6.2. Potensi Ekonomi

Pertumbuhan PDRB merupakan indikator untuk mengetahui kondisi perekonomian secara makro yang mencakup tingkat pertumbuhan sektor-sektor ekonomi dan tingkat pertumbuhan ekonomi pada suatu daerah. Laju Pertumbuhan PDRB Kota Semarang atas dasar harga berlaku selama periode 2007-2011 mengalami pertumbuhan yang meningkat. PDRB Atas Dasar Harga Berlaku pada tahun 2007 sebesar Rp. 30.515.736,72 juta rupiah sampai dengan tahun 2011 mencapai sebesar Rp. 48.461.410,41 juta rupiah. Sedangkan untuk PDRB Atas Dasar Harga Konstan pada tahun 2007 sebesar Rp 18.142.639,96 juta rupiah dan meningkat menjadi Rp 22.736.136,19 juta rupiah di tahun 2011.

7. Pendekatan Arsitektural

Pendekatan aspek arsitektural adalah pendekatan *arsitektur post-modern* dan corporate identity dari Bank Mandiri. Ciri Arsitektur Post-Modern adalah mengandung konsep urban, mengandung unsur komunikatif yang bersifat populer, menggunakan improvisasi dan spontanitas,

mengembalikan kembali teknik ornamental, melihat bangunan sebagai mask the art of the building, bersifat plural, dan bersifat eklektik.

Tabel Program Ruang

Kantor Wilayah Bank Mandiri Jawa Tengah		
1.	Pimpinan Wilayah	73
2.	Pim. Bagian Wilayah	50
3.	Wakil Pim. Wil. Bag. Bisnis	42
4.	Wakil Pim. Wil. Bag. Operasional	42
5.	Administrasi Kredit	40
6.	Kabag pemasaran bisnis 1	136
7.	Kabag pemasaran bisnis 2	104
8.	G.H Wealth Bisnis	40
9.	Kabag Consumer Banking	120
10.	Kabag General Affair	64
11.	Kabag Human Capital	64
12.	Kabag Perf. & Budgeting	64
13.	Kabag Merchant Analyst	32
14.	Kabag Merchant Relationship	56
15.	Kabag E-Channel	72
16.	Penunjang	74
17.	Pim. Penunjang Operasional	26
18.	Wakil Pim. Bid. Pembantu Cab.1	32
19.	Wakil Pim. Bid. Pembantu Cab. 2	48
20.	Lobby	30
21.	R. Rapat Direksi	52
22.	R. Rapat Kecil	40
23.	R. Arsip	66,3
24.	R. Arsip tahan api	32
Jumlah		1.756,99 m²

Kantor Cabang Bank Mandiri Pemuda		
1.	Manager Cabang	47
2.	Mjr. Operasional	25
3.	Mjr. Dalam Negeri & Kliring	18,7
4.	Mjr. Administrasi luar negeri	27,1
5.	Mjr. Penunjang Bisnis	43,9
6.	Mjr. Kredit Mikro	28,5
7.	Kabag Akuntansi	32
8.	Pim. Bagian Anggaran	35,5
9.	Pim. Bagian Kas Besar	32
10.	R. Khasanah	80
11.	Safe Deposit Box	50

12.	R. Arsip	30,8
13.	R. Arsip tahan api	32
14.	R. Rapat Direksi	30
15.	R. Rapat Kecil	20
16.	Entrance	47,5
17.	R. tunggu	80
18.	Teller	33,6
19.	Costumer Service	20,4
20.	R. VIP	37,2
21.	Security Area	6
22.	E- Banking	18
23.	ATM	20
Jumlah		1.058,97 m²

Mandiri Prioritas		
1.	Priority Bank Manager	39
2.	Mjr. Pemasaran	58,5
3.	Safe Deposit Box	50
4.	R. Arsip	15,4
5.	R. Arsip tahan api	32
6.	R. Rapat Direksi	30
7.	Lounge	60
8.	Internet Booth	4
9.	Entrance	19
10.	R. Tunggu	36
11.	Teller	24
12.	Costumer Service	18,6
13.	Meeter & Greeter	12
14.	Security Area	6
15.	E-Banking	18
Jumlah		527,87 m²

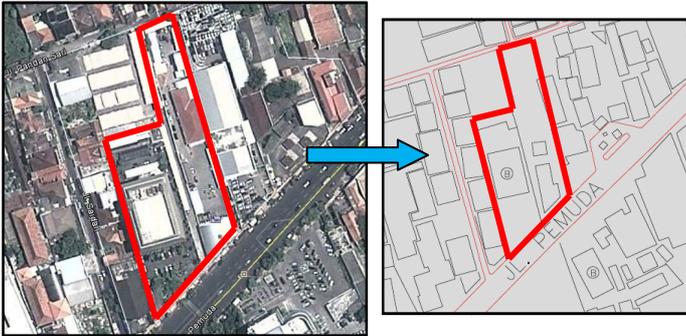
Kelompok Aktifitas	Luas (M²)
Service	1464,12
Restaurant	1251
Pengelola Rental Office	378
Area Perluasan Kerja	743,6

Tabel Rekapitulasi Program Ruang

Kelompok Aktifitas	Luas (M²)	
1.	Kantor Wilayah Bank Mandiri Jawa Tengah	1.756,99
2.	Kantor Cabang Bank Mandiri Pemuda	1.058,97
3.	Mandiri Prioritas	527,87
4.	Service	1.464,12

5.	Restaurant	1.251
6.	Pengelola Rental Office	378
7.	Area Perluasan Kerja	743,6
Jumlah		6.980,5m²

8. Tapak Terpilih



Gambar 3 : Keterangan Tapak Terpilih

Sumber : Googlearth.2014, Analisis

Lokasi perancangan berada di Jalan Pemuda no.73-74, berada di dekat pusat kota yaitu Tugu Muda dengan luas lahan **±8.815 m²**.

- Batas-batas tapak:
 - Batas utara : Permukiman Penduduk
 - Batas timur : Showroom Suzuki
 - Batas selatan : Jalan Pemuda dan Bank BCA
 - Batas barat : Gereja
- Tata guna lahan : Perkantoran, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Kesehatan
- KDB : 60%
- KLB : 3,6
- Ketinggian bangunan : maksimal 12 lantai
- GSB : 23 meter

Luas Tapak = ± 8815 m
KDB = 60 %

Luas lantai dasar bangunan

= 60% x total luas lantai bangunan indoor
= 0,6 x 8815 m² = 5289 m²

Perhitungan Rental Office

Menurut Biaya Operasional pembiayaan 60% dari luas lantai Bank Mandiri
= 60% x 6980,5 = 4118,3 m²

Total luas lantai Menara Bank Mandiri :
6980,5 + = 4118,3 = 11168,9 ~ 11169 m²

Perhitungan Parkir

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standart (m ²)	Luas (m ²)
1.	Parkir mobil indoor dengan model tegak 90°	(50 m ² untuk 1 kantong parkir) 223	15 m ² /mobil	3345
2.	Parkir Motor	(20% dari luas parkir mobil) 669	2 m ²	1338
Jumlah luas parkir				4663
Sirkulasi 100%				4663
Total luas keseluruhan				8926

Perbandingan Bangunan : Lahan Hijau

60% : 40%

33173 : 2115

Perhitungan Luas Lantai Tipikal

$$3,6 = \frac{x + 9y}{3173}$$

$$3,6 = \frac{3173 + 9y}{3173}$$

$$11422,8 = 3173 + 9y$$

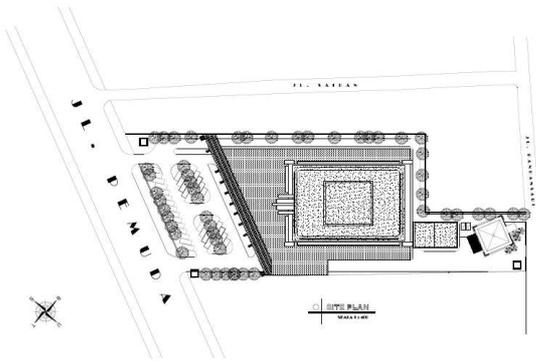
$$9y = 14595,8$$

$$y = 1621,7 \text{ m}^2$$

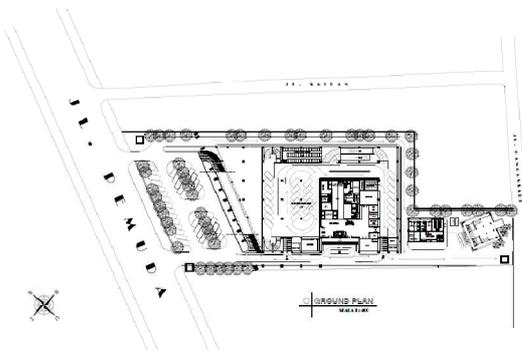
Jadi Luas Lantai Tipikal Rental Office = 1621,7 m²

ILUSTRASI PERANCANGAN

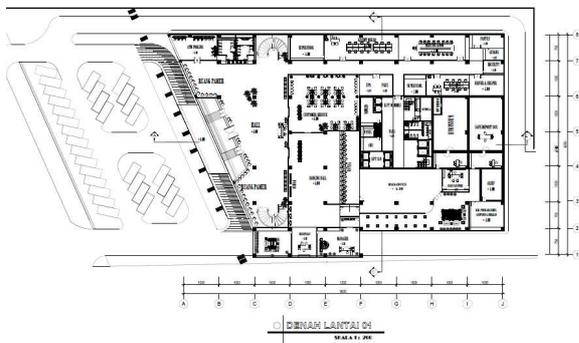
❖ **Site Plan**



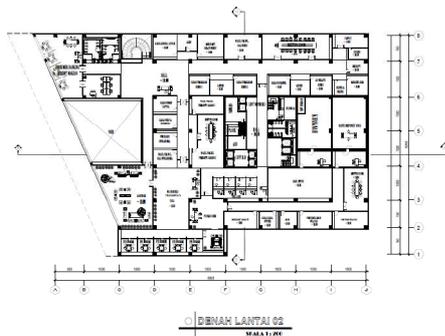
❖ **Ground Plan**



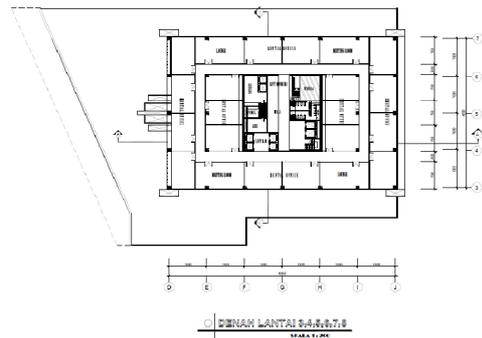
❖ **Denah Lantai 1**



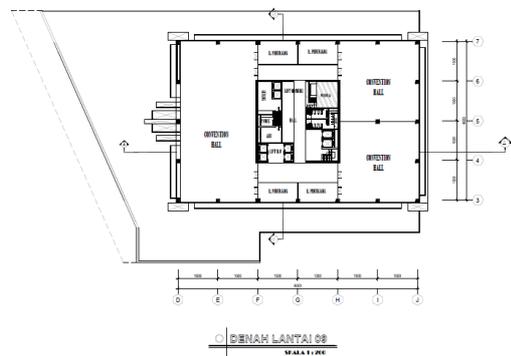
❖ **Denah Lantai 2**



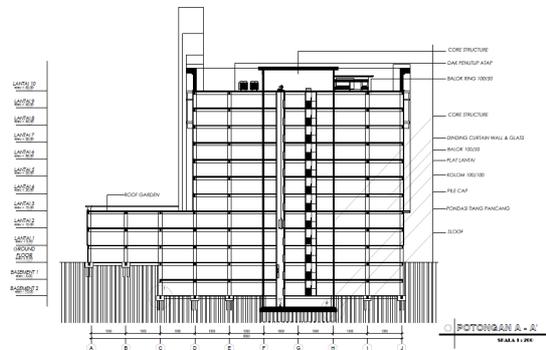
❖ **Denah Lantai 3-8**



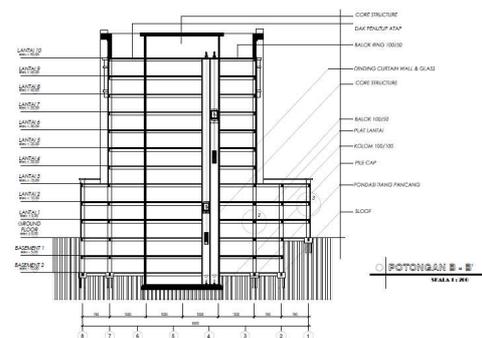
❖ **Denah Lantai 9**



❖ **Potongan A-A'**



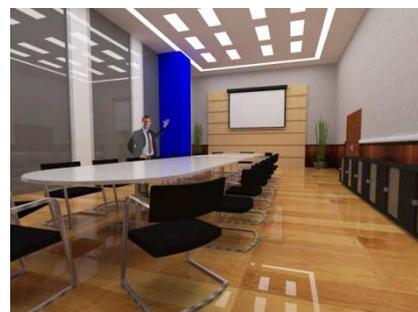
❖ **Potongan B-B'**



❖ **Tampak Menara Bank Mandiri**



❖ **Perspektif Menara Bank Mandiri**



9. Daftar Pustaka & Referensi

9.1. Pustaka

De Chiarra, Joseph and John Callender. 1973. *Time Saver Standards for Building Types*. New York: Mc. Grow Hill Inc.

Duffy, Francis; Cave, Colin dan Whortington, John.1976.*Planning Office Space*. London: The Architecture Press Ltd

Marlina, Endy.2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi

Neufert, Ernest, terjemahan, Sunanto Tjahjadi. 1997. *Data Arsitek Jilid 1*. Jakarta: Erlangga

Rippen,Kenneth.H.1974. *Office Space Administration*.New York: McGraw Hill Co

arry,Miarsono,dkk Mengenal Arsitektur Post-Modern, Biro Penerbitan Undip, Semarang 1988, hlm 7

9.2. Referensi

Google.com, 2014

bankmandiri.co.id 2014

Googleearth.com, 2014

Suaramerdeka.com, 2014

Infobank.com, 2014

