

**STUDI ARAHAN LOKASI  
KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS  
BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

**ABDUL SALAM CHASLAN  
L4D 001 052**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**STUDI ARAHAN LOKASI  
KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS  
BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

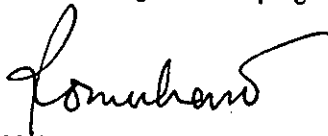
**ABDUL SALAM CHASLAN**  
L4D 001 052

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 12 November 2004

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

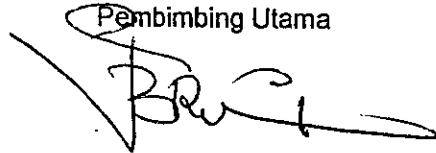
Semarang, Desember 2004

Pembimbing Pendamping



R. Mulyo Hendarto, S.E., MSP.

Pembimbing Utama



PM. Brotosunaryo, S.E., MSP.

Mengetahui

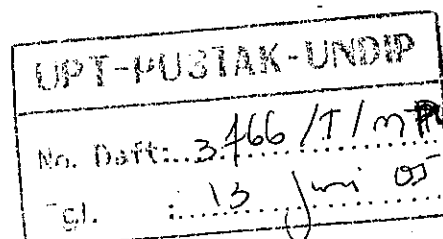
Ketua Program Studi

Magister Pembangunan Wilayah dan Kota

Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka

Semarang, Desember 2004

ABDUL SALAM CHASLAN  
NIM L4D 001 056

Dengan Menyebut Nama Allah  
Yang Maha Pengasih  
Maha Penyayang

Kupersembahkan Untuk

*Istri dan anak-anakku Tercinta...*

## ABSTRAK

*Aktivitas perbankan sebagai salah satu pelayanan jasa, pada awalnya berlokasi pada wilayah pusat kota. Hal ini karena pusat kota memberikan keuntungan ekonomis, yaitu aglomerasi kegiatan ekonomi, kelengkapan fasilitas dan utilitas, dan kemudahan aksesibilitas bagi para pengguna jasa pelayanan perbankan. Dalam perkembangannya yang sejalan dengan evolusi struktur ruang kota, maka lokasi perbankan mulai menyebar ke daerah pinggiran kota dengan intensitas relatif tinggi. Bank Mandiri sebagai salah satu lembaga perbankan di Kota Semarang, memiliki perkembangan jumlah nasabah yang tinggi. Berdasarkan ambang batas pelayanan sebuah kantor bank yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, menunjukkan bahwa Bank Mandiri membutuhkan tambahan kantor bank untuk menunjang pelayanan yang optimal bagi nasabah. Untuk itu, dalam studi ini akan dikaji fenomena permasalahan kurangnya jumlah Kantor Bank Mandiri dan arahan lokasi yang tepat berdasarkan preferensi pengusaha jasa perbankan, nasabah bank, aturan normatif perbankan, RTRW Kota Semarang, dan Teori Tempat Sentral.*

*Dari hasil analisis preferensi faktor lokasi menunjukkan bahwa faktor lokasi yang digunakan untuk menentukan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan preferensi nasabah bank dan pengusaha jasa perbankan adalah faktor aksesibilitas dan faktor utilitas. Kedua faktor yang digunakan sebagai bobot dan skor untuk penilaian dan pemilihan lokasi, terpilih dari 9 (sembilan) alternatif lokasi yang berhasil dijaring dari aspirasi nasabah bank dan pengusaha jasa perbankan. Ada 5 (lima) lokasi potensial untuk didirikan Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas berdasarkan hasil bobot dan skoring terhadap faktor lokasi. Lokasi potensial tersebut meliputi : Jalan Brigjend Sudiarto, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jalan Jend. Sudirman, Jalan Hasanudin, dan Jalan Teuku Umar. Lokasi yang memiliki total nilai bobot dan skor tertinggi adalah Jalan Brigjend Sudiarto, Kecamatan Pedurungan dengan total nilai 16,2. lokasi ini direkomendasikan sebagai lokasi Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri. Sedangkan lokasi yang direkomendasikan sebagai lokasi Kantor Kas Bank Mandiri adalah Jalan Jend. Sudirman, Kecamatan Semarang Barat yang memiliki total nilai 15,6. Walaupun total nilai Jalan Jend. Sudirman dan Jalan Perintis Kemerdekaan sama, pemilihan lokasi Kantor Kas di Jalan Jend. Sudirman juga mempertimbangkan faktor jumlah nasabah dan lokasi Kantor Bank Mandiri yang sudah ada. Jalan Jend. Sudirman yang terletak di Kecamatan Semarang Barat memiliki jumlah nasabah yang lebih banyak dan belum ada Kantor Bank Mandiri di wilayah tersebut, bila dibandingkan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan yang terletak di Kecamatan Banyumanik.*

*Selanjutnya dua lokasi terpilih tersebut dikaji kesesuaiannya terhadap Rencana Tata Guna Lahan Kota Semarang, teori tempat sentral, dan kebijakan internal Bank Mandiri tentang faktor lokasi kantor Bank Mandiri. Dari hasil kajian menunjukkan bahwa dua lokasi terpilih sesuai dengan Rencana Guna Lahan Kota Semarang yaitu berada pada Kawasan Perdagangan dan Jasa. Dua lokasi terpilih ini juga telah sesuai dengan teori tempat sentral yaitu kesesuaian ambang batas dan jangkauan pasar. Sedangkan hasil kajian terhadap aturan normatif perbankan, juga menunjukkan kesesuaian dua lokasi terpilih ini dengan kebijakan internal Bank Mandiri tentang faktor lokasi Kantor Bank Mandiri.*

*Studi ini merupakan arahan penentuan lokasi Kantor Bank Mandiri, khususnya Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, sehingga sangat berpengaruh pada perkembangan tata ruang kota. Oleh karena itu, direkomendasikan untuk melakukan studi lanjutan berupa Studi Aglomerasi Kantor-Kantor Perbankan di Kota Semarang dan Studi Evaluasi Kinerja Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang.*

## ABSTRACT

*Banking activity as a financing service, used to be grown up and located around by the CBD area. The economic advantages of CBD has generated activities agglomeration, infrastructures, and its high accessibility for the consumers. Banking activity location has grown extensively to the sub-urban area as the urban's structure evolution. Bank Mandiri is a fast growing banking company in Semarang which is shown by consumers increasing. According to the threshold policy issued by Bank Indonesia shows that Bank Mandiri needs new office in order to support best consumers service. This study will examines the phenomena on needs of new Bank mandiri office and its recommended location refer to banking actors, consumers, banking regulation, RTRW Kota Semarang, and Theory of Central Place.*

*Preference analysis result indicates that factor of location used to determine location of Supporting Branch Office dan Chasier Office of Bank Mandiri in Semarang are accessibility and infrastructure (utility) factors. Both factor further used on quality index and score assessing and location determining of 9 (nine) alternatives, which recommended by banking consumers and actors. There are 5 (five) potential location for new Bank Mandiri's Supporting Branch Office dan Chasier Office base on quality index and score of location factor; Jalan Brigjend Sudiarto, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jalan Jend Sudirman, Jalan Hasanudin, and Jalan Teuku Umar. Location on Jalan Brigjend Sudiarto Kecamatan Pedurungan is the highest quality index and score by 16,2. this location recommended for Kantor Bank Mandiri's Supporting Branch Office. As Recommended, Chasier Office of Bank Mandiri will take place on Jalan Jend Sudirman, Kecamatan Semarang Barat, with 15,6 points. This 15,6 points is just the same as Jalan Perintis Kemerdekaan's points, but the choosen location goes to Jalan Jend Sudirman by consideration on existing consumers number and its service unavailability of Bank Mandiri office on Jalan Jend Sudirman (there is no Bank Mandiri office while the consumers is in a high number).*

*Furthermore, both choosen location will be compared with Land Use of Kota Semarang, central place theory, and internal regulation of Bank Mandiri regarding location factor. This study shows suitability of choosen location, which is located on service and trade area, with the land use of Kota Semarang. In the term of Theory of Central Place, both location have the same concept on market range and threshold as the regulation of Bank Mandiri shows supporting policy on location of Bank Mandiri office.*

*This study is a guideline for Bank Mandiri office, especially supporting and cahsier office, which is impact on urban space development. Consequently, it is recommended to do follow up-study on agglomeration of bank office in Kota Semarang and evaluation study on supporting branch office and chasier office performance in Kota Semarang.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, atas berkat dan rahmat-Nya maka Tesis yang berjudul "Studi Arah Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang" dapat penulis selesaikan.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro;
2. P.M Brotosunaryo, SE.MSP, selaku Pembimbing Utama dan Mulyo Hendarto, SE, MSP, selaku Pembimbing Pendamping yang telah dengan sabar memberi pengarahan dan dorongan kepada penulis hingga selesainya tulisan ini;
3. Ir. Djoko Suwandono, MSP, selaku Dosen Pembahas dan Penguji, serta Drs.Nugroho SBM, MSP, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan kepada penulis.
4. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Program pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah membentuk dasar-dasar pemikiran dalam ilmu perencanaan pembangunan kota;
5. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro atas bantuannya yang tulus dalam proses pengerjaan Tesis ini, atas persahabatan, dan kebersamaannya selama ini;
6. Para staf dan karyawan Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah banyak membantu selama kuliah;
7. Akhirnya pada orang-orang terdekat penulis, istri dan anak-anak, kedua orang tua yang telah memberikan kasih sayang dan pengertian mendalam dengan tulus tiada henti. Juga pada segenap sanak famili atas dorongan semangat untuk menyelesaikan kuliah;
8. Semua pihak yang telah ikut serta membantu dalam penyelesaian Tesis ini yang tak mungkin disebutkan satu per satu tetapi keberadaannya terasa sangat membantu proses pematangan diri penulis.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak memiliki kekurangan dan keterbatasan, oleh karena itu penulis menyampaikan maaf yang sebesar-sebesarnya. Kritik untuk studi lanjutan dari Tesis ini merupakan hal yang sangat diharapkan guna memperoleh hasil yang lebih baik di kemudian hari.

Akhirnya penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait dengan topik Tesis ini.

Semarang, Desember 2004

Penulis,  
Abdul Salam Chaslan

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
<b><i>BAB I PENDAHULUAN.....</i></b>	<b><i>1</i></b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	5
1.3.1 Tujuan Studi .....	5
1.3.2 Sasaran Studi .....	5
1.4 Ruang Lingkup Studi .....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial .....	6
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial .....	8
1.5 Pendekatan dan Metodologi Studi .....	9
1.5.1 Pendekatan Studi .....	9
1.5.2 Metodologi Studi .....	10
1.5.2.1 Kebutuhan Data .....	11
1.5.2.2 Teknik Pengumpulan, Pengolahan dan Penyajian Data .....	12
1.5.2.3 Teknik Sampling .....	15
1.5.2.4 Teknik Analisis .....	17



3.3 Tinjauan Umum Kantor Cabang Bank Mandiri Kota Semarang .....	71
3.3.1 Kondisi Gedung Bank Mandiri Kota Semarang .....	71
3.3.2 Jumlah dan Sebaran Kantor Bank Mandiri di Kota Semarang .....	74
3.3.3 Jumlah Nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang .....	75

***BAB IV ANALISIS DAN ARAHAN LOKASI PENDIRIAN KANTOR CABANG  
PEMBANTU DAN KANTOR KAS BARU BANK MANDIRI***

<b><i>DI KOTA SEMARANG .....</i></b>	<b><i>80</i></b>
4.1 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank Mandiri .....	80
4.1.1 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Bank Mandiri dari Sisi Pengusaha Jasa Perbankan .....	80
4.1.1.1 Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank .....	80
4.1.1.2 Pengujian Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan Pengusaha Bank ..	83
4.1.1.3 Dasar Teori Pengklasifikasian Sub Faktor .....	85
4.1.1.4 Dasar Teori Pengujian Keterkaitan antar Faktor yang Dipertimbangkan Pengusaha Bank dalam Memilih Lokasi Kantor Bank .....	85
4.1.1.5 Analisis Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank	86
4.1.2 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank dari Sisi Nasabah Bank .....	89
4.1.2.1 Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Nasabah Bank .....	89
4.1.2.2 Dasar Teori Pengujian Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan Nasabah Bank .....	90
4.1.2.3 Dasar Teori Pengklasifikasian Sub Faktor .....	91
4.1.2.4 Analisis Kuantitatif Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Nasabah Bank .....	92
4.1.3 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank dari Dua Sisi: Nasabah Bank dan Pengusaha Jasa Perbankan .....	93
4.1.3.1 Faktor Lokasi yang Bersesuaian dari Sisi Nasabah Bank dan Pengusaha Jasa Perbankan .....	93
4.1.3.2 Dasar Teori Analisis Kuantitatif Kesesuaian Lokasi Kantor Bank dari Dua Sisi .....	95

4.1.3.3 Analisis Kuantitatif Kesesuaian Lokasi Kantor Bank dari Sisi Pengusaha Jasa Perbankan dan Nasabah Bank .....	96
4.2 Analisis Penentuan Bobot dan Skor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang Berdasarkan Sub Faktor Lokasi Bank .....	97
4.2.1 Penentuan Bobot Faktor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	98
4.2.2 Penentuan Skor Sub Faktor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri .....	98
4.2.3 Indikator Skoring Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	103
4.3 Arahkan Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	105
4.3.1 Identifikasi Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri Baru di Kota Semarang .....	105
4.3.2 Penentuan Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Baru Bank Mandiri di Kota Semarang .....	108
4.3.3 Kesesuaian Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri Terpilih dengan RTRW Kota Semarang .....	127
4.3.4 Kesesuaian Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri dengan Aturan Normatif Perbankan .....	128
4.3.5 Kesesuaian Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri dengan Teori Tempat Sentral .....	130
<b><i>BAB V PENUTUP</i></b> .....	<b>132</b>
5.1 Kesimpulan Studi .....	132
5.2 Rekomendasi Studi .....	134
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>135</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Kebutuhan Data Studi Arahkan Lokasi Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	12
Tabel II.1	Acuan Pemerintah dalam Penentuan Lokasi Kantor Bank .....	36
Tabel II.2	Faktor-Faktor Lokasi Pokok Beserta Rinciannya yang Dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank .....	37
Tabel II.3	Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan oleh Nasabah Bank dalam Memilih Lokasi Bank .....	39
Tabel III.1	Jumlah Penduduk Kota Semarang Menurut Warga Negara Tahun 2002 .....	45
Tabel III.2	Banyaknya Armada dan Penumpang Bus Kota di Kota Semarang Tahun 2002 .....	50
Tabel III.3	Luas Kecamatan dan Presentase Luas Tanah Terhadap Luas Kota Semarang (Ha) Tahun 2002 .....	54
Tabel III.4	Jumlah dan Sebaran Kantor Bank Mandiri di Kota Semarang Tahun 2003 .....	75
Tabel III.5	Jumlah Nasabah Bank Mandiri Di Kota Semarang Dirinci Menurut Tempat Tinggal Nasabah (per Kecamatan) .....	77
Tabel III.6	Persentase Jumlah Nasabah Bank Mandiri Menurut Tempat Tinggal Nasabah (per Kecamatan) .....	78
Tabel IV.1	Analisis Faktor Pasar/Konsumen .....	86
Tabel IV.2	Analisis Faktor Lahan .....	87
Tabel IV.3	Analisis Faktor Aksesibilitas .....	87
Tabel IV.4	Analisis Faktor Utilitas .....	88
Tabel IV.5	Analisis Faktor Aglomerasi .....	88
Tabel IV.6	Analisis Faktor Aksesibilitas .....	92
Tabel IV.7	Analisis Faktor Komunikasi .....	93
Tabel IV.8	Analisis Faktor Tempat Kedudukan (Site) .....	93

Tabel IV.9	Analisis Faktor Lokasi .....	94
Tabel IV.10	Skor Sub Faktor-Sub Faktor Aksesibilitas .....	101
Tabel IV.11	Skor Sub Faktor-Sub Faktor Utilitas .....	103
Tabel IV.12	Skoring Potensi Kawasan Jalan MH Thamrin sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	109
Tabel IV.13	Skoring Potensi Kawasan Jalan Kopol Maksud sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	111
Tabel IV.14	Skoring Potensi Kawasan Jalan Jendral Sudirman sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	113
Tabel IV.15	Skoring Potensi Kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri .....	114
Tabel IV.16	Skoring Potensi Kawasan Jalan Hasanudin sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	116
Tabel IV.17	Skoring Potensi Kawasan Jalan Kaligarang sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	117
Tabel IV.18	Skoring Potensi Kawasan Jalan Teuku Umar sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	119
Tabel IV.19	Skoring Potensi Kawasan Jalan Brigjend Sudiarto sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	121
Tabel IV.20	Skoring Potensi Kawasan Jalan Citarum sebagai Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ..	122
Tabel IV.21	Hasil Skoring Potensi Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu Dan Kantor Kas Bank Mandiri Kota Semarang.....	124
Tabel IV.22	Kesesuaian Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri Berdasarkan Aturan Normatif Perbankan .....	130

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Skema Hierarki Kantor Bank Mandiri .....	8
Gambar 1.2	Wilayah Administrasi Kota Semarang .....	9
Gambar 1.3	Kerangka Pemikiran Studi Arahan Lokasi Kantor Cabang Pembantu Dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	24
Gambar 3.1	Sistem Jaringan Jalan Kota Semarang .....	49
Gambar 3.2	Sistem Sarana Transportasi Kota Semarang .....	52
Gambar 3.3	Tata Guna Lahan Kota Semarang Tahun 2002 .....	55
Gambar 3.4	Rencana Guna Lahan Kota Semarang .....	60
Gambar 3.5	Rencana Fungsi Jaringan Jalan Kota Semarang .....	70
Gambar 3.6	Rencana Moda Transportasi Kota Semarang .....	72
Gambar 3.7	Sebaran Kantor Bank Mandiri di Kota Semarang .....	76
Gambar 3.8	Prosentase Jumlah Nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang .....	79
Gambar 4.1	Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	107
Gambar 4.2	Arahan Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang .....	126
Gambar 4.3	Kesesuaian Lokasi Terpilih dengan RTRW Kota Semarang .....	129

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuisisioner A Untuk Pengusaha Bank.....	137
Lampiran 2	Kuisisioner B Untuk Nasabah Bank .....	141
Lampiran 3	Pengujian Kesesuaian Faktor Lokasional dari Sisi Nasabah Bank..	144
Lampiran 4	Pengujian Kesesuaian Faktor Lokasional dari Sisi Pengusaha Jasa Perbankan .....	147
Lampiran 5	Pengujian Kesesuaian Faktor Lokasional dari Sisi: Pengusaha Jasa Perbankan dan Nasabah Bank .....	152

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kegiatan bank, paling sedikit ada tiga fungsi dan jenis, yaitu: 1) melaksanakan perkreditan secara pasif, yaitu dengan menerima simpanan dana masyarakat; 2) melaksanakan perkreditan secara aktif, yaitu dengan jalan menciptakan atau memberikan kredit kepada masyarakat; dan 3) memberikan jasa layanan kepada masyarakat yang berhubungan dengan perdagangan uang, seperti misalnya: transfer mata uang, perdagangan valuta asing, dan lain-lain.

Dalam menjalankan fungsi dan peranannya seperti disebutkan di atas, bank sangat sensitif terhadap perkembangan teknologi. Dibandingkan dengan kegiatan kantor lainnya, bank selalu lebih dahulu memanfaatkan kemajuan teknologi dalam melakukan kegiatannya. Kenyataan empiris membuktikan banyak bank sudah memanfaatkan kemajuan teknologi dalam melakukan kegiatannya. Kegiatan empiris membuktikan bahwa banyak bank sudah memanfaatkan ATM (*automated teller machine*), sebuah mesin yang memungkinkan seorang nasabah mencairkan dana secara langsung dari mesin. Dalam menjalankan kegiatannya, bank selalu berhubungan dengan pihak lain, bahkan dalam jangkauan jarak yang jauh (internasional). Kondisi ini memaksa bank untuk memiliki fasilitas telekomunikasi modern sebagai alat yang mampu mempermudah pelaksanaan pekerjaan.

Pentingnya faktor telekomunikasi sebagai salah satu penentu berlokasinya kegiatan bank di suatu tempat menjadi perhatian dalam banyak penelitian. Dalam studi yang dilakukan di Filipina (Herrin dan Pernia, 1986:538) berhasil disimpulkan bahwa faktor telekomunikasi menjadi salah satu dari tiga faktor utama yang menentukan lokasi kegiatan

perbankan. Secara umum, berhasil dibuat model dari penelitian empiris bahwa dibandingkan dengan kegiatan ekonomi lain (terutama industri), fasilitas telekomunikasi mempunyai pengaruh sangat besar terhadap pemilihan lokasi dari kegiatan perbankan.

Karena alasan akan hubungan (komunikasi) dengan kegiatan lain itulah yang menjadikan bank sebagai salah satu sektor jasa yang secara tradisional berkembang di pusat kota, karena pada kawasan ini terkonsentrasi kegiatan ekonomi kota. Keberadaan kegiatan perbankan sangat tergantung kepada keberadaan kegiatan lain, karena sifat kegiatan perbankan adalah jasa pelayanan. Dengan berlokasi di kawasan pusat kota tersebut, akses (kemudahan berhubungan) kepada kegiatan lain semakin tinggi.

Sejalan dengan evolusi struktur ruang kota menuju kepada pola menyebar, kantor bank juga mengalami penyebaran. Penyebaran kegiatan perbankan keluar dari pusat kota ke kawasan pinggiran ternyata mempunyai intensitas relatif tinggi dibandingkan dengan kegiatan jasa lainnya. Sebuah studi yang dilakukan di London (Inggris) memberikan gambaran bahwa dari jumlah total kegiatan jasa yang keluar dari kawasan pusat kota, sejumlah 22% adalah bank (Daniels, 1982:48). Studi-studi ini di beberapa kota lain di Inggris adalah Amerika yang menunjukkan hasil serupa (Daniels, 1990:4-5).

Di Kota Semarang penyebaran lokasi bank menuju kepada pola menyebar, kantor bank juga mengalami penyebaran. Penyebaran kegiatan perbankan keluar dari pusat kota ke kawasan pinggiran ternyata mempunyai intensitas relatif lebih tinggi dibandingkan dengan kegiatan jasa lainnya. Sebuah studi yang dilakukan di London (Inggris) memberikan gambaran bahwa dari jumlah total dari kegiatan jasa yang dikeluarkan dari kawasan pusat kota, sejumlah 22% adalah bank (Daniels, 1982: 48). Studi-studi di beberapa kota lain di Inggris dan Amerika menunjukkan hasil serupa (Daniels, 1980:4-5).



Di Kota Semarang penyebaran lokasi bank juga mulai terjadi. Lokasi bank di Kota Semarang pada awalnya cenderung berada di pusat kota, dimana keberadaan bank diasumsikan mengikuti aktivitas ekonomi masyarakat. Bilamana terdapat suatu aktivitas ekonomi, maka akan bank di tempat tersebut. Saat ini kebutuhan bank di Kota Semarang tampak semakin meningkat. Salah satu contoh dan yang akan menjadi studi kasus dalam studi ini adalah Bank Mandiri. Kecenderungan peningkatan aktivitas ekonomi di Kota Semarang berimplikasi juga pada kebutuhan akan pelayanan jasa perbankan dari Bank Mandiri. Standar pelayanan jasa perbankan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (Laporan Perkembangan Ekonomi Keuangan Daerah Propinsi Jawa Tengah, Bank Indonesia), mengacu pada ambang jumlah nasabah bank yang dapat dilayani oleh sebuah kantor bank. Di dalam standar tersebut menyebutkan bahwa untuk sebuah kantor cabang mempunyai ambang jumlah nasabah sejumlah 15.000 jiwa, kantor cabang pembantu sejumlah 8.000, dan kantor kas/BPR-BKK dan BPR non BKK sejumlah 7.500 jiwa.

Berdasarkan data tersebut jelas diketahui bahwa jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang yang beralamat di Kota Semarang sejumlah 111.253 nasabah, dan terdistribusi di dua Kantor Cabang, delapan Kantor Cabang Pembantu, satu Kantor Kas Bank Mandiri. Dengan keberadaan kantor-kantor Bank Mandiri tersebut, maka jumlah nasabah yang ideal terlayani oleh Kantor Bank Mandiri di Kota Semarang adalah sejumlah 101.500 nasabah. Jika membandingkan antara dua fakta tersebut, maka saat ini Bank Mandiri mengalami kelebihan pelayanan nasabah sejumlah 9.753 nasabah. Untuk itu, maka perlu dilakukan pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri baru untuk dapat memenuhi pelayanan yang optimal kepada nasabahnya.

Mendasarkan pada ketentuan Bank Indonesia tentang ambang batas jumlah nasabah terlayani, maka Bank Mandiri membutuhkan minimal tambahan satu buah Kantor Cabang

Pembantu dan satu buah Kantor Kas. Pendirian sebuah kantor bank tentu saja membutuhkan pertimbangan penentuan lokasi yang tepat dan optimal. Untuk hal tersebut, maka perlu dilakukan studi arahan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Studi ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai faktor-faktor lokasi baik dari sisi pengusaha maupun nasabah, yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri. Hasil studi ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi lokasi terpilih bagi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang sesuai dengan preferensi pengusaha dan nasabah. Selain bermanfaat bagi Bank Mandiri, studi ini diharapkan juga dapat menjadi masukan bagi Rencana Umum Tata Ruang Kota Semarang.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Peningkatan jumlah nasabah Bank Mandiri tentu harus diimbangi dengan penambahan jumlah kantor Bank Mandiri sebagai upaya peningkatan kinerja pelayanan terhadap nasabahnya. Kebutuhan terhadap kantor baru Bank Mandiri menuntut pengelola Bank Mandiri untuk mempertimbangkan lokasi yang tepat. Untuk itu baru beberapa rumusan permasalahan yang mendasari studi ini, yaitu:

1. Masih kurangnya jumlah Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas dalam mendukung pelayanan kepada nasabah.
2. Belum diketahuinya arahan lokasi yang sesuai dengan konsep teoritis, preferensi pengusaha, dan preferensi nasabah bagi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru di Kota Semarang.

Dari dua permasalahan tersebut, maka pertanyaan penelitian yang diajukan dalam studi ini adalah **"bagaimana arahan lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan**

**kantor kas bank mandiri di Kota Semarang?”** Arahannya tersebut penting sebagai upayaantisipasi perkembangan jasa perbankan di Kota Semarang khususnya bagi Bank Mandiri di masa mendatang, yang arahnya difokuskan pada:

1. Preferensi nasabah dan pengusaha bank.
2. Rencana Tata Ruang Kota Semarang.
3. Teori Tempat Sentral.
4. Aturan Normatif Perbankan.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan Studi**

Tujuan dari studi ini adalah menyusun arahan lokasi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang, dengan mempertimbangkan faktor-faktor lokasi Kantor Bank yang didasarkan pada preferensi pengusaha Bank, nasabah Bank dan konsep teoritis.

#### **1.3.2 Sasaran Studi**

Untuk mencapai tujuan studi yang telah ditetapkan di atas, sasaran studi yang akan dilakukan adalah:

- a. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi kantor Bank Mandiri berdasarkan teori, preferensi pengusaha Bank Mandiri dan nasabah Bank Mandiri.
- b. Mengidentifikasi alternatif lokasi Kantor Bank Mandiri berdasarkan preferensi pengusaha Bank Mandiri dan nasabah Bank Mandiri.

- c. Menganalisis pemilihan lokasi optimal Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan konsep teoritis dan kesesuaian ruang.
- d. Merumuskan arahan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

## 1.4 Ruang Lingkup Studi

### 1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

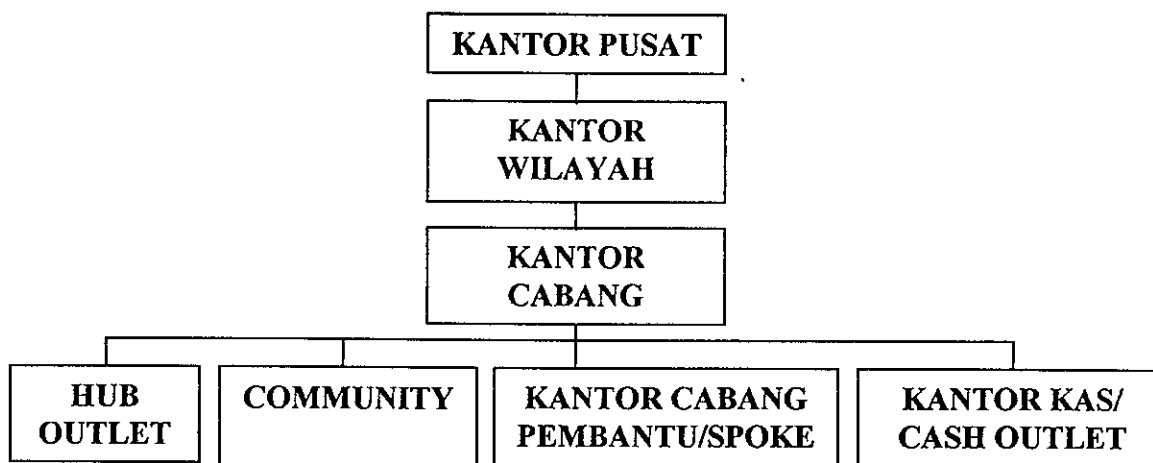
Dalam studi ini, pengertian bank adalah umum, atau dalam istilah lain disebut sebagai bank perdagangan. Bank umum ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu bank primer dan bank sekunder (Simorangkir, 1989: 20). Yang termasuk dalam bank primer adalah bank devisa, dan bank pada umumnya. Yang tergolong ke dalam bank sekunder adalah bank tabungan, bank pembangunan dan bank koperasi.

Definisi kantor adalah sebuah proses produksi yang memanfaatkan masukan (*inputs*) tenaga kerja untuk menghasilkan informasi dan rencana tindak yang memberi arahan pemanfaatan sumber-sumber daya langka (Kutay, 1989 6b:552). Sedangkan yang dimaksud dengan kantor bank dalam studi ini adalah kantor Bank Mandiri yang ada di Kota Semarang, yaitu meliputi kantor pusat dan kantor cabang, dimana fungsinya dapat dijalankan secara penuh. Dalam kegiatan perbankan di suatu kota, biasanya terdapat satu kantor yang berfungsi menjadi “kantor pusat” bank untuk kota tersebut (dalam kelembagaan perbankan yang berlaku, biasanya disebut sebagai kantor cabang utama/kantor wilayah), dengan beberapa kantor cabang dan kantor lain yang lebih kecil. Secara operasional, antara “kantor pusat” dengan kantor cabang terdapat perbedaan dalam hal keluasaan jasa pelayanan perbankan yang dilakukan. Kantor Wilayah Bank Mandiri adalah unit kerja yang berfungsi melakukan pembinaan, koordinasi dan pengawasan

kegiatan terhadap cabang-cabang di wilayah kerjanya (*Hub, Spoke, Hub Outlet, Community, Priority Banking, dan Cash Outlet*). Kantor Cabang/Hub Bank Mandiri adalah unit kantor cabang yang berstatus cabang penuh yang melaksanakan pembinaan, koordinasi dan pengawasan terhadap kegiatan *Spoke, Hub-Hub Outlet, Community, Priority Banking, dan Cash Outlet*. *Hub Outlet* adalah unit kerja cabang di bawah koordinasi *Hub*. Berada di satu lokasi/gedung dengan *Hub*, dan menggunakan status cabang *Hub* nya, serta hanya mempunyai fungsi *front office*. *Community* adalah unit kerja cabang yang berstatus cabang penuh atau cabang pembantu, berada di bawah koordinasi *Hub* yang berada di luar kota. *Community* melakukan kegiatan *processing spoke cash outlet* yang berada di suatu area atau lokasi yang penetapannya dilakukan oleh regional *network group*. *Community* selain mempunyai fungsi *front office*, juga melaksanakan fungsi *proseccing*. *Community* dan *Spoke*, serta *Cash Outlet* yang berada di area ini tetap berada di bawah koordinasi, pembinaan dan pengawasan langsung *Hub*. *Cash Outlet*/kantor kas adalah unit kerja yang berstatus kantor kas, berada di bawah koordinasi *Hub*, dan hanya mempunyai fungsi *front office*. Secara skematis, hierarki Kantor Bank Mandiri dapatm dilihat pada Gambar 1.1.

Berdasarkan definisi opsional yang telah diuraikan secara terperinci di atas, maka substansi yang dibahas dalam studi ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Pemilihan faktor dan subfaktor penentu lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri baru di Kota Semarang, baik berdasarkan teori, preferensi pengusaha perbankan dan preferensi nasabah.
- Penentuan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri baru di Kota Semarang.



**GAMBAR 1.1**  
**SKEMA HIERARKI KANTOR BANK MANDIRI**

*Sumber: Surat Edaran Bank Mandiri Nomor 017/UMM/DNW.COP/2003*

Permasalahan lokasi dalam studi ini dipandang dari tiga segi, yaitu segi analitis, perencanaan dan politik (Paelinck dan Nijkamp, 1987: 95). Segi analitis berusaha memperoleh jawaban terhadap pertanyaan “mengapa” dan “bagaimana” dari suatu gejala lokasi. Dalam sudut pandang ini, menurut Thompson dan Mattila (1959), faktor lokasi yang paling penting adalah perilaku kewirausahaan. Segi perencanaan berkaitan dengan usaha mencari bentuk optimal dari struktur ruang. Dalam hal ini, perencanaan ruang menjadi berarti. Segi politik mencari instrumen politik yang optimal (kebijaksanaan) dalam mewujudkan pola ruang optimal.

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Wilayah studi yang dipilih adalah Kota Semarang, dengan batas-batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kab Demak

- Sebelah Selatan : Kab Semarang
- Sebelah Barat : Kab Kendal

Selanjutnya gambaran lebih jelas tentang ruang lingkup wilayah studi dapat dilihat pada Gambar 1.2.

## 1.5 Pendekatan dan Metodologi Studi

### 1.5.1 Pendekatan Studi

Pendekatan studi merupakan sudut pandang peneliti dalam mencapai tujuan dan sasaran penelitian tentang arahan lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Pendekatan yang dilakukan dalam studi arahan lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang adalah pendekatan keruangan regional (*Spatial Approach*) dan pendekatan pelayanan (*Services Approach*).

#### 1. Pendekatan Keruangan Regional (*Spatial Approach*)

Pendekatan keruangan regional merupakan sudut pandang penelitian yang memandang gejala atau suatu masalah dari region atau wilayah dimana gejala atau masalah tadi tersebar (Sumaatmadja, 1988:80). Tekanan utama pendekatan ini pada region yang merupakan ruang atau wadahnya. Dalam studi ini, pendekatan keruangan dimaksudkan untuk menjelaskan, kejadian, dan deskripsi tentang pemilihan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

#### 2. Pendekatan Pelayanan (*Services Approach*)

Pendekatan pelayanan merupakan langkah utama untuk mengidentifikasi tingkat kebutuhan kantor Bank Mandiri di Kota Semarang. Dengan peningkatan jumlah nasabah pada beberapa tahun terakhir, harus disikapi dengan peningkatan pelayanan





yang lebih optimal bagi nasabah. Salah satu wujud pelayanan tersebut dengan menyediakan kantor cabang pembantu dan kantor kas baru. Pendekatan ini juga digunakan sebagai pertimbangan dalam penentuan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri, mengingat syarat berdirinya kantor tersebut harus didukung dengan jumlah nasabah yang diberikan juga dengan optimal.

## **1.5.2 Metodologi Studi**

### **1.5.2.1 Kebutuhan Data**

Data yang diperlukan sebagai bahan analisis dalam penelitian ini, dapat dikelompokkan menjadi:

#### **1. Data Primer**

- Data preferensi pengusaha bank atas faktor-faktor lokasi yang berpengaruh bagi pendirian Kantor Bank.
- Data preferensi nasabah bank atas faktor-faktor lokasi yang berpengaruh bagi pendirian Kantor Bank.

#### **2. Data Sekunder**

- Data jumlah dan sebaran nasabah Bank Mandiri dirinci per kantor cabang di Kota Semarang.
- Data jumlah dan sebaran kantor cabang Bank Mandiri yang sudah ada di Kota Semarang.
- Data lokasi kantor cabang Bank Mandiri yang sudah ada di Kota Semarang.
- Dokumen Rencana Tata Ruang Kota Semarang.
- Data administrasi dan jumlah penduduk Kota Semarang.

Untuk lebih jelasnya, kebutuhan data pada studi Arahkan Lokasi Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang dapat dilihat pada Tabel I.1 sebagai berikut.

**TABEL I.1**  
**KEBUTUHAN DATA**  
**STUDI ARAHAN LOKASI PENDIRIAN KANTOR CABANG PEMBANTU DAN**  
**KANTOR KAS BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**

NO	NAMA DATA	JENIS DATA	BENTUK DATA	SUMBER DATA
1	Faktor pemilihan lokasi berdasarkan preferensi pengusaha	Data primer	Deskriptif	Pengusaha Bank Mandiri
2	Faktor pemilihan lokasi berdasarkan preferensi nasabah	Data primer	Deskriptif	Nasabah Bank Mandiri
3	Jumlah nasabah Bank Mandiri di tiap kantor cabang	Data sekunder	Angka	Bank Mandiri
4	Alamat nasabah Bank Mandiri tiap kantor cabang	Data sekunder	Deskriptif	Bank Mandiri
5	Jumlah kantor Bank Mandiri di Kota Semarang	Data sekunder	Angka	Bank Mandiri
6	Alamat kantor Bank Mandiri di Kota Semarang	Data sekunder	Deskriptif	Bank Mandiri
7	Rencana Guna Lahan Kota Semarang	Data sekunder	Deskriptif dan peta	Bappeda Kota Semarang
8	Rencana Fungsi Jalan	Data sekunder	Deskriptif dan peta	Bappeda Kota Semarang
9	Rencana Angkutan Umum	Data sekunder	Deskriptif dan peta	Bappeda Kota Semarang
10	Letak geografis dan administratif	Data sekunder	Deskriptif	Bappeda Kota Semarang
11	Jumlah penduduk dirinci tiap Kecamatan di Kota Semarang	Data sekunder	Angka	Bappeda Kota Semarang dan BPS Kota Semarang

Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2004

### 1.5.2.2 Teknik Pengumpulan, Pengolahan dan Penyajian Data

#### 1. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan tahapan yang dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan analisis. Dalam studi ini, pengumpulan data terdiri atas dua cara, yaitu:

##### a. Pengumpulan Data Primer

langsung maupun wawancara pada responden terpilih. Pengumpulan data yang dilakukan meliputi tiga cara, yaitu:

- Observasi lapangan yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan pengamatan di lapangan dan didokumentasi sehingga diketahui kondisi yang sebenarnya. Observasi atau pengamatan langsung di lapangan ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang tidak mungkin diperoleh dari pengumpulan data sekunder (sebagai variabel pembanding). Pengamatan langsung dalam penelitian ini ditujukan untuk mengamati dan mendokumentasikan beberapa alternatif lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang.
- Wawancara, digunakan untuk memperoleh data maupun informasi secara langsung dari responden terpilih. Wawancara pada studi ini menggunakan teknik wawancara tak berstruktur kepada ahli atau pengusaha bank yang dianggap menguasai materi. Sedangkan penggunaan teknik wawancara berstruktur, diajukan pada nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang.

#### b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yaitu pengumpulan data secara tidak langsung dari sumber/obyeknya. Data ini dapat diperoleh melalui buku bacaan, dokumen penelitian, melalui kajian literatur dan dalam dokumen yang tersedia di beberapa instansi. Sumber yang terkait bisa dari instansi pemerintah, pendidikan maupun swasta. Dalam studi ini, instansi yang akan dituju adalah Kantor Cabang Bank Mandiri Semarang, Bappeda Kota Semarang, Perpustakaan Undip, dan Kantor Bank Indonesia Kantor Wilayah Jawa Tengah dan DIY. Data yang akan dikumpulkan melalui instansional adalah data

jumlah dan persebaran nasabah, jumlah dan persebaran Kantor Bank Mandiri, data administrasi dan jumlah penduduk, serta dokumen RTRW Kota Semarang.

## 2. Teknik Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan melalui pengumpulan data primer maupun pengumpulan data sekunder, kemudian diolah melalui tahapan sebagai berikut:

### 1. *Editing*

Semua data yang diperoleh baik yang berupa data primer maupun data sekunder diolah dengan melakukan reduksi data atau memilah data-data yang benar-benar dibutuhkan dan mendukung kegiatan penelitian serta memisahkan data-data yang sekiranya tidak mendukung penelitian sehingga mudah dalam menganalisis data tersebut.

### 2. *Coding*

Untuk data primer yang bersifat deskriptif (kualitatif) dari hasil survey, diolah dengan membuat abstraksi/ringkasan data Bank Mandiri dari hasil wawancara dan pengamatan kemudian dipilah nama yang termasuk satuan informasi, kemudian dilakukan pengkodean tiap satuan. Untuk data sekunder pengkodean tidak dilakukan.

### 3. *Klasifikasi*

Klasifikasi yaitu proses pemilahan data sesuai analisis masing-masing. Data yang telah diperoleh melalui pengumpulan data primer maupun sekunder, diolah serta diklasifikasikan berdasarkan jenisnya.

### 4. *Tabulasi*

Tahap pengelompokan data primer maupun data sekunder dengan memasukkan data-data tersebut dalam bentuk tabel.

### **3. Tahap Penyajian Data**

Data yang telah diperoleh melalui pengumpulan data primer maupun sekunder ini diolah serta diklasifikasikan berdasarkan jenisnya. Kemudian data akan disajikan dalam bentuk:

- Tabulasi, yaitu menyajikan data dalam bentuk tabel-tabel.
- Grafik, yaitu menyajikan data dalam bentuk grafik-grafik.
- Gambar, yaitu menyajikan data dalam bentuk peta-peta dan diagram.

Dari data-data yang telah direduksi (data primer dan data sekunder) disajikan dalam bentuk peta, grafik, diagram, atau tetap dalam bentuk deskripsi untuk data yang bersifat kualitatif.

#### **1.5.2.3 Teknik Sampling**

Sampel adalah perwakilan dari suatu populasi yang dianggap layak untuk menggambarkan kondisi populasi secara keseluruhan. Sedangkan populasi sendiri adalah objek penelitian secara keseluruhan (Arikunto, 1998:115). Sampel diambil pada populasi yang jumlahnya relatif besar, sehingga tidak dapat dilibatkan sebagai objek studi secara keseluruhan.

Sampel mempunyai tujuan untuk menyederhanakan proses penelitian pada suatu populasi, dimana alasan penggunaan sampel adalah:

1. Efisiensi tenaga
2. Efisiensi waktu
3. Efisiensi biaya

## 1. Jumlah Populasi

Populasi yang menjadi objek studi ini adalah seluruh nasabah Bank Mandiri yang bertempat tinggal di Kota Semarang dan pengusaha Bank Mandiri (direktur). Jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang adalah 111.260 nasabah, sedangkan pengusaha Bank Mandiri sesuai dengan jumlah kantornya adalah sepuluh direktur.

## 2. Jumlah Sampel

Perhitungan jumlah sampel menurut Singarimbun menggunakan rumus:

$$n = N / N.d^2 + 1$$

keterangan: n = Jumlah sampel

N = Jumlah Populasi

D = Derajat kecermatan

Nilai derajat kecermatan yang diambil dalam studi ini adalah sebesar 10%, sehingga menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 90%. Dengan jumlah populasi sebesar 111.260, maka dari rumus di atas dapat diketahui jumlah sampel nasabah Bank Mandiri dalam studi ini adalah 100 responden.

Sedangkan untuk pengusaha Bank Mandiri pemilihan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dengan jumlah responden 10 orang. Hal ini mengacu pada ukuran terkecil jumlah responden menurut beberapa sumber adalah 15-20 orang, tetapi sumber yang lain mengatakan kurang dari 10 orangpun, bisa mewakili, bergantung pada situasi dan kondisi yang ada, misalnya keterbatasan waktu, kompleksitas studi (Smith, 1989 dan Robert, 1974:35 dalam Ramadan, 2002:17). Meskipun demikian, sampel tersebut harus dapat mewakili (representatif) dari populasi yang akan diteliti (Singarimbun, 1987: 196 dalam Ramadan, 2002:16). Sehingga, dalam studi ini sampel untuk pengusaha Bank Mandiri diambil sebanyak 10 orang.

### 3. Teknik Sampling

Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *multistage sampling*. *Stage* pertama adalah nasabah Bank Mandiri sebagai responden yang diambil secara acak dengan *accidental sampling*. Sedangkan *stage* kedua adalah mengambil sampel dan mewawancarai masyarakat yang mempunyai peran sebagai pengusaha Bank, sehingga dapat mewakili semakin jelas kebutuhan dan permasalahan yang terjadi dengan studi secara *non random* menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik sampling yang didasarkan pada ciri tertentu yang dianggap mempunyai hubungan erat dengan ciri populasi. *Purposive sampling* dalam penelitian ini merupakan teknik memilih sampel secara cermat untuk mencapai tujuan tertentu yang relevan dengan penelitian (Hadi, 2000:226 dalam Ramadan, 2002:15).

### 4. Obyek sampling

Responden dalam kegiatan ini adalah pengusaha yang diwakili oleh direksi atau pengusaha Bank dengan teknik *purposive sampling*, dan nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang dengan teknik *accidental sampling*.

#### 1.5.2.4 Teknik Analisis

Pada studi arahan lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang ini menggunakan dua teknik analisis, yaitu metode Chi Square dan Metode Pembobotan.

#### 1. Metode Chi Square

Perkembangan perilaku kantor bank dipengaruhi oleh beberapa faktor yang berkaitan satu dengan lainnya. Untuk menemukenali bagaimana keterkaitan antara berbagai faktor tersebut dipergunakan analisis klasifikasi silang (*cross classification*) dan uji kontingensi

dengan metode *chi square*. Teknik analisis ini biasa dipakai dalam penelitian dengan data yang dikumpulkan bersifat non parametrik (Dillon dan Goldstein, 1984: 302). Dalam analisis ini, data dalam survei disusun dalam tabel kontingensi, yang menyatakan frekuensi data amatan berdasarkan kelas tertentu. Dari tabel ini pula, dengan manipulasi matematis, dapat diketahui tingkat hubungan (*association*) antara satu variabel dengan variabel lainnya.

Pengujian untuk mengetahui keterkaitan antar faktor-faktor yang dipertimbangkan pengusaha bank dalam memilih lokasi kantor dilakukan dengan analisis tabel kontingensi. Dengan mentabulasikan respon pengusaha bank dalam mempertimbangkan faktor yang bersesuaian maka setiap sampel respon akan disusun dalam bentuk berpasangan dengan respon yang bersesuaian. Dari hasil tabulasi dapat dihitung nilai statistik *chi-square* sehingga dapat diketahui ada tidaknya buhungan antara vriabel-variabel yang diuji, dimana variabel-variabel tersebut adalah variabel nominal dikotomi, sehingga hasil pengujian hanya dapat mengetahui ada tidaknya hubungan antar variabel, tanpa tingkat korelasi (keterhubungan) antar variabel dan tabulasinya berupa matrik ukuran 2x2.

**Variabel-variabel yang diuji:**

1. Variabel pasar/konsumen
2. Variabel lahan
3. Variabel aksesibilitas
4. Variabel utilitas
5. Variabel keuntungan aglomerasi
6. Variabel fasilitas komunikasi
7. Variabel tempat kedudukan/site



**Uji hipotesis:**

$H_0$  : faktor-faktor saling independen

$H_1$  : faktor-faktor saling berkaitan

**Statistik uji:**

$$x^2 = \frac{n(O_{11} \cdot O_{22} - O_{12} \cdot O_{21})^2}{(O_{11} + O_{12}) + (O_{21} + O_{22}) + (O_{11} + O_{21}) + (O_{21} + O_{22})}$$

**Dengan:**

$O_{11}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-1

$O_{12}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-2

$O_{21}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-1

$O_{22}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-2

**Kriteria penolakan  $H_0$ :**

Tolak  $H_0$  jika nilai  $X_2 > X^2_{kritis}$

Dengan mengasumsikan bahwa setiap faktor berpengaruh terhadap pemilihan kantor lokasi bank dari nasabah bank maka faktor-faktor tersebut akan diuji satu-persatu dengan asumsi bahwa jika lebih banyak nasabah bank yang mempertimbangkan faktor tersebut maka faktor tersebut akan berpengaruh secara signifikan terhadap faktor pemilihan lokasi dari sisi nasabah bank.

Karena setiap faktor dipandang hanya sebagai sebuah sampel tunggal yang independen dari faktor yang lain maka teknik yang diambil dalam analisis kuantitatif menggunakan pembobotan dalam hal ini jumlah frekuensi harapan populasi nasabah bank yang mempertimbangkan faktor yang bersangkutan diasumsikan telah diketahui. Dengan metode tersebut maka dapat diuji apakah jumlah populasi pengusaha yang mempertimbangkan faktor tersebut lebih banyak atau lebih kecil.

**Dengan statistik uji:**

$$X^2 = \frac{\sum (f_o - f_e)^2}{f_e}$$

**Dengan:**

$f_o$  = frekuensi hasil observasi dari sampel

$t_1$  = frekuensi hasil pembobotan (yang diharapkan) dalam populasi penelitian

**Dengan hasil hipotesis:**

$H_0$  : dari keseluruhan populasi, lebih banyak anggota populasi yang mempertimbangkan faktor yang berkesesuaian daripada yang tidak mempertimbangkannya.

$H_1$  : dari keseluruhan populasi, jumlah anggota populasi yang mempertimbangkan faktor yang berkesesuaian lebih kecil atau sama dengan jumlah anggota populasi yang mempertimbangkan faktor tersebut.

**Tolak  $H_0$  jika  $X^2 > X^2_{kritis}$**

Dengan mengambil proporsi pembobotan yang cenderung kecil maka akan didapatkan nilai  $X^2$  yang cenderung kecil sehingga hasil pengujian akan lebih signifikan. Dalam analisis berikut ini akan digunakan asumsi bahwa 10% pengusaha yang tidak mempertimbangkan faktor yang berkesesuaian dalam pemilihan lokasi kantor bank, dan dengan tingkat signifiansi 95%.

## **2. Metode Pembobotan**

Metode pembobotan digunakan dalam analisis penentuan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Pada metode analisis ini hal yang perlu dilakukan untuk pertama kalinya adalah melakukan perhitungan statistik. Adapun langkah-langkah dalam perhitungan statistik dapat dilihat sebagai berikut:

- Dalam memberikan skor pada masing-masing kriteria, maka terlebih dahulu membuat pengklasifikasian data dalam beberapa *kelas* sesuai yang dibutuhkan dengan membaginya dalam bentuk interval. Adapun *kelas* adalah “n”. Penentuan banyaknya kelas dalam studi ini disesuaikan dengan kebutuhan.
- Kemudian mencari *panjang kelas*, yang diwakili dengan menentukan *rentang*. *Rentang* adalah data terbesar dikurangi data terkecil. Setelah itu, *panjang kelas* “p” dapat dicari dengan aturan:

$$\text{Panjang kelas} = \text{Rentang} / \text{Banyak Kelas}$$

Harga “p” diambil sesuai ketelitian satuan data yang digunakan. Jika data berbentuk satuan, maka harga “p” yang diambil sampai satuan. Untuk data hingga satu desimal, harga “p” ini juga diambil hingga satu desimal, begitu seterusnya.

- Setelah itu memilih ujung bawah interval utama. Untuk itu dapat mengambil sama dengan data terkecil atau nilai data yang lebih kecil dari data terkecil tetapi selisihnya harus kurang dari panjang kelas yang telah ditentukan. Selanjutnya skor dapat diberikan pada kelas masing-masing interval menurut ukurannya masing-masing.

Setelah melakukan perhitungan statistik dengan langkah-langkah seperti di atas, selanjutnya dilakukan analisis pembobotan untuk menentukan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan hasil preferensi faktor-faktor lokasi Kantor Cabang Pembantu/Kantor Kas Bank Mandiri yang telah dilakukan sebelumnya. Jenis data yang digunakan dalam analisis tersebut meliputi data kualitatif dan data kuantitatif. Dalam analisis ini dipilih metode analisis pembobotan karena data yang digunakan dalam metode pembobotan ini meliputi data kualitatif dan data kuantitatif.

Analisis pembobotan adalah salah satu metode penelitian persepsi seseorang terhadap suatu kejadian. Penggunaan metode ini dengan memberikan nilai berdasarkan pada tingkat/prioritas tertentu.

Adapun proses penskoran/pembobotan ini terbagi dalam empat kelompok, yaitu:

1. Penentuan/pengelompokan suatu obyek ke dalam kelompok
2. Penamaan/pengkategorian obyek.
3. Perangkingan (perurutan obyek).
4. pembentukan/pemberian nilai suatu obyek.

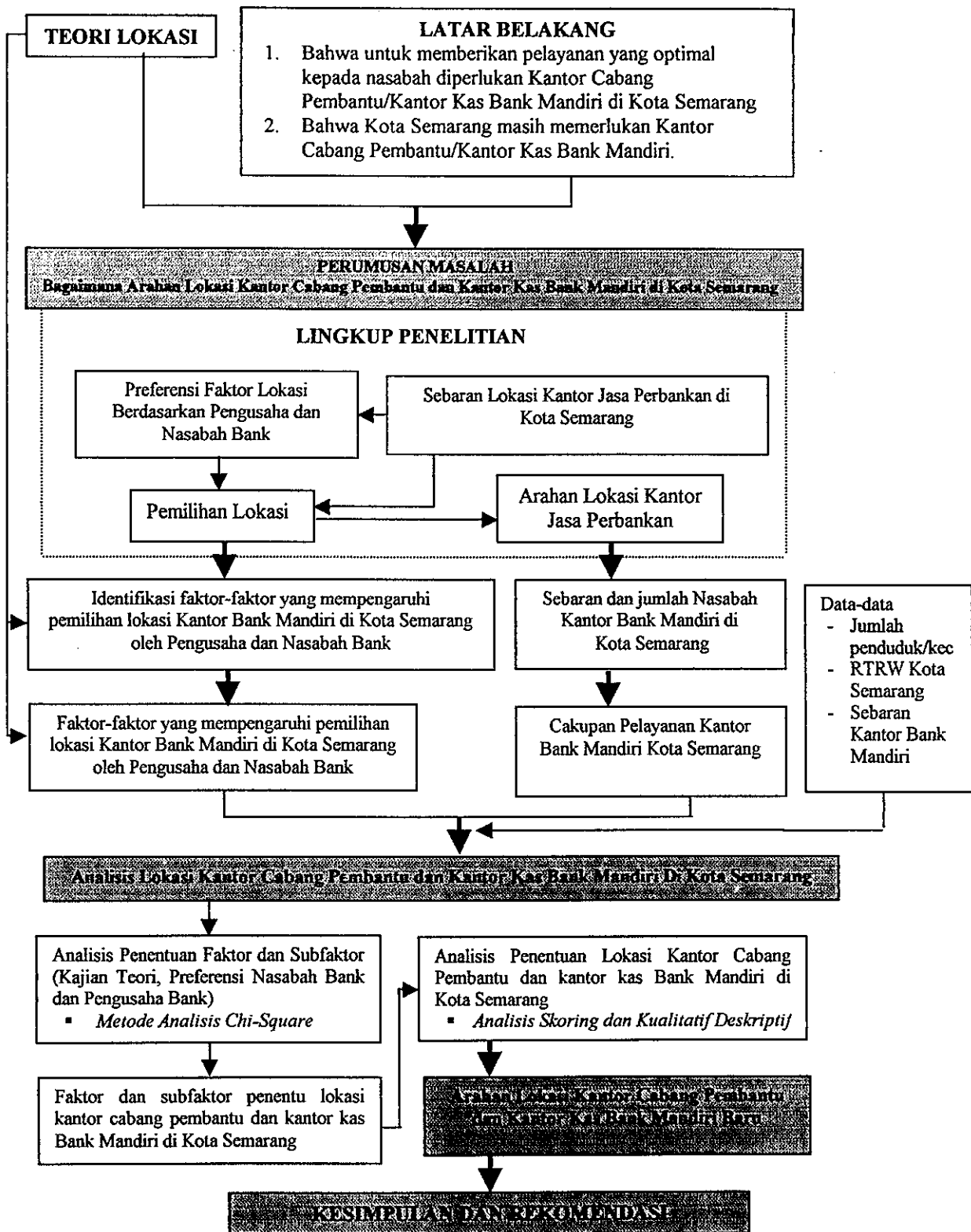
## **1.6 Kerangka Pemikiran**

Alur pemikiran dari studi ini dilatarbelakangi oleh permasalahan masih kurangnya Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri yang dapat mempengaruhi optimasi pelayanan Bank Mandiri di Kota Semarang. Hal tersebut dapat dilihat dari perbandingan jumlah nasabah Bank Mandiri sejumlah 111.253 jiwa, dengan jumlah Kantor Bank yang berjumlah sebelas buah kantor. Dengan jumlah kantor yang ada saat ini, maka hanya mampu melayani 101.500 nasabah. Untuk itu sangat dibutuhkan penambahan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Berawal dari permasalahan tersebut, dan didukung dengan latar belakang teori lokasi, maka diangkat rumusan permasalahan yang relevan yaitu “bagaimana arahan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang?”.

Adapun lingkup penelitian ini meliputi pengkajian teori-teori, preferensi nasabah Bank dan Pengusaha Bank dalam rangka perumusan faktor-faktor lokasi yang digunakan dalam pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota

Semarang dengan mempertimbangkan faktor-faktor lokasi dan sebaran kantor Bank Mandiri.

Studi arahan lokasi kantor bank mandiri di Kota Semarang ini diawali dengan identifikasi faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Hal ini dilakukan dengan analisis preferensi kesesuaian lokasi Bank oleh nasabah Bank maupun Pengusaha Bank. Setelah diketahui faktor-faktor lokasi tersebut, maka dilakukan analisis dalam menentukan arahan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Untuk lebih jelasnya, kerangka pemikiran studi dapat dilihat pada Gambar 1.3.



**GAMBAR 1.3.**  
**KERANGKA PIKIR**  
**STUDI ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS**  
**BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**

## 1.7 Sistematika Pembahasan

**BAB I**, berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup studi meliputi ruang lingkup materi dan wilayah, metodologi studi (kerangka pemikiran, jenis data, teknik pengumpulan, teknik pengolahan, teknik penyajian data, sampling, dan teknik analisis), serta sistematika pembahasan.

**BAB II**, berisi tentang kajian teoritis yang mendukung studi. Dalam hal ini pembahasan pembahasan meliputi esensi teori lokasi, yang didalamnya diuraikan tentang berbagai model-model teori lokasi. Bab ini juga membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi kantor bank, baik dari sisi pengusaha jasa perbankan maupun nasabah.

**BAB III**, berisi tentang tinjauan umum wilayah studi khususnya yang berkaitan dengan struktur perkembangan wilayah Kota Semarang, struktur tata ruang Kota Semarang, serta tinjauan jasa perbankan Bank Mandiri di Kota Semarang yang meliputi tingkat kepentingan sektor perbankan, jumlah nasabah dan kantor bank dan sebaran lokasi kantor bank di Kota Semarang.

**BAB IV**, berisi tentang analisis pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan analisis kesesuaian lokasi kantor bank dari sisi pengusaha perbankan, nasabah maupun keduanya. Dari hasil arahan lokasi terpilih, selanjutnya dikaji kesesuaian lokasinya secara teoritis (teori tempat sentral), kebijakan normatif perbankan, dan RTRW Kota Semarang.

**BAB V**, berisi tentang kesimpulan dan temuan studi arahan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

## BAB II ARAHAN PEMILIHAN LOKASI KANTOR BANK

### 2.1. Konsep Kegiatan Ekonomi dan Perilaku Lokasinya

Pada umumnya kegiatan ekonomi digolongkan menjadi tiga kategori berdasarkan bahan baku dan hasil akhir dari kegiatan itu. Menurut Setyono (1992: 20-21), ketiga kategori tersebut adalah:

1. Kegiatan primer, yaitu kegiatan produktif yang mengekstraksi sumber daya alam secara langsung; misalnya pertanian, perkebunan, peternakan, pertambangan.
2. Kegiatan sekunder, yaitu kegiatan yang mengolah/memproses produk primer untuk memberi nilai tambah dan kegunaan dari produk tersebut; kegiatan ini sering disebut dengan kegiatan industri pengolahan (*manufacturing*).
3. Kegiatan tersier, yaitu kegiatan yang lebih bersifat pelayanan (*services*) daripada produktif, karena yang dihasilkan bukan barang; meliputi kegiatan distributif, lembaga keuangan, kegiatan pemerintahan, dan jasa pelayanan yang difatnya pribadi.

Dari sudut pandang keruangan, masing-masing kegiatan ekonomi tersebut menunjukkan perilaku lokasi yang berlainan. Kegiatan primer dan sekunder adalah kegiatan yang menghasilkan bahan baku dan produk nyata berupa barang, sedangkan kegiatan jasa bahan baku dan produknya 'tidak nyata' (*intangible*). Orientasi kegiatan primer dan sekunder pada umumnya bisa dijelaskan dengan istilah 'mendekati bahan baku' atau 'mendekati pasar' tetapi kegiatan jasa tidak bisa dijelaskan dalam pengertian seperti itu karena pengertian 'bahan baku' dan 'pasar' untuk kegiatan jasa tidak sama dengan kedua kegiatan yang pertama.



## 2. Aturan Normatif Perbankan

Pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri secara normatif di lingkungan perbankan harus mempertimbangkan beberapa hal, yaitu:

- a. Standar batas minimal jumlah penduduk atau jumlah nasabah yang telah ditetapkan. Berdasarkan standar yang ditetapkan dalam pedoman perencanaan lingkungan permukiman, sebuah bank harus didukung oleh 120.000 sampai 480.000 jiwa penduduk. Sedangkan berdasarkan standar yang ditetapkan oleh Kantor Wilayah Bank Indonesia Jawa Tengah – DIY adalah bahwa Kantor Cabang akan melayani 15.000 nasabah, Kantor Cabang Pembantu melayani 8.000 nasabah, dan Kantor Kas melayani 7.500 nsabah.
- b. Faktor lokasi gedung kantor seperti yang ditentukan dalam kebijakan pengembangan jaringan Bank Mandiri.

## 3. Kesesuaian Lokasi Bank Mandiri dari sisi pemerintah

Dari sudut pemerintah, pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.

## 4. Kesesuaian Lokasi Bank Mandiri dari sisi Pengusaha Bank

Dari sudut pengusaha bank, pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri harus memperhatikan beberapa faktor lokasi, yaitu: faktor pasar/konsumen, aksesibilitas, eglomerasi, utilitas, dan lahan.

## 5. Kesesuaian Lokasi Bank Mandiri dari sisi Nasabah Bank

Dari sudut pengusaha bank, pemilihan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri harus memperhatikan beberapa faktor lokasi, yaitu faktor aksesibilitas, komunikasi, dan site.

transaksi/kegiatan ekonomi yang potensial untuk menggunakan jasa layanan perbankan.

- Aspek hukum, status kepemilikan lokasi harus jelas dari sudut hukum baik tanah maupun bangunannya.
- Prospek perkembangan daerah lokasi kantor di masa datang relatif bagus.

#### 7. Sarana, Prasarana & IT

- Gedung kantor dapat direnovasi sesuai standar tampilan Bank Mandiri, seperti tampilan *banking hall*, perlengkapan telepon, listrik, dan lain-lain yang memadai
- Adanya SDM yang benar-benar menguasai pangsa pasar daerah setempat
- Sistem pembukaan on line dengan dukungan IT yang memadai serta jaringan komunikasi yang baik

### 2.4. Sintesa Arahan Pemilihan Lokasi Bank Mandiri

Dalam studi ini, landasan teoritis yang akan digunakan untuk mengkaji arahan pemilihan lokasi Kantor Bank Mandiri adalah:

#### 1. Teori Tempat Sentral

Berdirinya suatu fungsi tertentu dalam hal ini kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri, harus didukung dengan keberadaan jangkauan pasar yang luas dan batas ambang yang memadai. Jangkauan pasar dinyatakan dalam jarak tempuh yang memadai untuk dijangkau oleh konsumen, sedangkan batas ambang biasanya dinyatakan dalam jumlah penduduk minimal yang mendukung fungsi sebuah kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri.

- *Segmen Consumer* adalah kelompok nasabah yang termasuk dalam *Upper Income* dan *Middle Income*
- *Segmen Commercial*, adalah *owner operator* dan UKM (*small business*)

#### 5. Faktor *Market Share*

- Mempelajari perbankan setempat, dalam hal jumlah dan skal bisnisnya untuk mengetahui peluang dan tingkat kejenuhan atas pelayanan perbankan kepada daerah setempat.
- Dalam hal adanya misi khusus dari perusahaan, dan potensi ekonomi setempat yang terus berkembang, kiranya tingkat kejenuhan dapat ditekan dengan syarat bank kita mempunyai andalan dalam melakukan persaingan, misalnya produk perbankan yang bervariasi, sistem on line, suku buka bersaing, dan lain-lain.

#### 6. Faktor Lokasi Gedung Kantor

Dalam menentukan lokasi gedung baru, maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

- *Master plan*, lokasi yang dipilih harus dilihat peruntukannya (permukiman, perkantoran, dan lain-lain) berkaitan dengan pengembangan tata kota setempat.
- Arus lalu lintas, lokasi harus bisa dicapai dari berbagai jurusan dan dengan tingkat kemacetan yang dapat ditolerir, diutamakan berada di ruas jalan dua arah.
- Sarana parkir, lokasi diutamakan yang mempunyai sarana parkir yang memadai.
- Strategis, lokasi diusahakan lebih menonjol dari bank pesaing setempat, mudah dikenali dan dicapai oleh calon nasabah. Selain itu lokasi yang dipilih diutamakan merupakan lokasi tempat masyarakat umum melakukan

prosentase antara sektor retail (usaha kecil, termasuk menengah/*commercial*) dengan sektor korporasi dapat berimbang.

- Secara umum, pengembangan jaringan operasional baru Bank Mandiri di RNK Group difokuskan pada daerah/lokasi yang memiliki potensi/prospek bisnis menengah ke atas (*middle & upper income*) baik dari sektor *retail* maupun *commercial*.
- Penataan berbagai jaringan pelayanan (*Channel Distribution*) juga disesuaikan dengan kebutuhan serta *financial behavior* dari setiap segmen nasabah yang akan dituju, baik yang berbentuk *outlet service* (*traditional branches, priority banking, commercial banking centre* dan lain-lain) maupun yang berbasis teknologi (*electronic Channel seperti internet banking, kiosk banking/self service outlet, SMS banking* dan lain-lain).

## 2. Faktor Geografis

Memberikan gambaran secara umum keadaan daerah yang merupakan tujuan pembukaan jaringan kantor, meliputi luas wilayah, jumlah penduduk, kepadatan, pertumbuhan dan mata pencaharian penduduk.

## 3. Faktor Potensi Ekonomi

Memperhatikan sektor makro dan mikro ekonomi yang menonjol di daerah tersebut pada saat ini dan memiliki potensi untuk dikembangkan di masa depan misalnya pertambangan, perdagangan, industri yang berorientasi ekspor, dan lain-lain.

## 4. Faktor Segmentasi

Semua potensi ekonomi tersebut harus sesuai dan memenuhi strategi bisnis Bank Mandiri yang memfokuskan pada segmen:

kedudukan. Secara lengkap faktor dan sub-sub faktor pertimbangan pemilihan lokasi kantor bank oleh nasabah bank dapat dilihat pada Tabel II.3 berikut ini.

**TABEL II.3**  
**FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN**  
**OLEH NASABAH BANK DALAM MEMILIH LOKASI BANK**

NO	FAKTOR-FAKTOR POKOK	FAKTOR-FAKTOR TERINCI YANG DIPERTIMBANGKAN
A.	Aksesibilitas	A1. Dekat dengan tempat tinggal A2. Dekat dengan tempat kerja A3. Dekat dengan tempat melakukan bisnis A4. Dekat dengan tempat pendidikan A5. Dekat dengan jalan A6. Dilalui route kendaraan umum A7. Ongkos transport untuk mencapai lokasi bank murah A8. Jalan untuk mencapai lokasi bank tidak macet
B.	Fasilitas Komunikasi	B1. Punya fasilitas telepon B2. Punya fasilitas faxcimile B3. Punya fasilitas PO Box B4. Punya fasilitas telex
C.	Tempat kedudukan (site)	C1. Terletak didaerah elite C2. Mempunyai tempat parkir luas C3. Terletak ditempat yang mudah terlihat C4. Tempatnya menyenangkan

Sumber: Nugroho, 1994:27

Ada satu faktor yang sangat dipertimbangkan oleh nasabah bank, yaitu faktor aksesibilitas. Sub faktor dari aksesibilitas yang sangat dipertimbangkan oleh nasabah bank adalah dekat dengan tempat tinggal dan dekat dengan tempat melakukan bisnis.

Selain faktor-faktor di atas, kebijakan internal Bank Mandiri juga mempunyai beberapa faktor dalam rangka pengembangan jaringan kantor operasional Bank Mandiri (kantor cabang, kantor cabang pembantu, atau kantor kas). Beberapa faktor lokasi yang harus diperhatikan sebagai berikut:

#### 1. Faktor Umum

- Pengembangan jaringan kantor operasional Bank Mandiri, pada prinsipnya ditujukan untuk mendukung visi, misi maupun strategi pokok usaha Bank Mandiri, yaitu memperkuat/meningkatkan basis sektor retail perbankan, sehingga

NO	FAKTOR-FAKTOR POKOK	FAKTOR-FAKTOR TERINCI YANG DIPERTIMBANGKAN
		D4. Ketersediaan dan kemudahan penggunaan telex D5. Ketersediaan dan kemudahan penggunaan berbagai media iklan (radio, Koran, majalah, dan pemasangan iklan di jalan berupa papan reklame, spanduk dan lain-lain)
5.	E. Keuntungan Aglomerasi	E1. Dekat dengan bank-bank yang sudah ada sehingga mudah dikenal dan dicari nasabah (semacam iklan) E2. Dekat dengan bank-bank lain yang sudah ada sehingga tidak usah melakukan studi kelayakan secara detail (berarti lokasi disitu sudah menguntungkan secara ekonomis)

Sumber: Nugroho, 1994:23

Pengusaha bank (Bankir) dalam mempertimbangkan faktor pemilihan lokasi kantor banknya juga melihat keterkaitan antar faktor tersebut. Jadi tiap-tiap faktor tidak dilihat secara sendiri-sendiri, melainkan secara terkait satu dengan yang lain. Dari faktor-faktor pemilihan lokasi kantor bank oleh bankir seperti terlihat pada Tabel II.2 di atas maka keterkaitan yang ada adalah antara:

- a. Faktor Pasar dengan faktor aksesibilitas, dengan dasar pemikiran faktor kedekatan dengan pasar akan memerlukan faktor aksesibilitas yang tinggi.
- b. Faktor Lahan dengan faktor: pasar, aksesibilitas, utilitas, dan keuntungan aglomerasi, dengan dasar pemikiran ketersediaan lahan yang dapat digunakan untuk berlokasinya kantor bank masih membutuhkan faktor-faktor lain agar dipilih oleh pengusaha bank yaitu: faktor kedekatan pasar, aksesibilitas, ketersediaan utilitas, dan adanya keuntungan aglomerasi.

Faktor lokasi yang sangat dipertimbangkan oleh pengusaha bank adalah faktor kedekatan pasar/konsumen, aksesibilitas, dan keuntungan aglomerasi. Faktor yang lebih dipertimbangkan adalah faktor utilitas. Dan faktor yang cukup dipertimbangkan oleh pengusaha bank adalah faktor lahan.

Sedangkan untuk kesesuaian lokasi bank dari sisi nasabah bank, ada beberapa substansi pokok yang harus diperhatikan, yaitu: Aksesibilitas, komunikasi, dan tempat

NO	ACUAN	NORMA LOKASI KANTOR BANK YANG HARUS DIPENUHI
		Bank harus diberi perhatian khusus lokasinya sesuai prinsip tata ruang dinamis (Konsideran UU Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang).

Sumber: Nugroho, 1994:18

Dari Tabel II.1 dapat disimpulkan bahwa Rencana Tata Ruang Kota dapat dipakai sebagai alat paling komprehensif untuk menilai kesesuaian lokasi bank dari sisi kepentingan pemerintah.

Untuk kesesuaian lokasi bank dari sisi pengusaha bank, ada beberapa substansi pokok yang harus diperhatikan, yaitu: Pasar/konsumen, lahan, aksesibilitas, utilitas, dan keuntungan aglomerasi. Secara lengkap faktor dan sub-sub faktor pertimbangan pemilihan lokasi kantor bank oleh pengusaha bank (bankir) dapat dilihat pada Tabel II.2 berikut ini.

**TABEL II.2**  
**FAKTOR-FAKTOR LOKASI POKOK BESERTA RINCIANNYA YANG**  
**DIPERTIMBANGKAN OLEH PENGUSAHA BANK**

NO	FAKTOR-FAKTOR POKOK	FAKTOR-FAKTOR TERINCI YANG DIPERTIMBANGKAN
1.	A. Pasar/konsumen	A1. Dekat dengan daerah komersial/perdagangan A2. Dekat dengan permukiman dengan jumlah penduduk besar dan konsentrasi tinggi A3. Dekat dengan Permukiman penduduk dengan tingkat pendapatan tinggi A4. Dekat dengan tempat pendidikan A5. Dekat dengan daerah industri A6. Dekat dengan perkantoran pemerintah
2.	B. Lahan	B1. Ketersediaan lahan di kawasan yang telah ditentukan menurut Rencana Kota B2. Kemudahan dalam pembebasan lahan dan bangunan B3. Harga relatif murah B4. Sewa lahan dan bangunan relatif murah B5. Lahan bebas banjir, longsor, gempa, dan lain-lain B6. Ketersediaan lahan siap bangun
3.	C. Aksesibilitas	C1. Ketersediaan jaringan telepon C2. Dilalui oleh route kendaraan umum C3. Terletak di jalan yang tidak macet C4. Terletak di jalan/lokasi yang mudah dicari oleh nasabah
4.	D. Utilitas	D1. Ketersediaan jaringan telepon D2. Ketersediaan aliran listrik yang mencukupi D3. Dekat dengan kantor penyedia sarana telekomunikasi (wartel, kantor pos, dan lain-lain)

3. Keberadaan fasilitas telekomunikasi, yang meliputi antara lain jaringan telepon, telex dan faksimil.
4. Kecocokan dalam bentuk lahan, dalam arti tidak membutuhkan biaya yang besar untuk mematangkan.
5. Bangunan yang sesuai, dalam hal bentuk, ketersediaan ruang dan kemudahan untuk perluasan.
6. Kemudahan untuk dijual kembali atau disewakan apabila lokasi awal dipandang sudah tidak cocok (*suitable*).

Sedangkan berdasarkan hasil penelitian Nugroho (1994:11-27), kesesuaian lokasi bank harus memperhatikan tiga aktor pembangun yang terkait, yaitu pemerintah, swasta/pengusaha bank, dan masyarakat/nasabah bank. Kesesuaian lokasi bank dari sisi pemerintah harus memperhatikan beberapa substansi pokok, yaitu: Teori Perencanaan Kota, UU Perbankan, Rencana Tata Ruang Kota, dan Standar Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman Kota. Untuk lebih jelasnya, kesesuaian lokasi bank dari sudut pemerintah dapat dilihat pada Tabel II.1 sebagai berikut.

**TABEL II.1**  
**ACUAN PEMERINTAH DALAM PENENTUAN LOKASI KANTOR BANK**

NO	ACUAN	NORMA LOKASI KANTOR BANK YANG HARUS DIPENUHI
1	Teori Perencanaan Kota	a. Sesuai Teori Tata Ruang harus dinamis, maka bank lokasinya perlu mendapat perhatian khusus b. Teori Tempat Sentral (Walter Christaller), lokasi bank harus memenuhi syarat-syarat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jangkauan pasar luas</li> <li>- Batas ambang penduduk mencukupi</li> </ul>
2	UU tentang pokok-pokok Perbankan (UU No.7 tahun 1992)	Dapat dibuka dengan persetujuan Menteri Keuangan atas dasar kebutuhan masyarakat yang tergantung dari beberapa faktor: tingkat banking habit, tingkat pendapatan, dan tingkat perkembangan ekonomi daerah.
3	Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman (Standar DPMB)	Bank merupakan fasilitas pelengkap untuk pusat perniagaan dengan jumlah penduduk antara 120.000 sampai 480.000 jiwa.
4	Rencana Tata Ruang Kota	Lokasi bank harus memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam tiga hal di atas.



telekomunikasi yang modern kegiatan bank menjaga kontak dengan kegiatan yang lainnya, meskipun berlokasi pada kawasan di luar pusat kota.

Perkembangan teknologi telekomunikasi dan komputer membawa dampak ruang yaitu berkurangnya kendala ruang untuk menentukan pilihan-pilihan lokasi. Lebih lanjut, perkembangan tersebut juga mengurangi kebutuhan untuk beraglomerasi. Artinya, pengelompokan kegiatan-kegiatan ekonomi semakin lama mengalami kecenderungan menurun. Telekomunikasi menimbulkan efek penyebaran (*dispersal*). Kawasan-kawasan pinggiran mengalami pertumbuhan populasi yang lebih cepat dibandingkan dengan kawasan lain di wilayah kota. Faktor keterjalanan dengan kegiatan keempat dan kemudahan mengadakan hubungan langsung tatap muka yang semula berada di pusat kota mengalami penurunan karena adanya teknologi telekomunikasi sebagai gantinya (Kutay, 1986b:559 dalam Setyono, 1992:37).

### **2.3. Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Kantor Bank**

Setiap kegiatan ekonomi membutuhkan ruang sebagai tempat menjalankan kegiatannya. Pemilihan lokasi menjadi awal dari usaha pengoptimalan usaha ekonomi. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi untuk satu kegiatan ekonomi berbeda dengan kegiatan lainnya.

Seperti halnya kegiatan jasa lainnya, faktor lokasi bank bisa sangat banyak. Menurut Herrin dan Pernia dalam Setyono (1992:37), ada beberapa lokasi kantor bank yang paling utama dan spesifik untuk kegiatan bank, yaitu:

1. Kedekatan dengan nasabah; nasabah dalam hal ini berupa produsen (kegiatan ekonomi produktif) atau konsumen (masyarakat-rumah tangga).
2. Berada pada jalan yang mempunyai akses yang tinggi.

olahraga tontonan, konsultasi keahlian, pasar uang dan kredit, akses ke perbelanjaan derajat tinggi dan kedekatan dengan fasilitas pendidikan. Faktor-faktor tersebut hanya terdapat di CBD, yang menjadikannya memiliki derajat aglomerasi yang paling tinggi.

### 2.2.2 Gejala Kontra-metropolitanisasi dan Suburbanisasi

Kecenderungan tersebut di atas, dimana kegiatan jasa lebih banyak terkonsentrasi pada kota-kota dengan hierarki paling atas (metropolitan) mulai mendapatkan reaksi (*counter*). Reaksi atau kontra tersebut muncul sebagai akibat dari adanya pembagian tenaga kerja secara ruang (*spatial division of labor*) dari kegiatan-kegiatan jasa. Artinya, terdapat beberapa bagian dari manajemen perusahaan yang dapat dipisahkan dari bagian lainnya. Adanya pembagian tenaga kerja secara ruang ini, menurut Moss dan Donau (1986), dimungkinkan karena adanya teknologi yang sebelumnya belum ada (Gillespie dan Green, 1986:401 dalam Setyono, 1992:36). Karena tidak ada hambatan komunikasi antar bagian dari sistem manajemen itu, maka bagian-bagian manajemen tersebut tidak perlu lagi untuk berada dalam satu lokasi. Kondisi yang demikian ini menjadi pendorong utama menyebarnya kegiatan perbankan dari kota metropolitan. Hal ini dibarengi pula dengan adanya tuntutan lebih mengembangkan unit usaha yang lebih besar untuk semakin meningkatnya keuntungan.

Dalam struktur internal kota, terjadi konsisi yang hampir serupa, yaitu dengan keluarnya kegiatan-kegiatan perbankan dari pusat kota ke kawasan-kawasan pinggiran (suburbanisasi). Penyebaran kegiatan perbankan ini dipengaruhi oleh alasan-alasan yang bersifat ekonomis, seperti misalnya tingginya harga lahan di kawasan pusat kota dan lainnya. Tetapi faktor telekomunikasi juga penting karena dengan adanya fasilitas

produksi dan operasi kegiatan ekonomi itu, pemenuhan secara internal itu membutuhkan biaya yang besar; lebih menguntungkan apabila kebutuhan itu diambil diambil dari luar. Artinya, kegiatan produktif itu memanfaatkan sektor layanan produsen untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan-kegiatan jasa itu terkonsentrasi di metropolitan. Jadi ada hubungan timbal balik antara kegiatan produktif dengan jasa layanan produsen dalam kerangka keberadaannya pada wilayah metropolitan. Sementara itu, selain kebutuhan kontak dengan kegiatan lain yang bersifat domestik, bank pada umumnya juga berhubungan dengan bank atau lembaga keuangan lain secara internasional. Dengan berlokasinya pada metropolitan, akses kepada pasar luar negeri itu lebih mudah dilakukan.

Dalam pandangan struktur internal metropolitan itu sendiri, lokasi-lokasi kantor bank mempunyai kecenderungan memusat pada kawasan yang dikenal dengan pusat kota (CBD), karena perkembangan kota sampai ke tahap tertentu, struktur kota cenderung memusat. Pola ini dapat dijelaskan dengan menganaloginya dengan kecenderungan metropolitanisasi. Keberadaan bank pada kawasan pusat kota adalah untuk mendapatkan kemudahan mengadakan kontak tatap muka langsung (*face-to-face contact*) dengan kegiatan lain.

Keterpusatan dari pusat kota itu diperkuat lagi oleh faktor-faktor yang dinamakan oleh Gottman, 1970 sebagai keterjalinan dengan kegiatan-kegiatan keempat *interweaving of quaternary activities* (Kutay, 1986b:554 dalam Setyono, 1992:36). Menurutnya beberapa kegiatan ekonomi, diantaranya adalah lembaga keuangan (bank), dalam kegiatan hariannya dijalin oleh faktor-faktor tertentu. Faktor-faktor ini semuanya berhubungan dengan sifat keterpusatan, yang menumbuhkan kegiatan-kegiatan untuk mengelompok di kawasan pusat kota. Faktor tersebut dikelompokkan dalam sembilan kategori, yaitu: aksesibilitas, aliran informasi, kinerja transaksional, pasar tenaga kerja, hiburan dan

1. Akses kepada informasi: keterkaitan dengan kegiatan lain
2. Minimalisasi jarak perjalanan: nasabah dan tenaga kerja

Perilaku lokasi dari kegiatan tersebut adalah mencari optimasi antara dua hal tersebut.

## **2.2. Konsep Lokasi Kegiatan Kantor Bank**

Seperti halnya pada lokasi kantor secara umum, konsep-konsep yang dikemukakan dalam memahami gejala lokasi kegiatan bank dibangun berdasarkan studi-studi empiris. Hasil-hasil dari bangunan konsep tersebut dikemukakan sebagai berikut.

### **2.2.1 Kecenderungan Metropolitanisasi dan Pemusatan**

Bank adalah bagian dari sektor jasa yang dapat digolongkan ke dalam jasa yang melayani produsen. Jasa layanan produsen ini mempunyai karakteristik yang hampir sama dalam hal kegiatannya, sehingga dengan demikian perilaku lokasional bank bisa dianalogikan kepada kegiatan jasa layanan produsen tersebut.

Perkembangan awal dari bank adalah menempati kota-kota metropolitan. Pada metropolitan ini berlokasi kantor-kantor pusat (*head offices*) yang menjadi landasan pengendalian kegiatan bank. Berlokasinya kantor-kantor bank pada metropolitan itu secara umum bisa dijelaskan dengan teori bank (Gillespie dan Green, 1986:400 dalam Setyono, 1992:35). Sebagai perantara keuangan, keberadaan bank memang sangat tergantung pada kegiatan lainnya (terutama kegiatan yang bersifat produktif). Kemudahan mengadakan kontak dengan kegiatan lain inilah yang menjadi alasan utama menjadi kantor bank yang berlokasi di metropolitan, karena kawasan metropolitan merupakan konsentrasi dari kegiatan-kegiatan ekonomi utama.

Pada mulanya kegiatan-kegiatan ekonomi produktif itu memenuhi kebutuhan jasanya secara internal (di dalam unit usahanya sendiri). Tetapi dengan meningkatnya skala

### 2.1.3 Kegiatan Tersier yang Melayani Produsen

Sementara itu, menurut Setyono (1992:24-25), untuk kegiatan tersier yang bersifat melayani produsen, lebih terkait dengan kegiatan/industri lain ketimbang dengan permintaan masyarakat atau konsumen akhir. Pertukaran informasi dan kemudahan mengadakan kontak dengan pihak lain merupakan fungsi jasa layanan produsen. Kemudahan mengadakan kontak dan didefinisikan sebagai waktu yang dibutuhkan untuk “mencapai” pertemuan sehingga kekayaan informasi (*information-rich*) dapat dikumpulkan.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, tempat/lokasi yang memiliki nilai kontak yang tinggi (*most contact/information-rich*), menjadi pilihan utama bagi berlokasinya kegiatan tersier yang melayani produsen ini. Dengan demikian, berbeda dengan jasa layanan konsumen, distribusi populasi tidak begitu berarti dalam perilaku lokasi kegiatan jasa layanan produsen ini. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Pred (1977), keputusan-keputusan lokasi dari suatu kegiatan ekonomi tergantung pada akses kepada informasi khusus, karena ada keharusan untuk memilih dari sejumlah alternatif yang kesemuanya berkaitan dengan informasi.

Tapi akses informasi bukan menjadi satu-satunya faktor penentu lokasi kegiatan jasa layanan produsen (Daniels, 1982:34 dalam Setyono, 1992:25). Lokasi yang dipilih bukan hanya yang memiliki akses yang tinggi kepada informasi saja, tetapi juga mempertimbangkan jenis tenaga kerja yang dibutuhkan untuk menangani informasi tersebut, yang distribusinya tidak menyebar secara merata tetapi terdapat pada lokasi-lokasi tertentu. Dengan demikian terdapat dua hal pokok yang dipertimbangkan di dalam perilaku lokasi kegiatan jasa layanan produsen, yaitu:

### 2.1.2 Kegiatan Tersier yang Melayani Konsumen

Lokasi kegiatan jasa yang melayani konsumen pada umumnya berkaitan dengan penduduk (Fielding, 1974:119 dalam Setyono, 1992:23). Tetapi ukuran penduduk bukan menjadi satu-satunya faktor yang mempengaruhi lokasi kegiatan jasa layanan konsumen (Daniels, 1982:23 dalam Setyono, 1992:23). Lokasi juga ditentukan oleh faktor lain, misalnya kondisi sosio-ekonomi dari masyarakat. Lebih banyak penduduk yang berada pada suatu wilayah, jumlah kegiatan jasa yang dibutuhkan lebih banyak.

Perbedaan yang ada di dalam masyarakat (dalam hal budaya, sosio-ekonomi) memang menimbulkan variasi, tetapi hal itu tidak memunculkan perbedaan dalam kebutuhan barang dan jasa. Dengan kata lain, setiap penduduk pada dasarnya membutuhkan jangkauan barang dan jasa yang hampir sama. Dengan demikian, lokasi dan susunan kegiatan jasa komersil, publik, dan perumahan merupakan pencerminan dari permintaan yang diciptakan oleh penduduk.

Fungsi tersier ditujukan untuk melayani pasar konsumen tertentu. Bila preferensi (pilihan) konsumen berubah, maka secara normal fungsi tersier akan jatuh. Jarang fungsi-fungsi tersebut dapat dimodifikasi, sebagaimana halnya dalam kegiatan primer dan sekunder. Kadang-kadang suatu kegiatan biasa beradaptasi terhadap kegiatan lain dengan jalan mengadakan penganekagaman. Tetapi yang umum terjadi adalah berhentinya kegiatan itu. Permintaan terhadap komoditi perdagangan dan jasa sangat penting bagi kelangsungan kegiatan tersier pada satu lokasi tertentu. Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, perilaku lokasi dari kegiatan ini pada umumnya adalah memaksimalkan akses kepada komunitas masyarakat (*maximizing community access*).

sehari hari, seperti misalnya makanan dan mobil, mempunyai batas ambang rendah. Sedangkan barang dan jasa yang jarang dibutuhkan, diantaranya museum dan pakaian khusus, membutuhkan ambang penduduk yang lebih besar. Ambang batas ini juga berbeda untuk satu kota dengan lainnya. Dari studi di Amerika, misalnya, disimpulkan bahwa ambang batas untuk kegiatan yang sama berbeda untuk satu kota dengan lainnya. Batas ambang untuk kegiatan bank di phoenix, Arizona, adalah 7.410 penduduk (Fielding, 1974:124 dalam Setyono, 1992:23). Sedangkan untuk kota yang lain, yaitu Snohomish Countri, Washington, batas ambang untuk bank adalah 610 penduduk (Yeates dan Garner, 1980:154).

**c. Tempat Sentral (*Central Place*)**

Untuk lebih memenuhi permintaan terhadap barang dan jasa dari suatu wilayah pasar, fungsi-fungsi komersial juga menciptakan kesempatan kerja dan merangsang permintaan konsumen. Karena pekerja juga ingin meminimalkan biaya transportasi, mereka bermukim berdekatan dengan tempat kerja. Aglomerasi permukiman berdekatan dengan pusat komersial, yang melayani tidak hanya wilayah pasarnya sendiri tetapi juga wilayah belakangnya (*hinterland*), dimana tidak terdapat cukup permintaan untuk keberadaan suatu fungsi. Pusat komersial tersebut adalah tempat pusat, yaitu suatu pusat yang melayani wilayah perkotaan dan pedesaan yang lebih besar daripada wilayah pelayanannya sendiri. Di wilayah pedesaan, tempat pusat biasa berupa kampung (*village*), kota kecil (*town*), kota (*city*), atau pusat wilayah. Dalam wilayah metropolitan, hal ini tercermin dalam perkotaan, pusat lingkungan, atau pusat bisnis (CBD). Masing-masing tempat pusat menawarkan batas ambang populasinya sendiri dan jangkauan fungsi untuk wilayah komplemen yang dilayaninya.

### 2.1.1 Teori Tempat Sentral (*Central Place Teory*)

Pada awalnya, dan muncul juga dalam perkembangan selanjutnya, permasalahan lokasi kegiatan jasa dapat diturunkan dari Teori Tempat Pusat (*Central Place Teory*). Teori yang dikembangkan pertama kali oleh Christaller ini mencoba memodelkan distribusi permukiman dengan tujuan penyediaan barang dan jasa kepada wilayah sekitarnya. Berkaitan dengan kondisi di atas, terdapat tiga konsep dalam bahasna lokasi kegiatan tersier (Setyono, 1992: 21-23):

#### a. Jangkauan Barang (*Range of Good*)

Yang dimaksud dengan jangkauan barang adalah jarak yang mampu ditempuh oleh penduduk untuk membeli barang dan jasa pada tingkat harga tertentu.

#### b. Batas ambang permintaan (*Threshold of Demand*)

Jumlah penjualan minimal tertentu dibutuhkan oleh suatu kegiatan ekonomi sebelum suatu barang ditawarkan kepada konsumen. Penjualan tersebut bisa diperkirakan dengan jalan:

- a. Menghitung jumlah penduduk yang terdapat di dalam wilayah pasar potensial
- b. Kemungkinan dipergunakan kegiatan yang berlokasi pada titik tertentu dari berbagai variasi jarak dalam kota.
- c. Perkiraan tingkat biaya yang mampu dibayar oleh masyarakat

Batas ambang didefinisikan sebagai tingkat permintaan minimal yang butuhkan untuk mendukung keberadaan (*establishment*) suatu macam fungsi tertentu. Biasanya hal ini diekspresikan dalam jumlah penduduk minimal yang dibutuhkan untuk mendukung keberadaan suatu fungsi tersebut.

Batas ambang yang dibutuhkan dari fungsi yang berbeda didasarkan pada sifat barang dan jasa dan bagaimana frekuensi permintaannya. Barang dan jasa yang diperlukan



Dapat dikatakan bahwa kegiatan jasa bersifat administratif daripada produktif. Kegiatan jasa dilaksanakan pada 'kantor' dan tidak pada 'tempat produksi' sebagaimana halnya kegiatan primer dan sekunder. Dengan demikian analisis permasalahan lokasi kegiatan jasa pada hakikatnya adalah analisis lokasi kegiatan kantor, tempat dimana kegiatan jasa tersebut dilangsungkan.

Sementara itu, kegiatan jasa (tersier) itu sendiri berbeda dilihat dari keluaran yang dihasilkan. Untuk menguji atribut dan perilaku lokasinya, sangat bermanfaat apabila dimulai dari pengklasifikasian kegiatan jasa ke dalam beberapa kelompok yang memiliki ciri-ciri yang mirip. Pengklasifikasian kegiatan jasa ini memang agak sulit dilakukan, mengingat beragamnya jenis kegiatan itu.

Beberapa jenis klasifikasi dapat dimunculkan, tergantung pada kriteria yang dikemukakan, jenis kelas yang diinginkan, serta maksud dan tujuan dari klasifikasi itu. Salah satu contoh klasifikasi kegiatan jasa tersebut adalah klasifikasi berdasarkan fungsinya. Kegiatan jasa dapat dibedakan menjadi dua macam fungsinya, yaitu kegiatan yang melayani produsen (*producer services*) dan kegiatan yang melayani konsumen (*consumer services*). Beberapa klasifikasi lain dapat muncul, antara lain dapat muncul, antara lain berdasarkan jangkauan wilayah pasarnya (lokal dan nonlokal); berdasarkan kemampuan di pasarkan (dapat dipasarkan dan tidak dapat dipasarkan); dan berdasarkan kebutuhan akan kantor (kantor dan nonkantor).

Di dalam banyak kajian yang ada, pembagian yang biasa dilakukan adalah berdasarkan fungsinya, karena kegiatan jasa lebih banyak berkait dengan adanya kegiatan lain. Perilaku lokasi dari kedua jenis kegiatan jasa ini berbeda, karena karakteristik yang dilayani juga berlainan.

**BAB III**  
**TINJAUAN UMUM KOTA SEMARANG**  
**DAN KANTOR CABANG BANK MANDIRI KOTA SEMARANG**

**3.1. Tinjauan Wilayah Kota Semarang**

**3.1.1 Kondisi Geografis dan Letak Administratif**

Kota Semarang berada di Pantai Utara Jawa Tengah dengan luas wilayah adalah 373,76 km<sup>2</sup> dan secara geografis terletak pada 6<sup>0</sup>5'–7<sup>0</sup>11' LS dan 109<sup>0</sup>50'–110<sup>0</sup>35' BT.

Batas-batas administratif Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal

Bagian Utara memiliki beberapa sungai dengan keadaan topografi yang ada cenderung datar, sedangkan bagian Selatan mempunyai topografi perbukitan dengan ketinggian rata-rata 200–300 meter di atas permukaan laut dengan suhu rata-rata harian 220<sup>0</sup>C–270<sup>0</sup>C.

**3.1.2 Kondisi Kependudukan**

Dalam periode 5 tahun terakhir (1998-2002) jumlah penduduk Kota Semarang mengalami peningkatan. Pada tahun 1998 jumlah penduduk Kota Semarang mencapai 1.273.550 jiwa dan terus meningkat sehingga pada tahun 2002, jumlah penduduk Kota Semarang mencapai 1.350.005 jiwa. Dengan jumlah ini, Kota Semarang sebagai ibukota propinsi merupakan kota metropolitan yang mengalami perkembangan cukup pesat. Untuk lebih jelasnya, jumlah penduduk Kota Semarang dapat dilihat pada Tabel III.1 berikut ini.

**TABEL III.1**  
**JUMLAH PENDUDUK KOTA SEMARANG MENURUT WARGA NEGARA**  
**TAHUN 2002**

NO	KECAMATAN	BANYAKNYA PENDUDUK						JUMLAH PENDUDUK
		WNI			WNA			
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	
1	Mijen	19.516	19.327	38.843	0	0	0	38.843
2	Gunungpati	28.979	29.151	58.130	0	0	0	58.130
3	Banyumanik	53.763	52.803	106.566	214	54	268	106.834
4	Gajah Mungkur	29.224	29.178	58.402	59	21	80	58.834
5	Semarang Selatan	42.112	41.969	84.081	11	11	22	84.103
6	Candisari	39.079	39.220	78.299	27	10	37	78.336
7	Tembalang	53.081	53.002	106.083	3	4	7	106.090
8	Pedurungan	70.205	71.432	141.637	32	26	58	141.695
9	Genuk	32.422	31.474	63.896	5	3	8	63.904
10	Gayamsari	31.678	32.420	64.098	2	4	6	64.104
11	Semarang Timur	41.025	42.804	83.829	110	105	215	84.044
12	Semarang Utara	59.383	63.470	122.853	29	47	76	122.929
13	Semarang Tengah	37.069	39.145	76.214	237	359	596	76.810
14	Semarang Barat	74.238	74.471	148.709	26	18	44	148.753
15	Tugu	12.203	12.197	24.400	0	0	0	24.400
16	Ngalian	46.300	46.248	92.548	0	0	0	92.548
<b>JUMLAH</b>		<b>670.277</b>	<b>678.311</b>	<b>1.348.588</b>	<b>755</b>	<b>662</b>	<b>1.417</b>	<b>1.350.005</b>
2001		658.648	664.342	1.320.990	626	704	1.330	1.322.320
2000		650.690	657.620	1.308.310	625	732	1.357	1.309.667
1999		640.865	647.931	1.288.796	628	735	1.363	1.290.159
1998		631.992	640.100	1.272.092	662	796	1.458	1.273.550

Sumber: Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2002, BPS Kota Semarang 2003

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa perbandingan jumlah penduduk laki-laki dan perempuan berwarga negara Indonesia cukup berimbang. Sedangkan perbandingan jumlah penduduk laki-laki dan perempuan berwarga negara asing pada tahun 2002 menunjukkan jumlah penduduk laki-laki lebih besar dari pada jumlah penduduk perempuan. Hal ini berkebalikan dengan kondisi pada tahun 1998-2001. Meningkatnya kembali jumlah penduduk berwarga negara asing pada tahun 2002 menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan para investor asing di Kota Semarang sudah mulai pulih setelah krisis ekonomi pada tahun 1997/1998.

### **3.1.3 Kondisi Transportasi**

Pola pergerakan di Kota Semarang secara umum berorientasi ke arah pusat kota. Dengan demikian pola pergerakan yang terjadi mempunyai orientasi dari daerah pinggiran kota yang mempunyai fungsi sebagai kawasan permukiman menuju pusat kota yang merupakan pusat fasilitas. Pergerakan tersebut mempunyai tujuan untuk melakukan aktivitas interaksi sosial.

#### **3.1.3.1 Sistem Prasarana / Jaringan Transportasi**

Pola jaringan jalan di Kota Semarang membentuk rangka dasar radial. Ini merupakan gambaran perkembangan kota yang sangat berorientasi ke pusatnya. Pertumbuhan wilayah kota selanjutnya merupakan hasil ekspansi lapisan-lapisan linier di sepanjang jalan kaki-kaki radial ke lapisan belakangnya, sehingga dengan demikian tumbuh anak-anak jalan dengan hierarki fungsi yang lebih rendah yang bermuara ke jalan utama.

Adapun sistem jaringan jalan di Kota Semarang menurut fungsinya dapat dijabarkan sebagai berikut:

##### **1. Jaringan Primer**

###### **▪ Jalan Arteri Primer**

Jaringan jalan yang masuk katagori Arteri Primer adalah Jl. Raya Tugu, Jl. Jenderal Sudirman, Jl Arteri Utara, Jl. Usman Janatin, Jl. Tol Seksi A, Seksi B dan Seksi C, Jl. Perintis Kemerdekaan, Jl. Brigjen Sudiarto. Kriteria hierarki jalan arteri primer ini didasarkan pada fungsinya yang menghubungkan kota-kota atau jalur regional. Namun demikian saat ini ia juga berfungsi sebagai jalur internal kota (masuk ke pusat kota). Himpitan fungsi yang demikian sedikit banyak menyebabkan jalan-jalan tersebut dipadati oleh pergerakan regional maupun lokal, pada akhirnya beban jalan menjadi bertambah. Kondisi jaringan

jalan ini pada umumnya baik dengan tingkat kepadatan arus lalu lintas yang tinggi.

- Jalan Kolektor Primer

Merupakan penghubung antara pusat lingkungan tingkat II antara di dalam dan luar kota. Jaringan jalan kolektor primer ini adalah Jl. Ngalian Raya menerus sampai dengan Cangkiran ke arah Boja. Jaringan jalan ini pada umumnya masih kurang baik, perlu diadakan perbaikan lagi, sedangkan tingkat kepadatan arus lalu lintas masih tergolong rendah.

- Jalan Lokal Primer

Jalan ini berfungsi sebagai penghubung antara lingkungan di dalam kota dengan lingkungan lain di luar kota. Karakteristik lingkungan ini berupa perumahan dan nonperumahan, umumnya memiliki lebar jalan sekitar 4 meter, tidak dilalui oleh angkutan umum kota, dan bermuara ke jalan kolektor primer.

## 2. Jaringan Sekunder

- Jalan Arteri Sekunder

Jalan dengan hierarki ini adalah Jl. Sriwijaya, Jl. Dr. Sutomo, Jl. Sultan Agung, Jl. S Parman, Jl. MGR. Sugiyopranoto, Jl. Pandanaran, Jl. A Yani, Jl. Pengapon, Jl. R Patah, Jl. Jend Sudirman mulai dari Bundaran Kalibanteng ke arah timur dan berfungsi menghubungkan Kota Semarang dengan bagian Kota Semarang lainnya di bagian utara dan selatan. Saat ini jalur ini adalah jalur utama pergerakan barang dari Timur ke Pusat Kota, dan juga menjadi penghubung ke jalan Arteri Primer. Jaringan jalan ini pada umumnya baik dengan tingkat kepadatan arus lalu lintas tergolong tinggi.

- **Jalan Kolektor Sekunder**

Jalan kolektor sekunder yang berfungsi sebagai penghubung antar bagian wilayah kota, umumnya adalah jalan-jalan yang bermuara dari jalan arteri primer. Jaringan jalan ini pada umumnya baik dengan tingkat kepadatan arus lalu lintas tergolong sedang.

- **Jalan Lokal Sekunder**

Jalan ini berfungsi sebagai penghubung antar lingkungan perumahan, atau antar lingkungan perumahan dan nonperumahan, tidak dilalui oleh angkutan umum kota, dan bermuara ke jalan kolektor sekunder.

Untuk lebih jelasnya, sistem jaringan jalan di Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 3.1 sebagai berikut.

### **3.1.3.2 Sistem Sarana Transporatasi**

Armada angkutan yang ada di Kota Semarang berdasarkan penggolongannya dapat dibedakan:

1. **Angkutan Kota Pemerintah**

Angkutan ini dikelola pemerintah melalui Perum Damri, jenis armadanya berupa bis kota. Adapun jalur/trayek terbatas pada jalur-jalur utama kota. Jenis angkutan ini sangat strategis, mengingat daya angkutannya cukup besar sehingga mampu mengangkut penumpang dalam jumlah yang cukup banyak. Untuk lebih jelasnya, banyaknya armada dan penumpang bus kota tersebut dapat dilihat pada Tabel III.2 sebagai berikut:








PROGRAM STUDI  
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG - 2004

**TESIS**

STUDI  
 ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

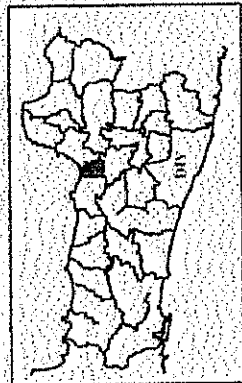
PETA KONDISI SISTEM JARINGAN JALAN  
 KOTA SEMARANG

**Legenda**

-  Jalan Arteri Primer
-  Jalan Arteri Sekunder
-  Jalan Kolektor Primer
-  Jalan Kolektor Sekunder
-  Jalan Lokal

Gambar 3.1	SKALA
UTARA	SUMBER

Bina Program CPU Kota Semarang, 2000



**TABEL III.2**  
**BANYAKNYA ARMADA DAN PENUMPANG BUS KOTA**  
**DI KOTA SEMARANG TAHUN 2002**

No	Bulan	Jurusan			
		Terboyo-Jatingaleh		Terboyo-Mangkang	
		S.O	Penumpang	S.O	Penumpang
1	Januari	10	141.945	22	269.685
2	Pebruari	11	138.349	22	223.534
3	Maret	10	151.916	23	254.624
4	April	10	152.824	24	250.413
5	Mei	9	131.082	23	257.370
6	Juni	8	126.760	23	259.489
7	Juli	8	140.295	23	297.027
8	Agustus	8	130.122	24	296.130
9	September	8	132.817	22	272.685
10	Oktober	9	145.159	25	289.170
11	Nopember	10	132.817	21	247.640
12	Desember	8	116.006	21	248.190
	<b>Jumlah</b>	<b>109</b>	<b>1.643.003</b>	<b>273</b>	<b>3.165.657</b>
	2001	109	1.943.003	273	3.165.657
	2000	116	1.943.650	263	3.672.985
	1999	124	2.361.977	239	3.660.241
	1998	130	2.707.586	251	4.198.538

Lanjutan

No	Bulan	Jurusan			
		Ngaliyan-Pucanggading		PS.Johar-Perumnas	
		S.O	Penumpang	S.O	Penumpang
1	Januari	14	180.055	13	223.770
2	Pebruari	15	164.561	13	203.396
3	Maret	15	183.673	14	222.441
4	April	15	178.076	13	212.099
5	Mei	16	190.870	12	219.248
6	Juni	16	195.188	11	205.011
7	Juli	15	203.654	12	224.058
8	Agustus	16	203.153	12	232.025
9	September	14	174.882	12	209.621
10	Oktober	14	177.101	11	211.537
11	Nopember	14	161.046	12	200.307
12	Desember	13	148.122	10	172.344
	<b>Jumlah</b>	<b>177</b>	<b>2.160.381</b>	<b>145</b>	<b>2.535.857</b>
	2001	177	2.160.381	145	2.535.857
	2000	177	2.502.591	145	2.951.356
	1999	173	2.582.120	151	3.137.077
	1998	170	2.929.378	137	3.102.282

Sumber: Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2002, BPS Kota Semarang 2003.

UPT-PUSTAK-UNDIP



## 2. Angkutan Non Pemerintah

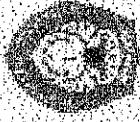
Angkutan ini dikelola swasta, jenis armadanya berupa mini bus, station wagon, dan taxi. Adapun jalur/trayek pelayanannya hampir menyeluruh di penjuru kota. Jenis angkutan ini sangat strategis, mengingat daya angkutannya cukup besar sehingga mampu mengangkut penumpang dalam jumlah banyak. Termasuk diantaranya adalah jenis transportasi tradisional.

Untuk lebih jelasnya, sistem sarana transportasi Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 3.2 sebagai berikut.

### 3.1.4 Kondisi Struktur Ruang

Kota Semarang mempunyai karakter tersendiri dalam kegiatan maupun perkembangan fisik kota. Struktur ruang Kota Semarang terbentuk oleh pusat-pusat kegiatan yang diwadahi oleh jaringan infrastruktur. Struktur ruang Kota Semarang dilihat berdasarkan pola yang terjadi saat ini berkembang mengikuti sumbu atau jaringan jalan yang bersifat linier yaitu ke arah barat (Tugu), timur (Genuk), selatan (Banyumanik) dan timur-tenggara (Pedurungan). Dari pola sumbu jalan tersebut terdapat satu sumbu jalan yang kurang berjalan yaitu bagian barat daya (Mijen), karena *hinterland-nya* merupakan daerah pertanian.

Pusat aktivitas sebagai pusat pertumbuhan wilayah terbentuk simpul pertemuan jaringan jalan sehingga secara alamiah menjadi pusat kegiatan transportasi. Pusat-pusat tersebut pada masing-masing struktur jalan yang terbentuk berdasarkan arah perkembangan Kota Semarang adalah sebagai berikut:







PROGRAM STUDI  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG - 2004

TESIS

STUDI  
 ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

PETA KONDISI SISTEM SARANA TRANSPORTASI  
 KOTA SEMARANG

Legenda

-  Route Angkutan Umum  
Terboyo - Jatingalehi
-  Route Angkutan Umum  
Terboyo - Mangkang
-  Route Angkutan Umum  
Ngaliyan - Pucanggading
-  Route Angkutan Umum  
Jethar - Perumnas Banyumahik

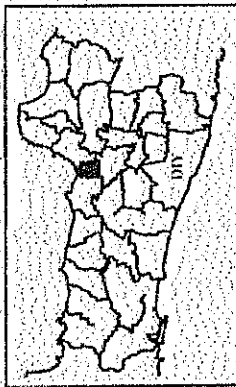
SKALA



Gambar 3.2

SUMBER

Buku Program Bus Kota Semarang, 2000



LAMPIRAN



a. Tugu

Pusat perkembangan di wilayah timur berada di Jalan Raya Semarang–Kendal. Namun karena fungsinya sebagai kawasan industri, maka pusat pelayanannya berada di Ngaliyan (Jalan Semarang Kendal–Jalan Raya Ngaliyan).

b. Genuk

Pusat pelayanan berada di Jalan Raya Kaligawe–Raya Genuk–Raya Banjardowo.

c. Pedurungan

Pusat pelayanan di Jalan Brigjen Sudiarto–Jalan Pedurungan Tengah–Jalan Pedurungan Kidul.

d. Banyumanik

Pusat pelayanan di Jalan Setiabudi–Jalan Perintis Kemerdekaan.

Pola perkembangan kota di Semarang akan berkembang secara linier mengikuti struktur jalan yang terjadi. Dan pola perkembangan ini semakin lama akan semakin bergerak ke arah wilayah pemekaran sehingga struktur ruang kota yang terbentuk dengan pola star dengan pusat kota sebagai embrio perkembangan dan struktur jaringan jalan (arah Barat, Timur, Selatan, Timur – Tenggara) sebagai pusat aktivitas. Dari bentuk struktur ruang tersebut perlu diantisipasi perkembangannya antara lain dengan menghubungkan antara struktur jalan yang berupa *outer ring road*.

### 3.1.5 Kondisi Tata Guna Lahan

Kondisi penggunaan lahan menjadi salah satu ciri kekotaan suatu wilayah. Wilayah yang penggunaan lahannya dominan nonpertanian disebut sebagai kota, demikian sebaliknya. Kota Semarang yang memiliki luas tanah sebesar 37.370,39 Ha, terdiri atas guna lahan tanah sawah seluas 3.658,47 Ha (9,8%) dan tanah kering seluas 33.711,93 Ha

(90,2%). Tanah kering dengan luasan terbesar terletak di Kecamatan Mijen yaitu seluas 5.206,36 Ha, dan luasan terkecil terletak di Kecamatan Gayamsari yaitu seluas 530,47 Ha. Wilayah kecamatan yang seluruhnya merupakan tanah kering yaitu Kecamatan Gajah Mungkur, Semarang Selatan, Candisari, Semarang Timur, Semarang Utara, dan Semarang Tengah. Untuk lebih jelasnya, kondisi penggunaan lahan di Kota Semarang Tahun 2002 dapat dilihat pada Tabel III.3 dan Gambar 3.3 sebagai berikut.

**TABEL III.3**  
**LUAS KECAMATAN DAN PRESENTASE LUAS TANAH**  
**TERHADAP LUAS KOTA SEMARANG (HA) TAHUN 2002**

NO	KECAMATAN	TANAH SAWAH	TANAH KERING	JUMLAH	PRESENTASE TERHADAP LUAS KOTA SEMARANG
1	Mijen	1.008,89	5.206,36	6.215,25	16,63
2	Gunungpati	1.386,00	4.013,09	5.399,09	14,45
3	Banyumanik	99,00	2.414,06	2.513,06	6,72
4	Gajah Mungkur	00,00	764,98	764,98	2,05
5	Semarang Selatan	00,00	848,05	848,05	2,27
6	Candisari	00,00	555,51	555,51	1,49
7	Tembalang	432,00	3.988,00	4.420,00	11,83
8	Pedurungan	67,00	2.005,00	2.072,00	5,54
9	Genuk	38,00	2.700,44	2.738,44	7,33
10	Gayamsari	19,00	530,47	549,47	1,47
11	Semarang Timur	00,00	770,25	770,25	2,06
12	Semarang Utara	00,00	1.133,28	1.133,28	3,03
13	Semarang Tengah	00,00	604,99	604,99	1,62
14	Semarang Barat	18,57	2.368,13	2.386,71	6,39
15	Tugu	460,00	2.669,35	3.129,35	8,37
16	Ngalian	130,00	3.139,98	3.269,98	8,75
	<b>JUMLAH</b>	<b>3.658,47</b>	<b>33.711,93</b>	<b>37.370,39</b>	<b>100,00</b>
	2001	3.455,71	33.914,69	37.370,39	100,00
	2000	3.778,43	33.591,95	37.370,38	100,00
	1999	4.003,83	33.366,56	37.370,39	100,00
	1998	4.046,33	33.324,06	37.370,39	100,00

Sumber: BPS Kota Semarang Tahun 2002

### **3.2. Tinjauan Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Semarang**

#### **3.2.1. Strategi Pengembangan Struktur Tata Ruang Kota Semarang**

Struktur ruang kota menggambarkan sistem kegiatan kota dengan komponen-komponen kegiatannya. Dengan mengetahui struktur ruang kota, maka dapat diketahui bagaimana sistem kegiatan kota dapat berjalan dan berinteraksi satu sama lainnya.

1. Sistem Pelayanan, terdiri dari pusat pelayanan komersial dan pusat pelayanan sosial.

Pusat-pusat tersebut adalah:

- a. Pusat pelayanan komersial regional, berada pada BWK I (Pusat Kota)
- b. Pusat pelayanan komersial skala kota, berada pada BWK IV, V, VII, IX, X;
- c. Pusat pelayanan komersial skala lokal (BWK), yaitu pada BWK VI dan VIII>

Sedangkan fasilitas pelayanan sosial yaitu:

- a. Fasilitas pendidikan, berupa kawasan perguruan tinggi berada di BWK VI Tembalang, BWK VIII Sekaran, BWK II Bendan serta fasilitas yang dikembangkan di BWK V (Tlogomulyo) dan BWK X (Tambakaji). Selain itu fasilitas pendidikan yang ada di pusat kota diijinkan sepanjang tidak mengganggu atau terganggu oleh kegiatan lain di pusat kota. Sedangkan pengembangan perguruan tinggi pada pusat kota sudah tidak diperkenankan dan diarahkan pada BWK yang berfungsi sebagai perguruan tinggi,
- b. Perkantoran, berada pada kawasan Jalan Pahlawan, Jalan Pemuda, dan Jalan Madukoro;
- c. Rekreasi, terdiri dari rekreasi pantai di Tugu Tanah Mas, rekreasi agro di Gunungpati dan Mijen, serta Taman Margasatwa di Tinjomoyo, Tambakaji dan Wonosari.

2. Sistem pelayanan, terdiri dari pusat pelayanan komersial dan pusat pelayanan sosial.

Pusat-pusat tersebut adalah:

- a. Sistem jaringan yang menghubungkan Kota Semarang sebagai kota orde I dengan kota-kota orde I lainnya atau menghubungkan Kota Semarang dengan kota-kota orde II;
- b. Sistem jaringan yang menghubungkan pusat-pusat primer dengan pusat-pusat sekunder.
- c. Sistem jaringan jalan raya yang ada didukung pula oleh sistem jaringan kereta api dan sistem transportasi laut dan sistem transportasi udara.

### **3.2.2. Rencana Pengembangan Kawasan Budidaya Perkotaan**

Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

1. Perdagangan & jasa, berada pada pusat-pusat pelayanan komersial, dengan skala pelayanan lokal (BWK) dan skala pelayanan kota dan regional (pada BWK I):
  - Kompleks pertokoan modern, berada di Kawasan Simpang Lima;
  - Kompleks pertokoan modern dan tradisional di Kawasan Johar;
  - Pasar tradisional, berada di kawasan Peterongan, Bulu, dan Karangayu;
  - Selain itu juga akan dikembangkan kompleks pertokoan pada pusat-pusat baru di wilayah pengembangan, yaitu: Pedurungan, Tembalang, dan Mijen.
2. Perkatoran dan fasilitas pelayanan umum, direncanakan pada BWK I untuk pelayanan skala kota dan regional/nasional, dan pada masing-masing kecamatan/BWK untuk pelayanan lokal. Adapun jenis-jenis dan lokasinya adalah sebagai berikut:

- Perkantoran pemerintahan propinsi, berada di Jl. Pahlawan;
- Perkantoran pemerintahan kota, berada di Jl. Pemuda;
- Perkantoran campuran pemerintahan propinsi dan pemerintahan kota, berada di kawasan Jl. Madukoro;
- Perkantoran swasta berada di Kawasan Kota Lama dan Kawasan Jl. Madukoro, Kawasan Mijen.

### **3.2.3. Rencana Daerah Perdagangan**

Perkembangan sistem perekonomian global sedikit banyak telah mempengaruhi perkembangan aktivitas perekonomian di Kota Semarang, terlebih dengan posisinya sebagai pusat perekonomian Jawa Tengah. Kawasan-kawasan perdagangan, sebagai pusat aktivitas perekonomian, berkembang semakin marak seiring dengan tuntutan penyediaan lokasi perdagangan yang harus disediakan.

Guna mengantisipasi perkembangan yang tidak terkontrol maka rencana penempatan daerah perdagangan di Kota Semarang adalah dengan mengoptimalkan pusat-pusat perdagangan yang ada seperti:

- Kompleks pertokoan dan Pasar Johar;
- Pasar Kobong;
- Kawasan Simpang Lima;
- Pasar Peterongan;
- Pasar Bulu;
- Pasar Karangayu;
- TPI Tambak lorok;

- Selain itu juga akan dikembangkan pada pusat-pusat baru di wilayah pengembangan, yaitu: Pedurungan, Tembalang, dan Mijen.

Adapun pengembangan berikutnya bersifat linier pada sepanjang jalan-jalan utama, perkembangan ini bersifat alamiah. Jalan-jalan utama sebagai pusat pertumbuhan perdagangan adalah Jl. MT. Haryono, Jl. Dr. Cipto, Jl. Brigjen Sudiarto, Jl. Jend. Sudirman, Jl. Pandanaran, Jl. Ahmad Yani, Jl. Gajahmada, dan Jl. MH. Thamrin.

Untuk lebih jelasnya, Rencana Guna Lahan Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 3.4 sebagai berikut.

#### **3.2.4. Rencana Sistem Transportasi Jalan Raya**

Didasarkan atas masalah-masalah transportasi yang ada di Kota Semarang, maka perencanaan dalam bidang transportasi dikembangkan melalui suatu pengembangan pola untuk mendapatkan segi efisiensi dan efektifitas pelayanannya.

##### **3.2.4.1. Rencana Pengembangan Fungsi Jaringan Jalan**


#### **1. Rencana Pola dan Sistem Jaringan Jalan Raya**

Didasarkan atas kondisi topografi, kondisi transportasi darat yang ada, pengembangan tata guna tanah dan pengembangan kegiatan kota, maka dipilih pola lingkaran dan jari-jari sebagai sistem transportasi dasar Kota Semarang.

##### **A. Jalur lingkaran dalam**

Yang mengitari lingkaran pusat kota berfungsi sebagai jalur penampung dan pembagi arus di pusat kota, melingkari Jl. Tol seksi c, penggal jalan antara pertemuan Jl. Tol seksi c dan seksi a jatingaleh, Jl. Tol seksi b, Jl. Arteri lingkaran utara dan Jl. Usman janatin.





PROGRAM STUDI  
 MAGISTER TEKNIK PENBAHAGIAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

---

TEKS

---

STUDI  
 ARRAH KHAYOT CABANG PEHAYU  
 DAU KHAYOT KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

---

BENDAH TATA RUPI LAHAI KOTA SEMARANG

---

Legenda:

- : Perumahan
- : Gedung, perkantoran
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS
- : Persewaan dan RS

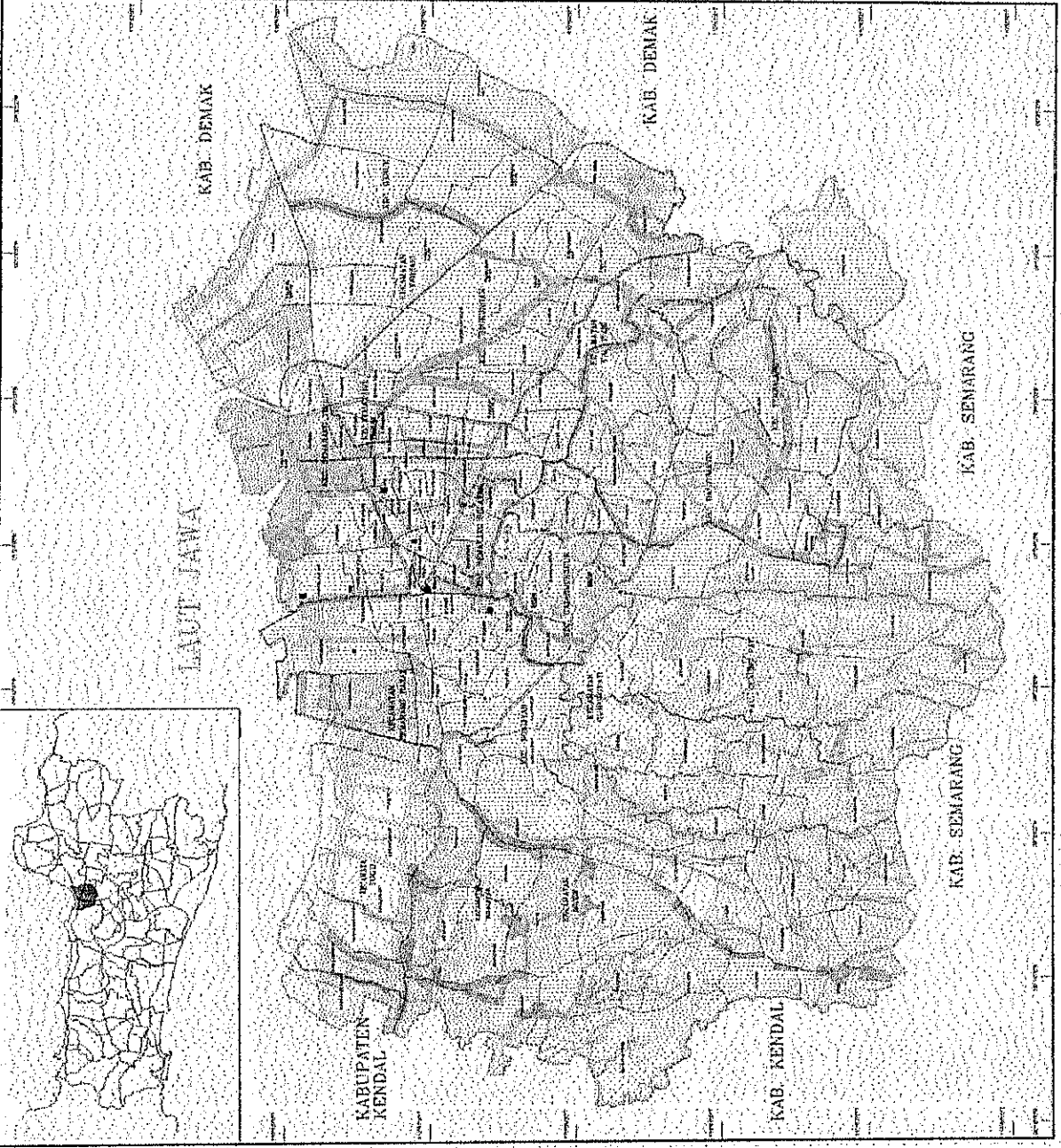
GAMBAR 3.4

SKALA

0 1 2 3 Km

SUMBER

RDTRK SEMARANG  
 1997/1998 - 2002/2003



## B. Jalur lingkaran luar

Yang menjadi penampung arus kegiatan regional yang masuk dari jalan radial. Fungsinya menampung arus lalu lintas internal ke eksternal atau sebaliknya. Jalur ini sangat penting untuk membebaskan daerah pusat kota (WP I) bebas dan arus kendaraan berat baik kendaraan barang atau bus-bus antar kota. Jalur yang direncanakan adalah Jl. Genuk – Pedurungan, Jl. Tegalkangkung, dan Jl. Kedungmundu Raya.

## C. Jalur radial

Sebagai radial regional terdapat 5 jalur yakni ke Pekalongan/Jakarta, ke Boja, ke Surakarta, ke Purwodadi, dan ke Demak/Kudus. Jalur ini sebagai distributor arus lalu lintas dari ke wilayah regional. Untuk kepentingan lokal sendiri dikembangkan jalur radial lokal antara lain, jalur dari Mijen ke Ngaliyan, jalur dari Gunungpati ke Manyaran, dari desa Patemon ke Manyaran, dari Sekaran ke Sampangan.

Jalur lingkaran dari radial di atas merupakan pola utama dan pengembangan jalur transportasi darat kota Semarang. Sedangkan secara lingkungan masih dikembangkan lagi jalur-jalur lingkungan yang dibedakan antara pola jaringan di pusat kota dan wilayah sekitarnya sebagai jalur-jalur kolektor lingkungan/jalur antar lingkungan, dan jalan-jalan pembagi dalam lingkungan.

Sedangkan rencana fungsi jaringan jalan di kota Semarang meliputi:

- Fungsi arteri primer. meliputi jalan lingkaran utara, Jl. Tol seksi a, Jl. Tol seksi b, Jl. Tol seksi c, Jl. Perintis kemerdekaan, Jl. Siliwangi, dan Jl. Terboyo.
- Fungsi arteri sekunder. Meliputi jalan ke arah Mijen, Gunungpati dan jalan di kota yang menuju ke pusat-pusat BWK.
- Fungsi kolektor primer, meliputi jalan menuju ke Boja, Ungaran dan Purwodadi.

- Fungsi kolektor sekunder, meliputi jalan-jalan yang menghubungkan simpul-simpul pada jalan arteri sekunder.

## 2. Rencana Pengembangan Fungsi Jaringan Jalan

### A. Jalan Arteri Primer, (AP), meliputi:

1. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Sron dol (AP1);
2. Jalan Tol Seksi B Jatingaleh-Krapyak (AP2);
3. Jalan Tol Seksi C Jangli – Kaligawe (AP3);
4. Jalan Siliwangi (AP4);
5. Jalan Yos Sudarso (AP5);
6. Jalan Usman Janatin (AP6);
7. Jalan Kaligawe Raya – Jalan Genuk Raya (AP7);
8. Jalan Arteri Semarang-Demak (AP8);
9. Rencana Arteri Utara Kendal – Semarang (AP9);
10. Rencana Jalan Lingkar Luar Genuk-Pedurungan (AP10);
11. Rencana Jalan Lingkar Luar Pedurungan-Tembalang (AP11);
12. Rencana Jalan Lingkar Luar Banyumanik-Gunungpati (AP12);
13. Rencana Jalan Lingkar Luar Gunungpati-Mijen (AP13);
14. Rencana Jalan Lingkar Luar Mijen-Ngaliyan-Tugu (AP14);
15. Rencana Jalan Tol Semarang-Surakarta (AP15);
16. Rencana Jalan Tol Semarang-Kendal (AP16);
17. Jalan Walisongo (AP17).

### B. Jalan Arteri Sekunder (AS), meliputi:

1. Jalan Pengapon (AS1);
2. Jalan Raden Patah (AS2);

3. Jalan Kaligawe (AS3);
4. Jalan Indraprasta (AS4);
5. Jalan Pahlawan (AS5);
6. Jalan Imam Bonjol (AS6);
7. Jalan Widoharjo (AS7);
8. Jalan Dr Cipto (AS8);
9. Jalan Kopol Maksum (AS9);
10. Jalan Dr Wahidin (AS10);
11. Jalan Dr Sutomo (AS11);
12. Jalan Soegijopranoto (AS12);
13. Jalan Pandanaran (AS13);
14. Jalan A. Yani (AS14);
15. Jalan Brigjen Katamso (AS15);
16. Jalan Brigjen Sudiarto (AS16);
17. Jalan Soekarno-Hatta (AS17);
18. Jalan Tentara Pelajar (AS18);
19. Jalan Teuku Umar (AS19);
20. Jalan Sultan Agung (AS20);
21. Jalan S Parman (AS21);
22. Jalan Sisingamangaraja (AS22);
23. Jalan Jangli – Sendangmulyo (AS23);
24. Jalan MT Haryono (AS24);
25. Jalan Kaligarang (AS25);
26. Jalan Kelud Raya (AS26);

27. Jalan Menoreh Raya (AS27);
28. Jalan Papandayan (AS28);
29. Jalan Papandayan – Bendungan (AS29);
30. Jalan yang menghubungkan dari AKPOL – Gajahmungkur-Bendan Ngisor –  
Ngemplak Simongan (AS30);
31. Jalan Abdulrahman Saleh (AS31);
32. Jalan WR.Supratman (AS32);
33. Jalan Pamularsih (AS33);
34. Jalan Jendral Sudirman (AS34);
35. Jalan Imam Bonjol (AS35);
36. Jalan Merak (AS36);
37. Jalan Mpu Tantular (AS37);
38. Jalan Rongowarsito (AS38);
39. Jalan lingkungan jalan Arteri Utara (AS39);
40. Jalan Arteri Soekarno – Hatta (AS40);
41. Jalan Raya Kaligawe (AS41);
42. Jalan Brigjen Katamso (AS42);
43. Jalan Brigjen Sudiarto (AS43);
44. Jalan Rogo Jembangan-Jl.Inten Raya-Jl.Kedungmundu-Jl.Tegal Kangkung  
(AS44);
45. Jalan Kedungmundu-Jl.Tegal Kangkung-Jl.Samboroto (AS45);
46. Jalan Perintis Kemerdekaan-Jalan Setiabudi (AS46);

47. Jalan Raya Gunungpati-Manyaran yang melintas di Kelurahan Sadeng, Kandri, Nongkrosawit, Gunungpati sampai arteri primer (jalan lingkaran luar) dan jalan kolektor primer Mijen – Gunungpati – Ungaran (AS47).
  48. Jalan Raya Sumurrejo-Sampangan yang melintas di Kelurahan Sukorejo, Sekaran, Kelisegoro, hingga arteri primer lingkaran luar dan kolektor primer Mijen – Gunungpati – Ungaran di Kelurahan Sumurrejo (AS48);
  49. Jalan Raya Semarang – Boja yang melintas di Kelurahan Pesantren dan Jatibarang sampai penggal jalan lingkaran (AS49).
- C. Jalan Kolektor Primer (KP), meliputi:
1. Jalan Brigjen Sudiarto (KP1);
  2. Jalan dari Kelurahan Jabungan – Kabupaten Ungaran (KP2);
  3. Jalan Raya Gunungpati – Ungaran, yang melintas di Kelurahan Gunungpati, Plalangan, Sumurrejo (KP3);
  4. Jalan Raya Gunungpati – Mijen (KP4);
  5. Jalan Raya Cangkiran – Gunungpati (KP5);
  6. Jalan Kuripan – Jalan Kyai Padak ke Kelurahan Wonoplumbon (KP6);
  7. Jalan Raya Semarang – Boja (KP7).
- D. Jalan Kolektor Sekunder (KS), meliputi:
1. Jalan Mayjend Sutoyo (KS1);
  2. Jalan Pekunden (KS2);
  3. Jalan Kartini (KS3);
  4. Jalan Bangunharjo (KS4);
  5. Jalan MT.Haryono (KS5);
  6. Jalan Mataram (KS6);

7. Jalan Seteran Selatan (KS7);
8. Jalan D.I Panjaitan (KS8);
9. Jalan Letjen Soeprapto (KS9);
10. Jalan Imam Bonjol (KS10);
11. Jalan Piere Tendean (KS11);
12. Jalan Depok (KS12);
13. Jalan Ahmad Dahlan (KS13);
14. Jalan Pemuda (KS14);
15. Jalan Sriwijaya (KS15);
16. Jalan Veteran (KS16);
17. Jalan Gendingan (KS17);
18. Jalan Gajahmada (KS18);
19. Jalan Gempolsari (KS19);
20. Jalan Lamper Tengah (KS20);
21. Jalan M.H.Thamrin (KS21);
22. Jalan Sriwijaya (KS22);
23. Jalan Veteran (KS23);
24. Jalan Manyaran ke Gatot Subroto (KS24);
25. Jalan Suratmo (KS25);
26. Jalan Pamularsih (KS26);
27. Jalan Simongan (KS27);
28. Jalan Condrokusumo Dalam (KS28);
29. Jalan Madukoro (KS29);
30. Jalan Letjend Suprapto (KS30);

31. Jalan Hasanudin (KS31);
32. Jalan Mpu Tantular (KS32);
33. Jalan WR. Supratman (KS33);
34. Jalan Lingkar Luar Genuk-Banyumanik-Ngaliyan (KS34);
35. Jalan Gebangsari (KS35);
36. Jalan Genuk-Bangetayu Kulon(KS36);
37. Jalan Banjardowo-Karangroto (KS37);
38. Jalan Sembungharjo-Karangroto (KS38);
39. Jalan Gajah (KS39);
40. Jalan Lamper Tengah Raya (KS40);
41. Jalan Walter Monginsidi (KS41);
42. Jalan Supriyadi (KS42);
43. Jalan Fatmawati (KS43);
44. Jalan Banjarsari (KS44);
45. Jalan di Kelurahan Bulusan-Meteseh (KS45);
46. Jalan di Kelurahan Meteseh-Samboroto Raya (KS46);
47. Jalan Sambiroto Raya (KS47);
48. Jalan Prof.Sudarto S.H (KS48);
49. Jalan K.H.Sirojudin (KS49);
50. Jalan W.R Supratman (KS50);
51. Jalan Prof.Sudarto S.H (KS51);
52. Jalan Sron dol Kulon-Jalan Sekaran(KS52);
53. Jalan Bonbin (KS53);
54. Jalan Tinjomoyo (KS54);



55. Jalan Ngesrep Barat III (KS55);
56. Jalan Penghubung JL. Ngesrep Barat III ke JL.Perintis Kemerdekaan (KS56);
57. Jalan Durian (KS57);
58. Jalan Pramuka (KS58);
59. Jalan yang menghubungkan antara Kelurahan Sukorejo Kecamatan Gunungpati dengan Kelurahan Sadeng Kecamatan Gunungpati (KS59);
60. Jalan yang menghubungkan antara Kelurahan Kandri Kecamatan Mijen dengan Kelurahan Kedungpane Kecamatan Mijen (KS60);
61. Jalan yang menghubungkan Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati dengan Kelurahan Sronдол Kecamatan Banyumanik (KS61);
62. Jalan Pantun-Muntal yang melintasi Kelurahan Mangunsari/Ngijo (KS62);
63. Jalan Mangunsari di Kelurahan Gunungpati (KS63);
64. Jalan di Kelurahan Sekaran yang menghubungkan Kelurahan Sekaran dengan Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik (KS64);
65. Jalan yang menghubungkan Kelurahan Mangunsari dengan Kelurahan Pakintelan (KS65);
66. Jalan Raya Kedungpane (KS66);
67. Jalan Kedungpane – Kandri (KS67);
68. Jalan SKSD di Kelurahan Kedungpane Kecamatan Mijen(KS68);
69. Jalan Dukuh Kaligates-Bandungsari (KS69);
70. Jalan Kelurahan Purwosari-Kelurahan Bubakan (KS70);
71. Jalan Kawasan Hutan Karet Kelurahan Pesantren mengelilingi rencana kawasan perumahan BSB (KS71);
72. Jalan Gatoto Subroto (KS72);

73. Jalan Beringin (KS73);
74. Jalan Wates-Podorejo (KS74);
75. Jalan Sibeluk-Podorejo (KS75);
76. Jalan Inspeksi Kali Manis (KS76);
77. Jalan Kr. Joho (KS77);

Untuk lebih jelasnya, rencana fungsi jaringan jalan Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 3.5 sebagai berikut.

#### **3.2.4.2. Moda Transportasi Darat/Angkutan Umum**

Secara umum seluruh wilayah Kota Semarang sudah terjangkau angkutan penumpang umum, akan tetapi secara kuantitas maupun kualitas angkutan penumpang umum tersebut masih kurang sehingga penambahan armada angkutan umum penumpang untuk meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat Kota Semarang baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya.

Dalam rencana sistem angkutan umum selain kebutuhan armada angkutan umum, juga direncanakan pola jaringan jalan dan prasarana pendukung lainnya, yaitu:

1. Pembagian jalur angkutan penumpang umum menjadi tiga yaitu jalur angkutan antarkota (AKAP, AKDP), dan jalur angkutan kota;
2. Pengembangan terminal, terdiri dari:
  - a. Terminal type A yang berlokasi di pinggir Kota Semarang, yaitu Terminal Terboyo, Terminal Mangkang, Terminal Pudak Payung.
  - b. Terminal type B yang lokasinya di Penggaron.
  - c. Terminal type C, lokasinya meliputi Sendowo, Genuk, Sendangmulyo, Tembalang, Banyumanik, Gunungpati, Cangkiran, dan Ngaliyan.








PROGRAM STUDI  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2004

TESIS

STUDI  
ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
DI KOTA SEMARANG

PETA RENCANA FUNGSI JARINGAN JALAN

Legenda

-  Jalan Arteri Primer
-  Jalan Arteri Sekunder
-  Jalan Kolektor Primer
-  Jalan Kolektor Sekunder
-  Jalan Lokal

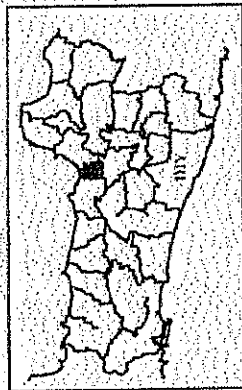
SKALA



Gambar 3.5

SUMBER

Einze Program DPU Kota Semarang, 2000



Rencana alat-alat transportasi dalam melayani angkutan dalam kota adalah sebagai berikut:

1. Bus Kota skala besar melayani angkutan antar kawasan utama dengan kawasan utama lain dengan titik-titik pemberhentian di terminal-terminal di pusat keramaian lingkungan (kecamatan) yang berjarak jauh;
2. Bus Kota skala sedang melayani jalan-jalan umum antar kawasan di dalam Kota Semarang yang berjarak jauh;
3. Bus kota skala kecil melayani angkutan umum antar kawasan berdasarkan trayek tertentu yang berjarak pendek;
4. Taksi, merupakan alat transportasi tidak dalam trayek, dalam wilayah operasi terbatas.

Khusus untuk bus antar kota tidak diperkenankan masuk ke Pusat Kota (WP I) dalam usaha mengatasi masalah lalu lintas di pusat kota dan berhenti pada terminal dan selanjutnya para penumpang diangkut dengan kendaraan angkutan kota dan disebarkan ke tempat tujuannya. Demikian halnya dengan angkutan barang, maka kendaraan truk barang dengan berat di atas dua ton tidak diperkenankan masuk wilayah Pusat Kota (WP I), juga untuk menghindari masalah lalu lintas di Pusat Kota. Untuk lebih jelasnya, rencana moda transportasi Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 3.6 sebagai berikut.

### **3.3. Tinjauan Umum Kantor Cabang Bank Mandiri Kota Semarang**

#### **3.3.1 Kondisi Gedung Bank Mandiri Kota Semarang**

Tampilan dan kondisi kantor cabang Bank Mandiri merupakan gedung yang terjaga bersih. Letak gedung kantor cabang yang berada di tengah salah satu pusat perdagangan paling ramai di Semarang memberikan potensi bagi cabang untuk tetap mempunyai



PROGRAM STUDI  
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
 PROGRAM PASCASARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

STUDI  
 ARAHAN KAYTOR CABANG PERBAHITU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

PETA RENCANA MODA TRANSPORTASI

Legenda:

- : Batas Kecamatan
- : Batas Kelurahan
- : Jalan KA
- : Jalan Angkutan Antar Kota
- : Jalan Angkutan Kota
- : Jalan Angkutan Pedesaan
- : Terminal Tipe A
- : Sub Terminal Tipe B
- : Sub Terminal Tipe C
- : Terminal Peti Kemas
- : Stasiun KA

SKALA

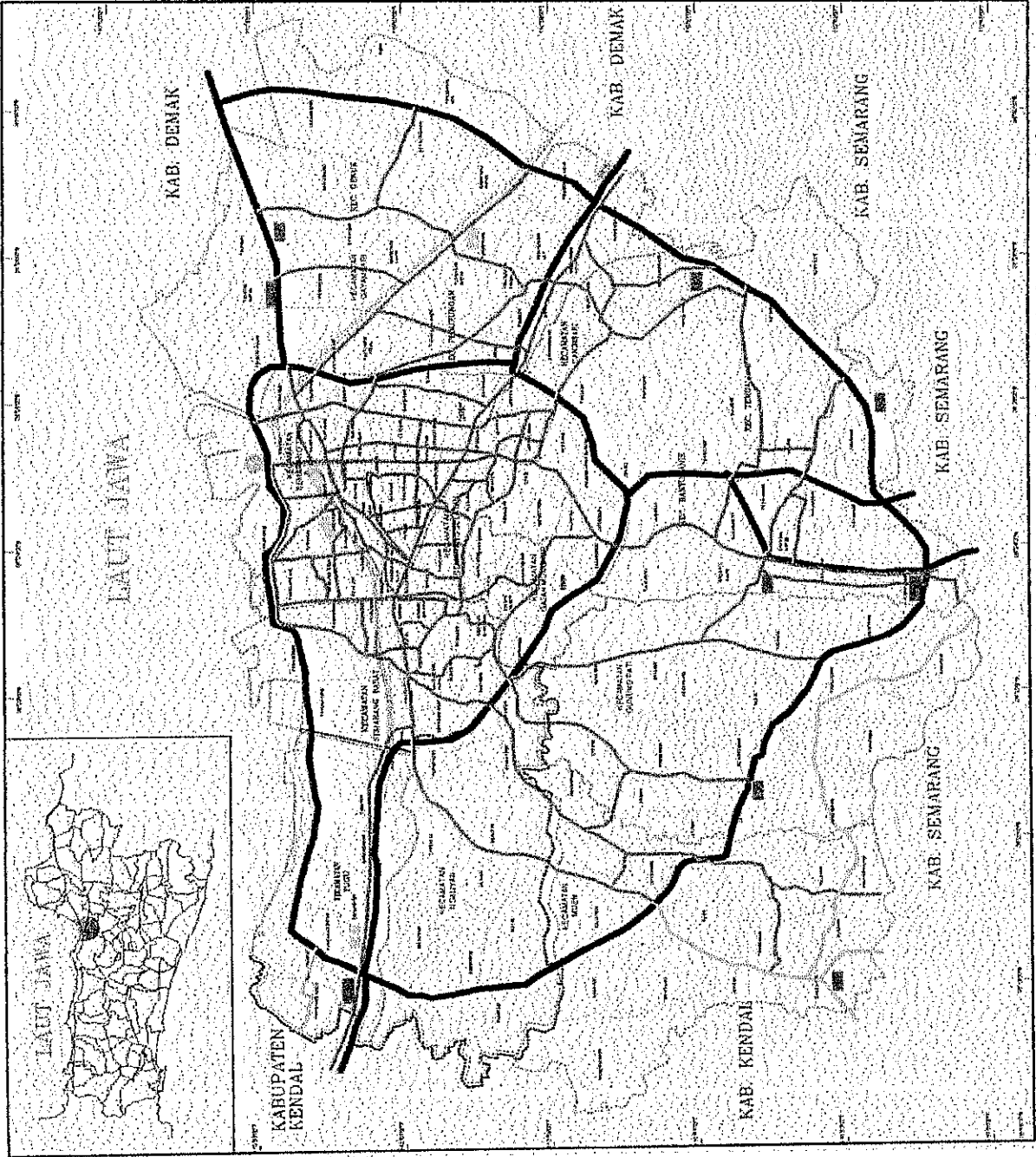


GAMBAR 3.6

Uraian

SUMBER

RUTK SEMARANG  
 (1971/198 - 2002/2003)



peluang-peluang baru untuk meningkatkan secara berkelanjutan jumlah nasabah maupun nominal simpanan nasabah dengan:

- Mengatur ruang parkir lebih seksama sehingga nasabah yang datang tetap memperoleh tempat parkir termasuk pengawasan keamanannya.
- Mengadakan diversifikasi pelayanan dalam bentuk *marketing mobile banking* langsung ke tempat nasabah khususnya terhadap para nasabah prima tertentu ataupun nasabah potensial lainnya secara berkala dalam memenuhi kebutuhan *cashflow* dan likuiditas nasabah. Kesempatan pelayanan langsung ke tempat nasabah ini sesungguhnya merupakan peluang yang dimanfaatkan oleh kepala cabang Bank Mandiri untuk mengadakan pendekatan lebih lanjut (*Customer Intimacy*) dalam upaya *cross-selling* yaitu penawaran berbagai produk dan jasa bank lainnya atau modifikasi manfaatnya sesuai perubahan pola perubahan nasabah di kantor cabang Bank Mandiri.
- Ekspansi pemasaran bank secara pro-aktif melalui referensi nasabah-nasabah yang digolongkan *highly profitable customer* agar dapat lebih memfokuskan investasi dananya kepada cabang Bank Mandiri termasuk merekomendasikan kantor cabang Bank Mandiri – Semarang kepada para keluarga, para karyawannya dan relasinya secara berkesinambungan melalui bukti pelayanan yang ramah, santun dan tanggap atas kebutuhan konsumen (nasabah dan non nasabah) oleh seluruh SDM yang dimiliki tanpa meningkatkan prinsip kehati-hatian bank. Dengan demikian, maka dampak akibat keterbatasan lahan parkir dapat dieliminasi dan tidak lagi menjadi potensi yang mempengaruhi animo masyarakat untuk bertransaksi di kantor cabang bank Mandiri.

- Menyelenggarakan pameran (gerai) secara berkala bekerjasama dengan pihak *marketing* dari kantor wilayah dan dengan dukungan kantor pusat sesuai departemen yang terkait.
- Mempengaruhi tampilan dan penempatan *billboard* ataupun *wall-sign* di luar atau disekitar gedung kantor khususnya pada sisi kantor yang strategis untuk mengkomunikasikan produk dan jasa yang dipasarkan kantor cabang Bank Mandiri sedemikian rupa sehingga papan reklame (*billboard*) dapat terlihat jelas walaupun dari kejauhan.

Kantor cabang Bank Mandiri di Semarang merupakan salah satu kantor dari jaringan kantor Bank Mandiri yang tersebar untuk melayani kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa bank.

### **3.3.2 Jumlah dan Sebaran Kantor Bank Mandiri di Kota Semarang**

Bank Mandiri di Kota Semarang saat ini berjumlah sebelas kantor Bank Mandiri yang terdiri dari:

- Dua Kantor Cabang Bank Mandiri

Kedua kantor cabang tersebut terletak masing-masing di Kecamatan Semarang Tengah dan Kecamatan Semarang Selatan.

- Delapan Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri

Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri tersebut terletak di beberapa kecamatan yaitu tiga buah Kantor Cabang Pembantu di Kecamatan Semarang Selatan, dan lima Kantor Cabang Pembantu yang lain tersebar di Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Banyumanik, dan Kecamatan Gajahmungkur.

▪ Satu Kantor Kas Bank Mandiri

Satu-satunya Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang ini terletak di Kecamatan Candisari.

Untuk lebih jelasnya, jumlah dan sebaran kantor Bank Mandiri di Kota Semarang dapat dilihat pada Tabel III.4 dan Gambar 3.7 sebagai berikut.

**TABEL III.4**  
**JUMLAH DAN SEBARAN KANTOR BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**  
**TAHUN 2003**

NO	JENIS KANTOR BANK MANDIRI	JUMLAH	LOKASI
1	Kantor Cabang	2	a. Jalan Pemuda Nomor 73, Kecamatan Semarang Tengah. b. Jalan Pahlawan Nomor 3, Kecamatan Semarang Selatan.
2	Kantor Cabang Pembantu	8	a. Jalan Kepodang Nomor 34, Kecamatan Semarang Tengah. b. Simpang Lima Gajah Mada Plaza A11-13, Kecamatan Semarang Selatan. c. Jalan MT Haryono Nomor 864-866, Kecamatan Semarang Timur. d. Jalan Dr. Sutomo Nomor 16, Kecamatan Semarang Selatan. e. Jalan Pahlawan Nomor 10, Kecamatan Semarang Selatan. f. Jalan Setiabudi G-62 E-F, Kecamatan Banyumanik. g. Jalan Mpu Tantular Nomor 19, Kecamatan Semarang Utara. h. Jalan S Parman K55, Kecamatan Gajah Mungkur.
3	Kantor Kas	1	Jalan sisingamangraja – hotel patra jasa, kecamatan candisari.

Sumber: Hasil Suvei Penulis, Tahun 2003

### 3.3.3 Jumlah Nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang

Berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari kantor-kantor Bank Mandiri Kota Semarang, data jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang berjumlah 145.989 nasabah yang terdistribusi di dua Kantor Cabang, delapan Kantor Cabang Pembantu, satu Kantor Kas.





PROGRAM STUDI  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DRONEGORO  
 SEMARANG - 2004

TESIS

STUDI

ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

PELA : Sebaran Kantor Bank Mandiri

Legenda :



: Batas Kecamatan



: Batas Kelurahan



: Kantor Cabang Bank Mandiri



: Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri

: Kantor Kas Bank Mandiri

SKALA



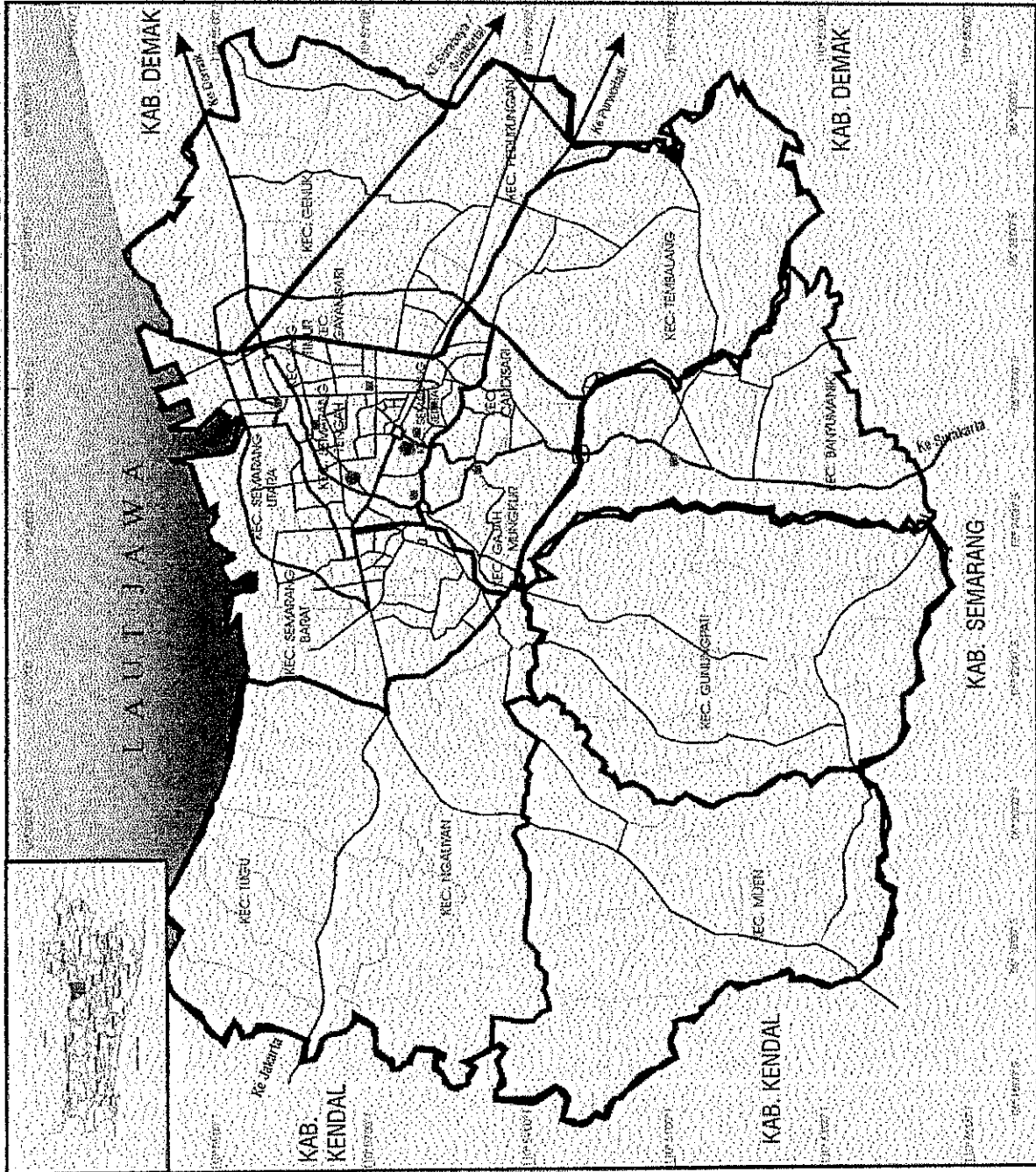
Gambar 3.7

u.t.a.r.a.

SUMBER



BAPPEDA KOTA SEMARANG



Adapun distribusi jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang tersebut yang dirinci menurut tempat tinggal nasabah (kecamatan) diuraikan pada Tabel III.5 sebagai berikut.

**TABEL III.5**  
**JUMLAH NASABAH BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**  
**DIRINCI MENURUT TEMPAT TINGGAL NASABAH**  
**(PER KECAMATAN)**

NO	TEMPAT TINGGAL NASABAH (KECAMATAN)	JUMLAH
1	Semarang Tengah	10.631
2	Semarang Selatan	10.006
3	Semarang Utara	11.178
4	Semarang Timur	7.980
5	Semarang Barat	12.348
6	Candisari	9.412
7	Gayamsari	3.038
8	Gajah Mungkur	9.648
9	Tembalang	4.897
10	Gunungpati	934
11	Banyumanik	11.953
12	Tugu	1.324
13	Pedurungan	9.388
14	Genuk	2.761
15	Mijen	381
16	Ngalian	5.374
17	<i>Luar Kota Semarang</i>	<i>34.736</i>
	<b>Jumlah</b>	<b>145.989</b>

Sumber: Kantor Bank Mandiri Kota Semarang, 2004

Dari Tabel III.5 di atas dapat dilihat bahwa dari 145.989 nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang, 23 persen jumlah nasabah Bank Mandiri tersebut (34.736 nasabah) merupakan nasabah yang menggunakan identitas luar Kota Semarang (meskipun berdomisili di Kota Semarang). Karena keterbatasan informasi, maka domisili 23 persen nasabah tidak dapat diketahui tempat yang sesungguhnya di Semarang. Berdasarkan hal tersebut, maka 23 persen dari jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang (34.736 nasabah) tidak diperhitungkan dalam proses analisis, dan selanjutnya akan dianggap jumlah nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang berjumlah 111.253 nasabah.

Dari jumlah tersebut maka persentasi distribusi jumlah nasabah di Kota Semarang menurut tempat tinggal nasabah (kecamatan) dapat dijelaskan melalui Tabel III.6 dan Gambar 3.8 sebagai berikut.

**TABEL III.6**  
**PERSENTASE JUMLAH NASABAH BANK MANDIRI**  
**MENURUT TEMPAT TINGGAL NASABAH (PER KECAMATAN)**

<b>NO</b>	<b>TEMPAT TINGGAL NASABAH (KECAMATAN)</b>	<b>PERSENTASE (%)</b>
1	Semarang Tengah	9,55
2	Semarang Selatan	8,99
3	Semarang Utara	10,04
4	Semarang Timur	7,17
5	Semarang Barat	11,09
6	Candisari	8,46
7	Gayamsari	2,73
8	Gajah Mungkur	8,73
9	Tembalang	4,40
10	Gunungpati	0,84
11	Banyumanik	10,74
12	Tugu	1,19
13	Pedurungan	8,43
14	Genuk	2,48
15	Mijen	0,34
16	Ngalian	4,83
<b>JUMLAH</b>		<b>100,00</b>

*Sumber: Hasil Perhitungan, Tahun 2004*

Berdasarkan Tabel III.6 di atas dapat diketahui kecamatan dengan jumlah nasabah yang cukup besar berturut-turut adalah: Kecamatan Semarang Barat, Kecamatan Banyumanik, Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Selatan, Kecamatan Gajahmungkur, Kecamatan Candisari, Kecamatan Pedurungan, dan Kecamatan Semarang Timur.



PROGRAM STUDI  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG - 2004

TEKNIK

STUDI  
ANALISIS LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
DI KOTA SEMARANG

PETA : Presentasi Jumlah Nasabah Bank Mandiri

Legenda

- Batas Semarang
- Batas Kelurahan
- Presentase Jumlah Nasabah Bank Mandiri Tinggi (7,6% - 11,4%)
- Presentase Jumlah Nasabah Bank Mandiri Sedang (3,9% - 7,5%)
- Presentase Jumlah Nasabah Bank Mandiri Rendah (0,3% - 3,9%)

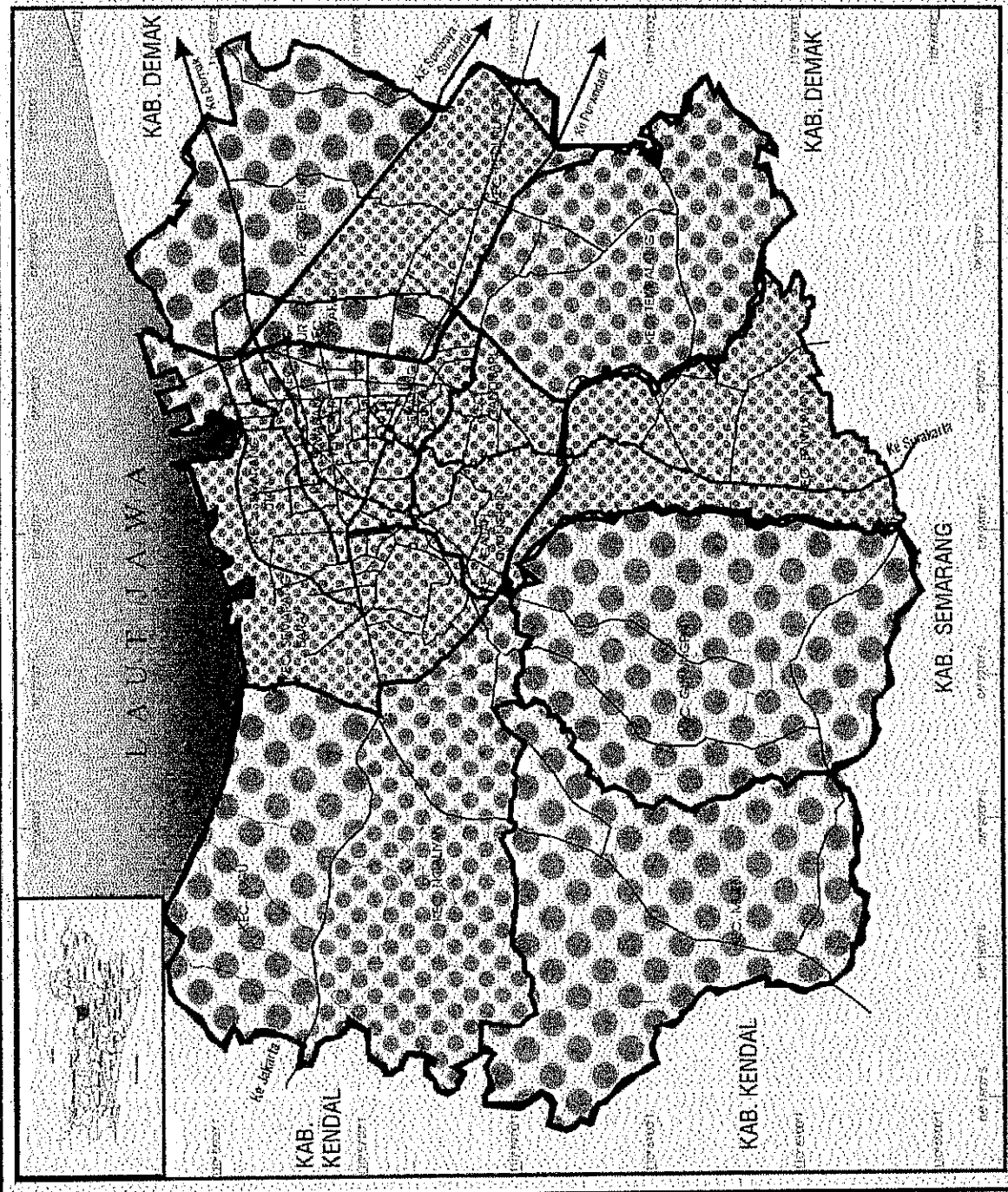
SKALA



SUMBER

BAPPEDA KOTA SEMARANG

Gambar 3.8



**BAB IV**  
**ANALISIS DAN ARAHAN LOKASI PENDIRIAN**  
**KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BARU**  
**BANK MANDIRI DI KOTA SEMARANG**

**4.1 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank Mandiri**

Analisis preferensi faktor lokasi Bank Mandiri ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor lokasi yang akan menjadi acuan pemilihan kantor cabang pembantu atau kantor kas Bank Mandiri baru. Adapun analisis preferensi faktor lokasi kantor Bank Mandiri ini akan membahas analisis preferensi faktor lokasi kantor Bank Mandiri dari sisi pengusaha jasa perbankan, dari sisi nasabah bank, dan dari gabungan keduanya. Masing-masing analisis tersebut akan dibahas lebih terperinci pada uraian-uraian sebagai berikut.

**4.1.1 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Bank Mandiri dari sisi Pengusaha Jasa Perbankan**

**4.1.1.1 Faktor Lokasi Yang Dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank**

Bank pada dasarnya adalah badan usaha/perusahaan. Tujuan utama dari setiap badan usaha/perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan (Soehardi Sigit, 1978:1). Dengan demikian semua kegiatan badan usaha, termasuk pemilihan lokasi, diarahkan untuk mengejar keuntungan. Beberapa penulis merinci lebih jauh tujuan pemilihan lokasi perusahaan pada umumnya dan bank pada khususnya. Beberapa penulis menekankan bahwa faktor kedekatan dengan permintaan atau pasar merupakan faktor utama agar lokasi kantor bank mendatangkan keuntungan maksimal bagi usaha bank (Losch, 1954). Faktor lokasi kedekatan dengan pasar ini kemudian bisa dirinci atas beberapa sub faktor yaitu

kedekatan dengan: daerah perdagangan, permukiman dengan penduduk besar dan tingkat pendapatan tinggi, tempat pendidikan, daerah industri, dan perkantoran.

Peneliti perencanaan kota yang lain, memasukkan faktor lokasi kantor bank yang memaksimalkan keuntungan usaha bank adalah faktor ketersediaan lahan karena bagaimanapun bank seperti aktivitas ekonomi kota lainnya memerlukan lahan untuk lokasinya. Selanjutnya faktor lahan ini bisa dirinci menjadi sub-sub faktor:

- Ketersediaan lahan yang ditentukan oleh rencana kota
- Kemudahan dalam pembebasan lahan
- Harga lahan yang relatif murah
- Sewa lahan dan bangunan yang relatif murah
- Ketersediaan lahan yang bebas banjir, longsor, gempa
- Ketersediaan lahan siap bangun

Faktor lokasi kantor bank lain yang memaksimalkan keuntungan usaha bank yang disebut oleh para perencana kota adalah aksesibilitas. Aksesibilitas ini bisa diartikan sebagai kedekatan dengan pusat kota, kedekatan dengan jalan utama, dilalui oleh rute kendaraan umum, terletak di jalan yang tidak macet, dan terletak di lokasi yang mudah dicari oleh nasabah.

Selanjutnya ketersediaan utilitas juga merupakan faktor yang akan dipertimbangkan oleh pengusaha bank, yang oleh para ahli perencana kota dipandang perlu diperhatikan.

Faktor utilitas ini bisa dipecah menjadi sub-sub:

- Ketersediaan jaringan telepon
- Ketersediaan jaringan listrik
- Kedekatan dengan penyedia jasa telekomunikasi
- Ketersediaan dan kemudahan untuk penggunaan telex serta berbagai media iklan.

Seperti aktivitas ekonomi kota yang lain, bank pun akan mempertimbangkan keuntungan aglomerasi sebagai faktor pemilihan lokasi. Subfaktor-subfaktor dari faktor aglomerasi ini ialah:

- Kedekatan dengan bank yang sudah ada sehingga mudah dicari oleh nasabah
- Dekat dengan bank yang sudah ada karena tidak usah melakukan studi kelayakan secara detail (berarti lokasi disitu sudah menguntungkan secara ekonomis)
- Dekat dengan bank lain supaya mudah melakukan kerjasama
- Dekat dengan lembaga keuangan non-bank untuk kerjasama yang saling menguntungkan dan untuk menarik nasabah (karena bisa menarik transaksi keuntungan yang terkait sekaligus)
- Dekat dengan aktivitas-aktivitas lain yang memperlancar aktivitas bank.

Sama seperti aktivitas ekonomi kota yang lain, faktor tenaga kerja merupakan yang dipertimbangkan juga. Rincian dari faktor tenaga kerja ini adalah:

- Kemudahan mendapatkan tenaga pimpinan atau manajer
- Kemudahan mendapatkan tenaga ahli
- Kemudahan mendapatkan tenaga semi-ahli (mudah dilatih)
- Standar gaji dan upah yang relatif rendah
- Kerjasama/hubungan baik dengan serikat pekerja.

Faktor terakhir yang tidak kalah penting dari pemilihan lokasi kantor bank adalah ada tidaknya dorongan dari pemerintah. Rincian dari faktor dorongan pemerintah adalah:

- Adanya insentif dari pemerintah daerah setempat
- Adanya keringanan pajak-pajak daerah.
- Hubungan dan kerjasama yang baik dengan pengusaha setempat.
- Hubungan baik dengan kantor cabang BI setempat.

- Kemudahan memperoleh informasi tentang kebijakan ekonomi pada umumnya maupun kebijakan keuangan pada khususnya dari pemerintah Daerah maupun pusat.

Dengan asumsi bahwa antar faktor tersebut saling mempunyai kaitan dengan dasar pemikiran:

- a. Faktor fasar dengan faktor aksesibilitas, dengan dasar pemikiran faktor kedekatan dengan pasar akan memerlukan faktor aksesibilitas yang tinggi.
- b. Faktor lahan dengan faktor pasar, faktor aksesibilitas, faktor utilitas dengan faktor aglomerasi dengan dasar pemikiran ketersediaan lahan yang dapat digunakan untuk berlokasinya kantor bank masih membutuhkan faktor-faktor lain agar dipilih pengusaha bank; yaitu faktor ketersediaan pasar, aksesibilitas, ketersediaan utilitas, adanya keuntungan aglomerasi.

#### **4.1.1.2 Pengujian Faktor Lokasi yang dipertimbangkan Pengusaha Bank**

Dengan mengasumsikan bahwa setiap faktor yang dapat dibahas dalam sub-bab sebelumnya berpengaruh terhadap pemilihan kantor lokasi bank dari sisi pengusaha bank, maka faktor-faktor tersebut akan diuji satu-persatu dengan asumsi bahwa jika lebih banyak pengusaha bank yang mempertimbangkan faktor tersebut maka faktor tersebut akan berpengaruh secara signifikan terhadap faktor pemilihan lokasi dari sisi pengusaha bank.

Karena setiap faktor dipandang hanya sebagai sebuah sampel tunggal yang independen dari faktor yang lain, maka teknik diambil dalam analisis kuantitatif menggunakan pembobotan dalam hal ini jumlah frekuensi harapan populasi pengusaha bank yang mempertimbangkan faktor yang berkesesuaian diasumsikan nilai ekspektasinya. Dengan metode tersebut maka dapat diuji apakah jumlah populasi pengusaha yang mempertimbangkan faktor tersebut lebih banyak atau lebih kecil.



**Teknik pengujian yang digunakan:**

$$X^2 = \frac{\sum (f_o - f_e)^2}{f_e}$$

dimana:

$f_o$  = frekuensi dari observasi dari sampel

$f_e$  = frekuensi hasil pembobotan (yang diharapkan) dalam populasi penelitian

**Dengan ujian hipotesis:**

$H_0$  : tidak ada perbedaan frekuensi pada pengusaha jasa perbankan dalam menyikapi faktor yang berkesesuaian

$H_1$  : ada perbedaan frekuensi pada pengusaha jasa perbankan dalam menyikapi faktor yang berkesesuaian

**Dengan kriteria penolakan:**

Tolak  $H^0$  jika  $X^2 > X^2_{kritis}$

Ada beberapa persyaratan yang dalam penggunaan teknik analisis *chi-square* yang harus dipenuhi, disamping berpijak pada frekuensi data kategoris yang terpisah secara *mutual exclude*, persyaratan lain adalah sebagai berikut:

1. Frekuensi tidak boleh kurang dari 5. jika ini terjadi harus dikoreksi dengan *Yate's correction*.
2. Jumlah frekuensi hasil observasi ( $f_o$ ) dan jika frekuensi yang diharapkan ( $f_e$ ) harus sama.
3. Dalam fungsinya sebagai pengujian hipotesis mengenai korelasi antar variabel, chi kuadrat hanya dapat dipakai untuk mengetahui ada atau tidaknya korelasi, bukan besar kecilnya korelasi.

#### 4.1.1.3 Dasar Teori Pengklasifikasian Sub-Faktor

Dari skor setiap faktor yang bersesuaian akan dibagi menjadi dua kelas:

a. Faktor primer, jika:

Lebih dari 50% responden menyatakan faktor tersebut sebagai faktor utama atau faktor tersebut memiliki indeks nilai rata-rata lebih besar sama dengan 2.

b. Faktor sekunder jika faktor tersebut tidak memiliki syarat untuk menjadi faktor primer.

#### 4.1.1.4 Dasar Teori Pengujian Keterkaitan antar Faktor yang Dipertimbangkan

##### Pengusaha Bank dalam Memilih Lokasi Kantor Bank

Pengujian untuk mengetahui keterkaitan antar faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan pengusaha bank dalam memilih lokasi kantor dilakukan dengan analisis tabel kontigensi. Dengan mentabulasikan respon pengusaha bank dalam mempertimbangkan faktor yang bersesuaian maka sampel setiap respon akan disusun dalam bentuk berpasangan dengan respon yang bersesuaian. Dari hasil tabulasi dapat dihitung nilai statistik *chi-square* sehingga dapat diketahui ada tidaknya hubungan antar variabel-variabel yang diuji, dimana variabel-variabel tersebut adalah variabel nominal dikotomi, sehingga hasil pengujian hanya dapat mengetahui ada-tidaknya hubungan antar variabel, tanpa tingkat kolerasi (keterhubungan) antar variabel dan tabulasi berupa matriks ukuran 2x2.

**Uji hipotesis:**

$H_0$  : faktor-faktor yang saling independen

$H_1$  : faktor-faktor yang saling berkaitan

**Statistik uji:**

$$x^2 = \frac{n(O_{11} \cdot O_{22} - O_{12} \cdot O_{21})^2}{(O_{11} + O_{12}) + (O_{21} + O_{22}) + (O_{11} + O_{21}) + (O_{21} + O_{22})}$$

dengan:

$O_{11}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-1

$O_{12}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-2

$O_{21}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-1

$O_{22}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-2

**Kriteria penolakan  $H_0$ :**

Tolak  $H_0$  jika nilai  $X^2 > X^2_{kritis}$

#### 4.1.1.5 Analisis Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank

Analisis faktor lokasi yang dipertimbangkan oleh Pengusaha Bank adalah sebagai berikut:

##### 1. Faktor Pasar/Konsumen

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi pengusaha, faktor pasar/konsumen berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan lokasi kantor bank
- b. Kategori sub-faktor dari faktor pasar/konsumen seperti pada Tabel IV.1 sebagai berikut.

**TABEL IV.1  
ANALISIS FAKTOR PASAR/KONSUMEN**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	1. Dekat dengan daerah komersial/perdagangan
sekunder	1. Dekat dengan pemukiman dengan jumlah penduduk besar dan konsentrasi tinggi
	2. Dekat dengan pemukiman penduduk dengan tingkat kepadatan tinggi
	3. Dekat dengan tempat pendidikan
	4. Dekat dengan daerah industri

Sumber: Hasil Analisis, 2003

## 2. Faktor Lahan

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi pengusaha, faktor lahan berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan lokasi kantor bank
- b. Kategori sub-faktor dari faktor lahan, seperti tercantum pada Tabel IV.2 sebagai berikut.

**TABEL IV.2  
ANALISIS FAKTOR LAHAN**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	-
sekunder	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ketersediaan lahan sesuai rencana kota</li> <li>2. Kemudahan pembebasan lahan</li> <li>3. Harga lahan relatif murah</li> <li>4. Lahan bebas banjir, longsor, gempa dll</li> <li>5. Ketersediaan lahan siap bangun</li> </ol>

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

## 3. Faktor Aksesibilitas

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi pengusaha, faktor aksesibilitas berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan lokasi kantor bank
- b. Kategori sub-faktor dari faktor aksesibilitas, seperti pada Tabel IV.3 sebagai berikut.

**TABEL IV.3  
ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	-
sekunder	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. terletak di jalan/lokasi yang mudah dicari nasabah</li> <li>2. dekat dengan jalan utama</li> <li>3. terletak di jalan yang tidak macet</li> <li>4. dilalui rute kendaraan umum</li> </ol>

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

#### 4. Faktor utilitas

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi pengusaha, faktor utilitas berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan lokasi kantor bank
- b. Kategori sub-faktor dari faktor utilitas, seperti pada Tabel IV.4 sebagai berikut.

**TABEL IV.4**  
**ANALISIS FAKTOR UTILITAS**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	1. Ketersediaan jaringan telepon
sekunder	1. Ketersediaan aliran listrik yang memenuhi 2. Dekat dengan kantor penyedia sarana telekomunikasi 3. Ketersediaan dan kemudahan penggunaan telex 4. Ketersediaan dan kemudahan penggunaan berbagai media iklan

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

#### 5. Faktor Aglomerasi

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi pengusaha, faktor aglomerasi berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan lokasi kantor bank
- b. Kategori sub-faktor dari faktor aglomerasi, seperti pada Tabel IV.5 sebagai berikut.

**TABEL IV.5**  
**ANALISIS FAKTOR AGLOMERASI**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	1. Dekat dengan bank-bank yang sudah ada sehingga mudah dikenal dan dicari nasabah
sekunder	1. Dekat dengan bank-bank lain yang sudah ada sehingga tidak usah melakukan studi kelayakan secara detail

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

#### 6. Pengujian keterkaitan antar faktor lokasional dari sisi pengusaha bank

Dari hasil pengujian kuantitatif dengan penggunaan analisis tabel kontingensi diperoleh kesimpulan untuk menolak hipotesis nihil sehingga didapatkan:

- a. Faktor pasar berkaitan dengan faktor aksesibilitas.
- b. Faktor lahan berkaitan dengan faktor pasar, faktor aksesibilitas faktor utilitas dan faktor keuntungan aglomerasi.

### 4.1.2 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank dari Sisi Nasabah Bank

#### 4.1.2.1 Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Nasabah Bank

Nasabah bank bisa digolongkan ke dalam dua golongan besar yaitu rumah tangga atau konsumen dan produsen. Pada dasarnya pilihan kedua jenis nasabah tersebut adalah sama, hanya berbeda sub-sub faktor atau faktor terincinya.

Faktor lokasi yang dipertimbangkan nasabah dalam memilih bank adalah: aksesibilitas, fasilitas telekomunikasi, dan tempat kedudukan (*site*). Sub faktor atau faktor terinci aksesibilitas adalah:

- Kedekatan dengan tempat tinggal, tempat kerja, tempat melakukan bisnis, tempat belajar (pendidikan).
- Kedekatan dengan jalan, serta dilalui route kendaraan umum, biaya (ongkos) transpor ke bank relatif murah.
- Jalan menuju lokasi bank tidak macet.

Subfaktor atau faktor terinci dari faktor lokasi ketersediaan alat atau fasilitas telekomunikasi adalah bank mempunyai fasilitas telepon, faxsimile, Po Box, dan telex. Sedangkan sub faktor atau faktor terinci dari tempat kedudukan (*site*) adalah:

- Bank terletak di daerah elite.

- Mempunyai tempat parkir luas.
- Terletak di tempat yang mudah terlihat.
- Tempatnya menyenangkan.

#### 4.1.2.2 Dasar Teori Pengujian Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan Nasabah Bank

Dengan mengasumsikan bahwa setiap faktor yang telah dibahas dalam sub-bab sebelumnya berpengaruh terhadap pemilihan kantor lokasi bank dari nasabah bank maka faktor-faktor tersebut akan diuji satu-persatu dengan asumsi bahwa jika lebih banyak nasabah bank yang mempertimbangkan faktor tersebut akan berpengaruh secara signifikan terhadap faktor pemilihan lokasi dari sisi nasabah bank.

Karena setiap faktor dipandang hanya sebagai sebuah sampel tunggal yang independen dari faktor yang lain maka teknik yang diambil dalam analisis kuantitatif menggunakan pembobotan dalam hal ini jumlah frekuensi harapan populasi nasabah bank yang mempertimbangkan faktor yang bersesuaian diasumsikan telah diketahui. Dengan metode tersebut maka dapat diuji apakah jumlah populasi pengusaha yang mempertimbangkan factor tersebut lebih banyak atau lebih kecil.

**Dengan statistik uji:**

$$X^2 = \frac{\sum (f_o - f_e)^2}{f_e}$$

dengan:

$f_o$  = frekuensi dari observasi dari sampel

$f_e$  = frekuensi hasil pembobotan (yang diharapkan) dalam populasi penelitian

**Dengan hipotesis:**

$H_0$  : dari keseluruhan populasi, lebih banyak anggota populasi yang mempertimbangkan faktor bersesuaian dari pada yang tidak mempertimbangkan

$H_1$  : dari keseluruhan populasi, jumlah anggota populasi yang mempertimbangkan faktor yang bersesuaian lebih kecil atau sama dengan jumlah anggota populasi yang mempertimbangkan faktor tersebut.

**Dengan kriteria penolakan:**

Tolak  $H_0$  jika  $X^2 > X^2_{kritis}$

Dengan mengambil proporsi pembobotan yang cenderung kecil maka akan didapatkan nilai  $X^2$  yang cenderung kecil sehingga hasil pengujian akan lebih signifikan. Dalam analisis berikut ini akan digunakan asumsi bahwa 10% pengusaha yang tidak mempertimbangkan faktor yang bersesuaian dalam pemilihan kantor bank dan tingkat signifikansi 95%.

**4.1.2.3 Dasar Teori Pengklasifikasian Sub Faktor**

Dari skor setiap faktor yang bersesuaian akan dibagi menjadi dua kelas:

c. Faktor primer, jika:

Lebih dari 50% responden menyatakan faktor tersebut sebagai faktor utama atau faktor tersebut memiliki indeks nilai rata-rata lebih besar sama dengan 2.

d. Faktor sekunder jika faktor tersebut tidak memiliki syarat untuk menjadi faktor primer.



#### 4.1.2.4 Analisa Kuantitatif Faktor Lokasi yang Dipertimbangkan oleh Nasabah Bank

##### 1. Faktor Aksesibilitas

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi nasabah bank, faktor aksesibilitas berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan bank.
- b. Kategori sub-faktor dari faktor aksesibilitas, seperti pada Tabel IV.6 sebagai berikut.

**TABEL IV.6  
ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS**

KATEGORI FAKTOR	SUB FAKTOR
primer	1. dekat dengan tempat tinggal
sekunder	1. dekat dengan tempat kerja 2. dekat dengan tempat melakukan bisnis 3. dekat dengan tempat pendidikan 4. dekat dengan jalan 5. dilalui rute kendaraan umum 6. ongkos transport ke bank murah 7. jalan ke bank tidak macet

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

##### 2. Faktor Fasilitas Komunikasi

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi nasabah bank, faktor fasilitas komunikasi berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan bank.
- b. Kategori sub-faktor dari faktor fasilitas komunikasi, seperti pada Tabel IV.7 sebagai berikut.

**TABEL IV.7**  
**ANALISIS FAKTOR KOMUNIKASI**

<b>KATEGORI FAKTOR</b>	<b>SUB FAKTOR</b>
primer	1. ketersediaan fasilitas telepon
sekunder	1. ketersediaan fasilitas faxcimile 2. ketersediaan fasilitas Po Box 3. ketersediaan fasilitas telex

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

### 3. Faktor Tempat Kedudukan (*Site*)

Dari hasil pengujian dapat disimpulkan:

- a. Dari sisi nasabah bank, faktor tempat kedudukan (*site*) berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan bank.
- b. Kategori sub-faktor dari faktor tempat kedudukan (*site*), seperti pada Tabel IV.8 sebagai berikut.

**TABEL IV.8**  
**ANALISIS FAKTOR TEMPAT KEDUDUKAN (SITE)**

<b>KATEGORI FAKTOR</b>	<b>SUB FAKTOR</b>
primer	-
sekunder	1. kantor terletak di daerah elite 2. kantor bank punya tempat parkir luas 3. kantor bank terletak di daerah yang mudah dilihat 4. kantor bank tempatnya menyenangkan

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

### 4.1.3 Analisis Preferensi Faktor Lokasi Kantor Bank dari Dua Sisi: Nasabah Bank Dan Pengusaha Jasa Perbankan

#### 4.1.3.1 Faktor Lokasi Yang Bersesuaian Dari Sisi Nasabah Bank Dan Pengusaha Jasa Perbankan

Dari sudut pandang pengusaha jasa perbankan maupun sisi nasabah bank terdapat faktor lokasi yang saling berkaitan, dengan dasar pemikiran:

- a. Pengusaha jasa perbankan dalam memilih lokasi kantor bank mempertimbangkan faktor lokasi, dalam hal ini faktor lokasi yang dipertimbangkan diharapkan akan dapat memperlancar kegiatan operasional kantor bank, dimana salah satu tujuan dari usaha perbankan adalah mencari konsumen dalam hal ini adalah nasabah bank dan pemilihan lokasi akan berpengaruh secara langsung terhadap hubungan antar produsen (pengusaha jasa perbankan) dan konsumen (nasabah bank).
- b. Nasabah bank dalam memilih instansi perbankan juga mempertimbangkan faktor lokasi, dimana nasabah mendapatkan keuntungan dari pemilihan kantor bank berdasarkan lokasinya.
- c. Dari dasar pemikiran di atas maka faktor yang bersesuaian antara pengusaha jasa perbankan dan nasabah bank seperti tercantum pada Tabel IV.9 sebagai berikut.

**TABEL IV.9**  
**ANALISIS FAKTOR LOKASI**

NO	FAKTOR
1	Aksesibilitas
2	Utilitas

*Sumber: Hasil Analisis, 2003*

a. Faktor Aksesibilitas

Kesesuaian dari dua pihak dalam faktor aksesibilitas dapat dipandang sebagai kesesuaian tujuan pengusaha jasa perbankan untuk mendapatkan konsumen (nasabah bank) dan tujuan nasabah bank dalam memilih bank dimana kedua pihak mempertimbangkan faktor aksesibilitas. Pengusaha jasa perbankan mengharapkan kemudahan bagi nasabah untuk dapat mengakses kantor bank begitu pula sebaliknya, nasabah bank memilih kantor bank dengan harapan nasabah dengan mudah mengakses kantor bank, sehingga terdapat kesesuaian diantara kedua belah pihak.

#### b. Faktor Utilitas

Kesesuaian antara pengusaha jasa perbankan dan nasabah bank dalam faktor utilitas dapat dipandang sebagai kemudahan kedua belah pihak untuk melakukan komunikasi secara tidak langsung. Dalam hal ini kantor bank dalam melakukan kegiatan operasionalnya memerlukan komunikasi dengan nasabah bank begitupun nasabah bank perlu melakukan komunikasi dengan kantor bank, sehingga kedua belah pihak mempunyai kesesuaian pandangan dalam hal komunikasi dimana komunikasi hanya dapat dilakukan jika terdapat ketersediaan fasilitas dan pendukungnya.

#### 4.1.3.2 Dasar Teori Analisis Kuantitatif Kesesuaian Lokasi kantor bank dari Dua Sisi

Pengujian untuk mengetahui kesesuaian antar faktor-faktor yang dipertimbangkan pengusaha bank dan nasabah bank dilakukan dengan analisis tabel kontigensi. Dengan memasang respon pengusaha bank pada lokasi yang bersesuaian dalam mempertimbangkan faktor yang bersesuaian dengan respon nasabah bank pada lokasi yang bersesuaian dengan lokasi pertimbangan pengusaha jasa perbankan dalam bentuk tabel kontigensi. Dari hasil tabulasi dapat dihitung nilai statistik *chi-square* sehingga dapat diketahui ada-tidaknya keselarasan antara pengusaha jasa perbankan dan nasabah dalam mempersepsikan faktor yang diuji, dimana variabel-variabel tersebut adalah variabel nominal dikotomi, sehingga hasil pengujian hanya dapat mengetahui ada-tidaknya hubungan antar variabel, tanpa tingkat korelasi (keterhubungan) antar variabel dan tabulasinya merupakan matrik ukuran 2x2.

#### Uji hipotesis:

$H_0$  : faktor-faktor yang saling independen

$H_1$  : faktor-faktor yang saling berkaitan

**Statistik uji:**

$$x^2 = \frac{n(O_{11} \cdot O_{22} - O_{12} \cdot O_{21})^2}{(O_{11} + O_{12}) + (O_{21} + O_{22}) + (O_{11} + O_{21}) + (O_{21} + O_{22})}$$

dengan:

$O_{11}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-1

$O_{12}$  = frekuensi respon pada baris ke-1 kolom ke-2

$O_{21}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-1

$O_{22}$  = frekuensi respon pada baris ke-2 kolom ke-2

**Kriteria penolakan  $H_0$ :**

Tolak  $H_0$  jika nilai  $X^2 > X^2_{kritis}$

Dalam pengujian ini digunakan taraf signifikansi sebesar 95%.

#### **4.1.3.3 Analisis Kuantitatif Kesesuaian Lokasi Kantor Bank Dari Sisi Pengusaha Jasa Perbankan Dan Nasabah Bank**

Dari hasil pengujian hipotesis untuk menyimpulkan ada tidaknya keterkaitan antara pengusaha jasa perbankan dengan nasabah bank dalam mempertimbangkan faktor-faktor lokasi yang bersesuaian didapatkan nilai statistik yang menghasilkan kesimpulan untuk menolak hipotesis nihil yang menyatakan bahwa kedua belah pihak hal ini berarti dari sisi pengusaha jasa perbankan maupun nasabah bank terdapat kesesuaian dalam mempersepsikan faktor lokasional, dimana faktor-faktor yang diuji meliputi: Faktor Aksesibilitas dan Faktor Utilitas.

Dengan kata lain, kedua faktor tersebut adalah faktor lokasional dipertimbangkan oleh pengusaha jasa perbankan dalam pemilihan tempat pendirian kantor bank dan sebagai

faktor lokasional pertimbangan nasabah bank dalam memilih lokasi Kantor Bank yang dalam studi ini adalah lokasi Kantor Cabang Pembantu atau Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

#### **4.2 Analisis Penentuan Bobot Dan Skor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang Berdasarkan Sub Faktor Lokasi Bank**

Penentuan bobot faktor lokasi Bank Mandiri dan skor sub faktor-sub faktor lokasi bank mandiri yang akan digunakan untuk penskoringan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri ini diperoleh dari penggabungan antara kajian teoritis mengenai sub faktor lokasi perkantoran dan bank, serta hasil kuesioner mengenai faktor-faktor penentu lokasi bank dengan responden nasabah bank dan pengusaha bank, serta data-data lain yang diperoleh.

Penentuan bobot faktor lokasi Bank Mandiri ini dimaksudkan untuk mengetahui besar pengaruh masing-masing faktor atau sub faktor-sub faktor lokasi Bank terhadap skor kumulatif penentuan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Sedangkan penentuan skor subfaktor-subfaktor lokasi Bank ini digunakan untuk membantu memberikan suatu penilaian terhadap masing-masing sub faktor lokasi bank yang digunakan untuk mengkaji besar skor penentuan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

#### **4.2.1 Penentuan Bobot Faktor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang**

Dari penentuan faktor lokasi bank yang telah dilakukan sebelumnya, didapat beberapa faktor lokasi bank yang digunakan dalam penentuan arahan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang, yaitu subfaktor-subfaktor dari faktor aksesibilitas, dan faktor utilitas. Pembobotan faktor lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Faktor Aksesibilitas : 60%
2. Faktor Utilitas : 40%

Indikator bobot untuk faktor aksesibilitas melalui bobot 60%, sedangkan untuk bobot faktor utilitas diberi bobot sebesar 40%. Penentuan bobot ini didasarkan pada asumsi yang mengacu pada hasil rekapitulasi kuesioner. Faktor utilitas merupakan faktor yang dapat dianggap faktor penunjang, karena seluruh wilayah kota Semarang sudah memiliki dan terlayani oleh utilitas dengan baik dan merata, sehingga faktor ini hanya diberi bobot 40%. Berdasarkan hal tersebut, maka untuk faktor aksesibilitas diberi bobot yang lebih besar dibandingkan dengan faktor utilitas. Adapun kumulatif bobot dua faktor tersebut sebesar 100%.

#### **4.2.2 Penentuan Skor Sub Faktor Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri**

Penentuan skor subfaktor-subfaktor kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri ini digunakan untuk memberikan suatu penilaian terhadap masing-masing sub faktor lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri, yang digunakan untuk

memberikan arahan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Penentuan skor subfaktor-subfaktor ini akan diuraikan berdasarkan data-data yang ada. Dalam penentuan skor ini didukung oleh asumsi-asumsi yang merumuskan dengan landasan teoritis dan hasil kuesioner yang telah dikaji sebelumnya.

Sedangkan metode analisis skoring digunakan dalam penentuan arahan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri berdasarkan subfaktor lokasi Bank, dengan skor yang telah ditentukan sebelumnya. Penentuan skor bagi subfaktor-subfaktor lokasi Bank Mandiri sebagai berikut:

*a) Aksesibilitas*

Penentuan skor aksesibilitas ini didasarkan pada kondisi yang paling mendukung keberadaan lokasi bank pada suatu tempat. Aksesibilitas yang dimaksud adalah kemudahan daya pencapaian nasabah dan pengusaha Bank Mandiri ke lokasi kantor bank Mandiri. Kemudahan pencapaian lokasi Bank Mandiri tersebut terdiri dari beberapa subfaktor, yaitu:

- Kantor/lokasi Bank terletak di jalan/lokasi yang mudah dicari oleh nasabah.
  - ✓ Dekat dengan tempat tinggal
  - ✓ Dekat dengan tempat kerja
  - ✓ Dekat dengan tempat pendidikan
  - ✓ Dekat dengan tempat bisnis
- Dekat dengan jalan utama
- Terletak di jalan yang tidak macet
- Dilalui oleh rute kendaraan umum
- Ongkos transportasi ke bank murah



Jika subfaktor-subfaktor tersebut di atas dapat dipenuhi sesuai dengan subfaktor aksesibilitas (daya pencapaian semakin mudah), maka semakin besar pula kemungkinan lokasi tersebut dapat diarahkan menjadi lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri.

Pada subfaktor-subfaktor aksesibilitas ini banyak kelas dibagi menjadi tiga dan dua kelas. Pembagian kelas ini disesuaikan dengan kebutuhan. Pembagian menjadi tiga kelas ini sudah dapat digunakan untuk mengukur kemudahan daya pencapaian yang dimiliki oleh suatu alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri. Semakin besar kemudahan daya pencapaian suatu lokasi, maka semakin besar pula skor yang akan diberikan.

Adapun lokasi yang termasuk ke dalam kelas I adalah alternatif lokasi Bank Mandiri yang memiliki daya pencapaian (aksesibilitas) sangat tinggi, sehingga diberikan skor 3. Kelas II adalah bagi alternatif lokasi Bank Mandiri yang mempunyai daya pencapaian (aksesibilitas) cukup tinggi, sehingga diberi skor 2. Sedangkan kelas III adalah alternatif lokasi Bank Mandiri yang memiliki daya pencapaian (aksesibilitas) rendah, sehingga diberi skor 1. Besar skor masing-masing sub faktor disesuaikan dengan sub faktor pada masing-masing kelas.

Khusus mengenai sub faktor ongkos transpor ke bank murah, dibagi ke dalam dua kelas. Lokasi yang memenuhi sub faktor angkos transport ke bank murah ini diasumsikan jika lokasi tersebut dilalui oleh rute bis DAMRI. Kelas I adalah lokasi yang dilalui oleh bus DAMRI dan diberi skor 2, sedangkan kelas II adalah lokasi yang tidak dilalui oleh bus DAMRI dan diberi skor 1.

Uraian selengkapnya mengenai skor sub faktor-sub faktor aksesibilitas dijelaskan secara lebih jelas pada Tabel IV.10 berikut ini.

**TABEL IV.10**  
**SKOR SUB FAKTOR-SUB FAKTOR AKSESIBILITAS**

No	DESKRIPSI	KELAS	SKOR	TOTAL SKOR
1	Sub faktor Terletak di jalan/lokasi Yang Mudah D dicari Nasabah			24
	⇒ Dekat dengan tempat tinggal			6
	▪ < 1 km dari perumahan	I	3	
	▪ 1 – 3 km dari perumahan	II	2	
	▪ > 3 km dari perumahan	III	1	
	⇒ Dekat dengan tempat kerja			6
	▪ < 1 km dari perkantoran	I	3	
	▪ 1 – 3 km dari perkantoran	II	2	
	▪ > 3 km dari perkantoran	III	1	
	⇒ Dekat dengan tempat pendidikan			6
	▪ < 1 km dari sekolah	I	3	
	▪ 1 – 3 km dari sekolah	II	2	
	▪ > 3 km dari sekolah	III	1	
	⇒ Dekat dengan tempat bisnis			6
	▪ < 1 km dari pertokoan	I	3	
	▪ 1 – 3 km dari pertokoan	II	2	
	▪ > 3 km dari pertokoan	III	1	
2	Sub faktor Dekat Dengan Jalan Utama			6
	▪ < 50 m dari jalan utama	I	3	
	▪ 50 m – 1 km dari jalan utama	II	2	
	▪ < 1 km dari jalan utama	III	1	
3	Sub faktor Terletak di Jalan Yang Tidak Macet			6
	▪ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan tersebut > 60 Km/jam	I	3	
	▪ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan tersebut 30 Km/jam – 60 Km/jam	II	2	
	▪ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan tersebut < 30 Km/jam	III	1	
4	Sub faktor Dilalui Rute Kendaraan Umum			6
	▪ Dilalui lebih dari 2 rute kendaraan umum	I	3	
	▪ Dilalui 2 rute kendaraan umum	II	2	
	▪ Dilalui 1 rute kendaraan umum	III	1	
5	Sub faktor Ongkos Transport ke Bank Murah			3
	▪ Dilalui oleh rute bus Damri	I	2	
	▪ Tidak dilalui oleh rute bus Damri	II	1	

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

*b) Utilitas*

Penentuan skor utilitas ini didasarkan pada kondisi ketersediaan infrastruktur pada suatu alternatif lokasi Bank Mandiri. Utilitas yang dimaksud adalah utilitas yang dapat mendukung proses keberlangsungan pelayanan Bank Mandiri kepada nasabahnya. Utilitas tersebut, yaitu:

- Ketersediaan jaringan telepon
- Ketersediaan aliran listrik yang mencukupi

Sub faktor utilitas tersebut diukur dengan pelayanan masing-masing jaringan tersebut pada suatu alternatif lokasi Bank Mandiri. Jika sub faktor-sub faktor tersebut di atas dapat dipenuhi sesuai dengan subsub faktor dengan kelas tertinggi (pelayanan tersebut semakin besar), maka semakin besar pula kemungkinan lokasi tersebut dapat diarahkan menjadi lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri.

Selain sub faktor di atas, untuk faktor utilitas ini masih memiliki sub faktor yang lain yaitu:

- ✓ Dekat dengan kantor penyedia sarana telekomunikasi
- ✓ Ketersediaan dan kemudahan penggunaan telex
- ✓ Ketersediaan dan kemudahan penggunaan berbagai media iklan

Akan tetapi untuk subfaktor-subfaktor tersebut memang tidak digunakan mengingat ketiga subfaktor tersebut akan mudah diupayakan oleh kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri baru yang nantinya akan didirikan, jika jaringan telepon sudah dapat memadai. Sehingga subfaktor ketersediaan jaringan telepon diasumsikan sudah dapat mewakili.

Pada subfaktor-subfaktor utilitas ini banyak kelas di bagi menjadi tiga kelas. Pembagian menjadi tiga kelas ini disesuaikan dengan kebutuhan. Pembagian menjadi tiga

kelas ini sudah tidak dapat digunakan untuk mengukur pelayanan utilitas yang ada di suatu alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Mandiri. Semakin besar pelayanan utilitas yang ada, maka semakin besar pula skor yang akan diberikan.

Adapun lokasi yang termasuk ke dalam kelas I adalah alternatif lokasi Bank Mandiri yang terdapat pelayanan utilitas yang sangat tinggi, sehingga diberikan skor 3. Kelas II adalah bagi alternatif lokasi Bank Mandiri yang terdapat pelayanan utilitas cukup tinggi, sehingga diberikan skor 2. Sedangkan kelas III adalah alternatif lokasi Bank Mandiri yang terdapat pelayanan utilitas rendah, sehingga diberikan skor 1. Besar skor masing-masing sub faktor disesuaikan dengan subsub faktor pada masing-masing kelas.

Uraian selengkapnya mengenai skor sub faktor-sub faktor utilitas dijelaskan pada secara lebih jelas pada Tabel IV.11 berikut ini.

**TABEL IV.11**  
**SKOR SUB FAKTOR-SUB FAKTOR UTILITAS**

No	DESKRIPSI	KELAS	SKOR	TOTAL SKOR
1	Sub faktor Ketersediaan Jaringan Telepon			6
	▪ Pelayanan jaringan telepon mencapai 100%	I	3	
	▪ Pelayanan jaringan telepon <50%	II	2	
	▪ Belum terdapat pelayanan jaringan telepon	III	1	
2	Sub faktor Ketersediaan Jaringan Listrik			6
	▪ Pelayanan jaringan listrik mencapai 100%	I	3	
	▪ Pelayanan jaringan listrik <50%	II	2	
	▪ Belum terdapat pelayanan jaringan listrik	III	1	

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

#### 4.2.3 Indikator Skoring Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang

Skor masing-masing sub faktor lokasi Kantor Cabang Bank Mandiri yang telah ditentukan sebelumnya pada dasarnya digunakan dalam penskorangan potensi lokasi

berdasarkan sub faktor lokasi kantor cabang Bank Mandiri. Namun sebelum sampai pada kajian tersebut, perlu ditentukan indikator skoring potensi lokasi berdasarkan sub faktor lokasi kantor cabang Bank Mandiri tersebut. Dengan kata lain, perlu ditentukan skor potensi yang digunakan sebagai indikator dalam menentukan lokasi yang potensial bagi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di lokasi yang kurang potensial sebagai lokasi pendirian kantor cabang Pembantu dan kantor kas Bank Mandiri. Penentuan skor potensi lokasi ini dilakukan dengan menggunakan perhitungan statistik.

Dari penentuan skor masing-masing subfaktor lokasi kantor cabang Bank Mandiri yang telah ditentukan sebelumnya, didapatkan total jumlah bobot dikalikan skor yang digunakan untuk menentukan nilai interval sebagai indikator penilaian potensi lokasi yang dapat digunakan dalam pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas. Dari analisis skor masing sub faktor dapat dirumuskan sebagai berikut:

Banyaknya kelas (n)	=	3
Total nilai terbesar skor dikalikan bobot	=	16,2
Total nilai terkecil skor dikalikan bobot	=	5,6
Rentang (nilai terbesar dikurangi nilai terkecil)	=	10,6
Panjang kelas (Rentang / kelas)	=	3,5 = 4

(banyaknya kelas yang digunakan, disesuaikan dengan kebutuhan)

Maka didapatkan skor sebagai indikator penilaian kesesuaian lokasi terhadap potensi lokasi berdasarkan sub faktor lokasi Kantor Cabang Bank Mandiri sebagai berikut:

- Lokasi potensial bagi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas = 13,0 – 16,9
- Lokasi kurang potensial bagi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas = 9,0 – 12,9

- Lokasi tidak potensial bagi pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas = 5,0 – 8,9

#### **4.3 Arahan Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang**

##### **4.3.1 Identifikasi Alternatif Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri Baru di Kota Semarang**

Identifikasi alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri baru di Kota Semarang didasarkan pada preferensi pengusaha dan nasabah Bank Mandiri di Kota Semarang. Dari hasil kuesioner, didapatkan beberapa alternatif lokasi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Adapun lokasi-lokasi tersebut sebagai berikut:

- ✓ Ruas Jalan MH Thamrin, Kecamatan Semarang Tengah
- ✓ Ruas Jalan Kopol Maksom, Kecamatan Semarang Selatan
- ✓ Ruas Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Semarang Barat
- ✓ Ruas Jalan Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Banyumanik
- ✓ Ruas Jalan Hasanudin, Kecamatan Semarang Utara
- ✓ Ruas Jalan Kaligarang, Kecamatan Gajah Mungkur
- ✓ Ruas Jalan Teuku Umar, Kecamatan Candisari
- ✓ Ruas Jalan Brigjend Sudiarto, Kecamatan Pedurungan
- ✓ Ruas Jalan Citarum, Kecamatan Semarang Timur

Alternatif lokasi di atas, akan dipilih dengan melihat potensi lokasi yang dimiliki oleh lokasi tersebut berdasarkan sub faktor lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas

Bank Mandiri yang telah ditentukan. Untuk lebih jelasnya, alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri dapat dilihat pada Gambar 4.1 sebagai berikut.



PROGRAM STUDI  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG, 2004

TESIS

STUDI  
 AIDAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBAYITU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

PETA - Alternatif Lokasi Kantor Baru Bank Mandiri

Legenda :



Batas Kecamatan



Batas Kelurahan



Alternatif Lokasi  
 Kantor Cabang Pembayitu dan  
 Kantor Kas Bank Mandiri

SKALA

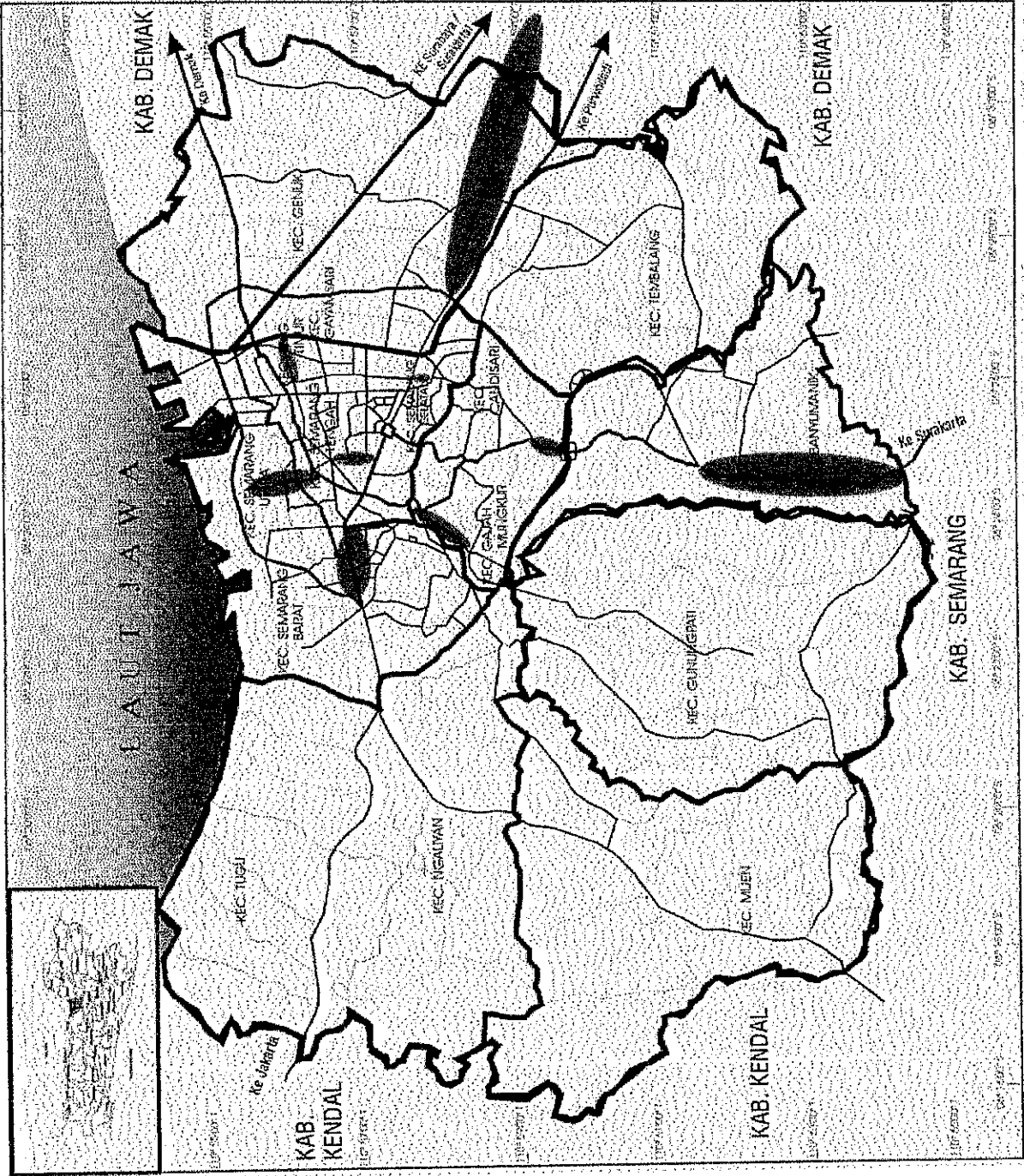


Gambar 4.1

U.T.A.R.A

SUMBER

BAPPEDA-KOTA-SEMARANG





### **4.3.2 Penentuan Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Baru Bank Mandiri di Kota Semarang**

Penentuan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang dilakukan dengan scoring potensi lokasi. Scoring dilakukan dengan mencari lokasi yang paling memiliki potensi untuk didirikan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri. Potensi tersebut dapat dilihat dari kesesuaian antara lokasi dengan sub faktor-sub faktor lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri yang telah diketahui sebelumnya. Lokasi yang memiliki skor potensi tinggi (memiliki skor 13,0 – 16,9) merupakan lokasi yang berpotensi sebagai kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri. Lokasi yang memiliki skor potensi sedang (memiliki skor 9,0 – 12,9) merupakan lokasi yang berpotensi sebagai lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri. Sedangkan lokasi yang memiliki skor potensi rendah (memiliki skor 5,0 – 8,9) merupakan lokasi yang kurang potensial sebagai lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang.

Adapun uraian penskoringan untuk masing-masing lokasi akan dijelaskan pada tabel-tabel sebagai berikut.

#### **a) Kawasan Jalan MH Thamrin, Kecamatan Semarang Tengah**

Kawasan jalan MH Thamrin terletak di wilayah administrasi Kecamatan Semarang Tengah. Letak kawasan ini sangat strategis karena berdekatan dengan pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima. Kawasan ini merupakan bagian dari segitiga pertumbuhan Pandanaran – Pemuda – MH Thamrin yang merupakan kawasan komersial dan perkantoran. Selain itu, dalam RUTRK Kota Semarang, koridor Jalan MH Thamrin juga diarahkan untuk pengembangan daerah perdagangan yang tumbuh linier di sepanjang jalan.

Jalan MH Thamrin dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi kolektor sekunder. Artinya bahwa Jalan MH Thamrin merupakan jalan penghubung antar sub pusat pelayanan di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 10m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Adanya aktivitas parkir di tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi berkurang, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini sekitar 40 km/jam – 60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan Jalan MH Thamrin tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan Jalan MH Thamrin, Kecamatan Semarang Tengah tergolong pada lokasi yang kurang potensial (tergolong dalam potensi sedang) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 12,0. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan MH Thamrin sebagai alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.12 berikut ini.

**TABEL IV.12**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN MH THAMRIN**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS			BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS				
1.	Aksesibilitas			60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak > 3 Km dari perumahan	III			1	0,6
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak 1 – 3 Km dari kompleks perkantoran	II			2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak 1 – 3 Km dari tempat pendidikan (SLTP)	II			2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak > 1 Km dari kompleks pertokoan	I			3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama					

SUB FAKTOR DAN KELAS					
NO	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS	BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah 40-60 Km/jam	II		2	1,2
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	II		2	1,2
	✓ Tidak dilalui oleh rute bis DAMRI	II		1	0,6
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>12,0</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

#### b) Kawasan Jalan Kumpul Maksum, Kecamatan Semarang Selatan

Kawasan jalan Kumpul Maksum terletak di wilayah administrasi Kecamatan Semarang Selatan. Letak kawasan ini sangat strategis karena berdekatan dengan pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima dan pusat perdagangan di Kawasan Peterongan. Kawasan ini dalam RUTRK Kota Semarang termasuk pusat kota dan mempunyai fungsi sebagai kawasan komersial, perdagangan, dan perkantoran.

Jalan Kumpul Maksum dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Sekunder. Artinya bahwa jalan Kumpul Maksum merupakan jalan penghubung antara pusat kota dengan sub pusat pelayanan yang ada di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 12 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini hanya diperbolehkan untuk satu arah. Tidak adanya aktivitas parkir di tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas dapat optimal, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini >60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Kumpul Maksum tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Kumpul Maksum, Kecamatan

Semarang Selatan tergolong pada lokasi yang kurang potensial (tergolong dalam potensi sedang) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 12,6. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Kopol Maksu sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.13 berikut ini.

**TABEL IV.13**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN KOPOL MAKSUM**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak > 3 Km dari perumahan	III		1	0,6
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak > 3 Km dari kompleks perkantoran	III		1	0,6
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak 1 – 3 Km dari tempat pendidikan (SLTP,SLTA)	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah >60 Km/jam	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Tidak dilalui oleh rute bis DAMRI	II		1	0,6
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
<b>TOTAL SKOR</b>			<b>100%</b>		<b>12,6</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

**c) Kawasan Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Semarang Barat**

Kawasan jalan Jenderal Sudirman terletak di wilayah administrasi Kecamatan Semarang Barat. Letak kawasan ini sangat strategis karena menjadi jalan utama

menuju ke pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima dari arah barat Kota Semarang. Kawasan ini merupakan koridor jalur radial Kota Semarang yang berfungsi mendistribusikan arus lalu lintas dari dan ke arah wilayah regional yaitu Pekalongan, Tegal, Jawa Barat, dan Jakarta. Selain itu, dalam RUTRK Kota Semarang, koridor jalan Jenderal Sudirman diarahkan untuk pengembangan daerah perdagangan yang tumbuh linier di sepanjang jalan.

Jalan Jenderal Sudirman dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Sekunder. Artinya bahwa jalan Jenderal Sudirman merupakan jalan penghubung antara pusat kota dengan sub pusat pelayanan yang ada di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 16 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah dengan bangunan pembatas di tengahnya. Walaupun ada aktivitas parkir di tepi jalan dan keberadaan Pasar Karangayu yang menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi berkurang dan sedikit kemacetan, tetapi tidak mempengaruhi kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini yaitu 40 km/jam – 60 km/jam dan tergolong cukup lancar.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Jenderal Sudirman tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Semarang Barat tergolong pada lokasi yang potensial (tergolong dalam potensi tinggi) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 15,6. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Jenderal Sudirman sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.14 berikut ini.

**TABEL IV.14**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN JENDERAL SUDIRMAN**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari perumahan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks perkantoran	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari tempat pendidikan (SLTP)	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah 40-60 Km/jam	II		2	1,2
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh rute bis DAMRI	I		2	1,2
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
<b>TOTAL SKOR</b>			<b>100%</b>		<b>15,60</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

**d) Kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Banyumanik**

Kawasan jalan Perintis Kemerdekaan terletak di wilayah administrasi Kecamatan Banyumanik. Letak kawasan ini sangat strategis karena kedekatannya dengan sub pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Permukiman Banyumanik. Letak strategis lainnya adalah bahwa jalan ini menjadi jalan utama menuju ke pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima dari arah selatan Kota Semarang. Kawasan ini merupakan jalur radial Kota Semarang yang berfungsi mendistribusikan arus lalu lintas dari dan ke arah wilayah regional yaitu Surakarta (Solo) dan Yogyakarta.

Jalan Perintis Kemerdekaan dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Primer. Artinya bahwa jalan Perintis Kemerdekaan merupakan jalan penghubung antara Kota Semarang sebagai kota orde I dengan kota-kota lain yang berorde I (Solo dan Yogya) atau orde II (Salatiga dan Magelang). Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 20 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Tidak adanya aktivitas parkir di tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi optimal, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini > 60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Perintis Kemerdekaan tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Banyumanik tergolong pada lokasi yang potensial (tergolong dalam potensi tinggi) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 15,6. Selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.15 berikut ini.

**TABEL IV.15**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari perumahan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak 1 – 3 Km dari kompleks perkantoran	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari tempat pendidikan (SLTP dan SLTA)	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis				

SUB FAKTOR DAN KELAS					
NO	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS	BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah >60 Km/jam	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh rute bis DAMRI	I		2	1,2
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>15,6</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

#### e) Kawasan Jalan Hasanudin, Kecamatan Semarang Utara

Kawasan jalan Hasanudin terletak di wilayah administrasi Kecamatan Semarang Utara.

Letak kawasan ini cukup strategis karena kedekatannya dengan pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima. Kawasan ini merupakan bagian pusat Kota Semarang yaitu merupakan kawasan jasa komersial, perdagangan, dan perkantoran.

Jalan Hasanudin dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi kolektor sekunder. Artinya bahwa jalan Hasanudin merupakan jalan penghubung antar sub pusat pelayanan yang ada di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 10 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Adanya aktivitas parkir di tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi berkurang, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini yaitu 40 km/jam – 60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Hasanudin tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Hasanudin, Kecamatan Semarang Utara tergolong



pada lokasi yang potensial (tergolong dalam potensi tinggi) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 13,8. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Hasanudin sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.16 berikut ini.

**TABEL IV.16**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN HASANUDIN**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari perumahan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari kompleks perkantoran	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari tempat pendidikan (SMA)	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari kompleks pertokoan	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah 40-60 Km/jam	II		2	1,2
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Tidak dilalui oleh rute bis DAMRI	ii		1	0,6
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
<b>TOTAL SKOR</b>			<b>100%</b>		<b>13,8</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

**f) Kawasan Jalan Kaligarang, Kecamatan Gajah Mungkur**

Kawasan jalan Kaligarang terletak di wilayah administrasi Kecamatan Gajah Mungkur.

Letak kawasan ini cukup strategis karena menjadi kedekatannya dengan subpusat Kota

Semarang, yaitu Kawasan Sampangan. Kawasan jalan Kaligarang merupakan bagian dari koridor jalur radial lokal yaitu jalur Sekaran ke Sampangan, yang berfungsi mendistribusikan arus lalu lintas dari dan ke wilayah lokal di Kota Semarang.

Jalan Kaligarang dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi kolektor sekunder. Artinya bahwa jalan Kaligarang merupakan jalan penghubung antar sub pusat pelayanan di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi sedang dengan lebar jalan 10 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Adanya aktivitas parkir di tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi berkurang, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini sekitar 40 km/jam – 60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Kaligarang tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Kaligarang, Kecamatan Gajah Mungkur tergolong pada lokasi yang kurang potensial (tergolong dalam potensi sedang) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 12,0. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Kaligarang sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.17 berikut ini.

**TABEL IV.17**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN KALIGARANG**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak &gt; 3 Km dari perumahan</li> <li>✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari kompleks perkantoran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>III</li> <li>II</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,6</li> <li>1,2</li> </ul>

SUB FAKTOR DAN KELAS					
NO	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS	BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari tempat pendidikan (perguruan tinggi)	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah 40-60 Km/jam	II		2	1,2
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	II		2	1,2
	✓ Tidak dilalui oleh rute bis DAMRI	II		1	0,6
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>12,0</b>

Sumber: Hasil Analisis Pemulis Tahun 2004

#### g) Kawasan Jalan Teuku Umar, Kecamatan Candisari

Kawasan jalan Teuku Umar terletak di wilayah administrasi Kecamatan Candisari. Letak kawasan ini cukup strategis karena kedekatannya dengan sub pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Jatingaleh. Kawasan Jalan Teuku Umar juga dekat dengan pusat olah raga dan rekreasi yaitu kawasan olah raga Jati diri yang merupakan kompleks olah raga nasional bagi Kota Semarang. Letak strategis lainnya adalah bahwa jalan ini menjadi jalan utama menuju ke pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima dari arah selatan Kota Semarang. Kawasan ini merupakan koridor jalur radial Kota Semarang yang berfungsi mendistribusikan arus lalu lintas dari dan ke arah wilayah regional bagian selatan yaitu Surakarta (Solo) dan Yogyakarta.

Jalan Teuku Umar dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Sekunder. Artinya bahwa jalan Teuku Umar merupakan jalan penghubung antara pusat kota dengan sub pusat pelayanan yang ada di Kota Semarang.

Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 16 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Adanya persimpangan jalan dan pintu keluar masuk ke jalan tol, menyebabkan kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini yaitu < 40 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan jalan Teuku Umar tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan jalan Teuku Umar, Kecamatan Candisari tergolong pada lokasi yang potensial (tergolong dalam potensi tinggi) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 13,2. Selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Teuku Umar sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.18 berikut ini.

**TABEL IV.18**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN TEUKU UMAR**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari perumahan	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak > 3 Km dari kompleks perkantoran	III		1	0,6
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari tempat pendidikan (SLTP dan SLTA)	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah < 40 Km/jam	III		3	1,8
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh rute bis DAMRI	I		1	1,2

SUB FAKTOR DAN KELAS					
NO	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS	BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>13,2</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

#### h) Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto, Kecamatan Pedurungan

Kawasan jalan Brigjen Sudiarto terletak di wilayah administrasi Kecamatan Pedurungan. Letak kawasan ini sangat strategis karena menjadi koridor jalan utama menuju ke pusat Kota Semarang, yaitu Kawasan Simpang Lima dari arah timur Kota Semarang. Kawasan ini merupakan koridor jalur radial regional Kota Semarang yang berfungsi mendistribusikan arus lalu lintas dari dan ke arah wilayah regional bagian timur yaitu Purwodadi.

Jalan Brigjen Sudiarto dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Primer. Artinya bahwa jalan Brigjen Sudiarto merupakan jalan penghubung antara Kota Semarang sebagai kota orde I dengan kota-kota lain yang berorde I atau berorde di bawahnya. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 20 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Kondisi Jalan Brigjen Sudiarto yang baik dan lebar, menyebabkan kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini yaitu > 60 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan Jalan Brigjen Sudiarto tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan Jalan Brigjen Sudiarto, Kecamatan Pedurungan tergolong pada lokasi yang potensial (tergolong dalam potensi tinggi) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan

dengan besarnya skor yaitu 16,2. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.19 berikut ini.

**TABEL IV.16**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN BRIGJEN SUDIARTO**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUB FAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari perumahan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks perkantoran	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari tempat pendidikan (SLTP dan SLTA)	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak < 1 Km dari kompleks pertokoan	I		3	1,8
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah > 60 Km/jam	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Dilalui oleh rute bis DAMRI	I		2	1,2
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>16,2</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

**i) Kawasan Jalan Citarum, Kecamatan Semarang Timur**

Kawasan jalan Citarum terletak di wilayah administrasi Kecamatan Semarang Timur.

Letak kawasan ini sangat strategis karena termasuk kawasan pusat Kota Semarang yang merupakan kawasan jasa komersial, perdagangan, dan perkantoran. Selain itu,

kawasan di koridor Jalan Citarum juga terletak dekat dengan salah satu kawasan atau pusat perdagangan Kota Semarang, yaitu Kawasan dan Kompleks Pertokoan Johar.

Jalan Citarum dalam RUTRK Kota Semarang direncanakan sebagai jalan dengan fungsi Arteri Sekunder. Artinya bahwa jalan Citarum merupakan jalan penghubung antara pusat kota dengan sub pusat pelayanan yang ada di Kota Semarang. Jalan tersebut saat ini dalam kondisi baik dengan lebar jalan 12 m. Arus lalu lintas yang melintas di jalan ini diperbolehkan untuk dua arah. Ada aktivitas Pedagang Kaki Lima dan Parkir tepi jalan menyebabkan lebih efektif jalan yang digunakan untuk lalu lintas menjadi berkurang, sehingga kecepatan rata kendaraan yang melaju di jalan ini sekitar < 40 km/jam.

Kondisi aksesibilitas dan utilitas di kawasan Jalan Citarum tersebut menempatkan skor potensi untuk kawasan Jalan Citarum, Kecamatan Semarang Timur tergolong pada lokasi yang kurang potensial (tergolong dalam potensi sedang) bagi berlokasinya kantor cabang pembantu/kantor kas Bank Mandiri. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya skor yaitu 11,4. selengkapnya mengenai skoring potensi Kawasan Jalan Citarum sebagai alternatif lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri, dapat dilihat pada Tabel IV.20 berikut ini.

**TABEL IV.20**  
**SKORING POTENSI KAWASAN JALAN CITARUM**  
**SEBAGAI ALTERNATIF LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU**  
**DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**

NO	SUBFAKTOR DAN KELAS		BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS			
1.	Aksesibilitas		60%		
	✓ Kedekatan dengan tempat tinggal ditunjukkan dengan jarak > 3 Km dari perumahan	III			
	✓ Kedekatan dengan tempat kerja ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari kompleks perkantoran	II		2	1,2

SUB FAKTOR DAN KELAS					
NO	SUB FAKTOR KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI	KELAS	BOBOT	SKOR	BOBOT X SKOR
	✓ Kedekatan dengan tempat pendidikan ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari tempat pendidikan (SLTP, SMK)	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan tempat bisnis ditunjukkan dengan jarak 1 - 3 Km dari kompleks pertokoan	II		2	1,2
	✓ Kedekatan dengan jalan utama ditunjukkan dengan jarak < 50 meter dari jalan utama	I		3	1,8
	✓ Kecepatan rata-rata kendaraan yang melaju di jalan ini adalah < 40 Km/jam	III		1	0,6
	✓ Dilalui oleh 2 rute kendaraan umum	I		3	1,8
	✓ Tidak dilalui oleh rute bis DAMRI	II		1	0,6
2.	Utilitas		40%		
	✓ Pelayanan Jaringan Telepon mencapai 100%	I		3	1,2
	✓ Pelayanan Jaringan Listrik mencapai 100%	I		3	1,2
	<b>TOTAL SKOR</b>		<b>100%</b>		<b>11,4</b>

Sumber: Hasil Analisis Penulis Tahun 2004

Dari skoring yang telah dilakukan terhadap alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang, maka dapat diklasifikasikan sesuai indikator penentuan skoring. Hasil skor dapat diklasifikasikan menjadi tiga penggolongan, yaitu lokasi potensial, lokasi kurang potensial, dan lokasi tidak potensial bagi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang. Alternatif lokasi yang potensial untuk didirikan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri meliputi: Kawasan Jalan Jenderal Sudirman, Kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan, Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto, Kawasan Jalan Hasanudin, dan Kawasan Jalan Teuku Umar. Alternatif lokasi yang kurang potensial untuk didirikan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri meliputi: Kawasan Jalan Kaligarang, Kawasan Jalan MH Thamrin, Kawasan Jalan Kopol Maksu, dan Kawasan Jalan Citarum. Sedangkan alternatif lokasi yang tidak potensial untuk didirikan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan hasil skoring tidak dijumpai. Artinya



bahwa dari sembilan alternatif lokasi bagi pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang, lima alternatif lokasi merupakan lokasi yang potensial, empat alternatif lokasi merupakan lokasi yang kurang potensial, dan tidak ada alternatif lokasi yang merupakan lokasi yang tidak potensial. Untuk lebih jelasnya, hasil skoring untuk menentukan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang, dapat dilihat pada Tabel IV.21 sebagai berikut.

**TABEL IV.21**  
**HASIL SKORING POTENSI ALTERNATIF LOKASI**  
**KANTOR CABANG PEMBANTU DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI**  
**KOTA SEMARANG**

NO	LOKASI	SKOR	KETERANGAN
1	Ruas Jalan Brigjend Sudiarto, Kecamatan Pedurungan	16,2	Lokasi Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
2	Ruas Jalan Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Banyumanik	15,6	Lokasi Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
3	Ruas Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Semarang Barat	15,6	Lokasi Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
4	Ruas Jalan Hasanudin, Kecamatan Semarang Utara	13,8	Lokasi Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
5	Ruas Ruas Jalan Teuku Umar, Kecamatan Candisari	13,2	Lokasi Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
6	Ruas Ruas Jalan Kumpul Maksum, Kecamatan Semarang Selatan	12,6	Lokasi Kurang Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
7	Ruas Jalan Kaligarang, Kecamatan Gajah Mungkur	12,0	Lokasi Kurang Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
8	Ruas Jalan MH Thamrin, Kecamatan Semarang Tengah	12,0	Lokasi Kurang Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri
9	Ruas Jalan Citarum, Kecamatan Semarang Timur	11,4	Lokasi Kurang Potensial Pendirian Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas baru Bank Mandiri

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2004.

Sesuai dengan kebutuhan pendirian kantor cabang pembantu dan kantor kas Baru Bank Mandiri di Kota Semarang, yaitu dibutuhkan satu kantor cabang pembantu dan satu

kantor kas, maka berdasarkan hasil skoring di atas, lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Baru Bank Mandiri di Kota Semarang, sebagai berikut:

1. Lokasi kantor cabang pembantu baru berada di Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto
2. Lokasi kantor kas baru berada di Kawasan Jalan Jendral Sudirman

Walaupun total nilai bobot scoring kawasan Jalan Jendral Sudirman dan Jalan Perintis Kemerdekaan sama yaitu 15,6, tetapi pemilihan lokasi Kantor Kas Baru di kawasan Jalan Jendral Sudirman didasarkan pada pertimbangan bahwa Kawasan Jalan Jendral Sudirman yang terletak di wilayah Kecamatan Semarang Barat memiliki jumlah nasabah yang lebih besar dibandingkan dengan kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan yang terletak di wilayah Kecamatan Banyumanik. Alasan lainnya adalah bahwa di wilayah Kecamatan Semarang Barat saat ini belum ada kantor Bank Mandiri, berbeda dengan Kecamatan Banyumanik yang saat ini sudah ada Kantor Bank Mandiri yaitu di Jalan Setiabudi. Untuk lebih jelasnya, arahan lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang dapat dilihat pada **Gambar 4.2** sebagai berikut.



PROGRAM STUDI  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG - 2004

TESIS

STUDI  
ARAHAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
DI KOTA SEMARANG

PETA

ARAHAN LOKASI KANTOR BARU  
BANK MANDIRI

Legenda



Basis Kecamatan



Basis Kelurahan

Alternatif Lokasi  
Kantor Cabang Pembantu  
Bank Mandiri

Alternatif Lokasi  
Kantor Kas Bank Mandiri

SKALA

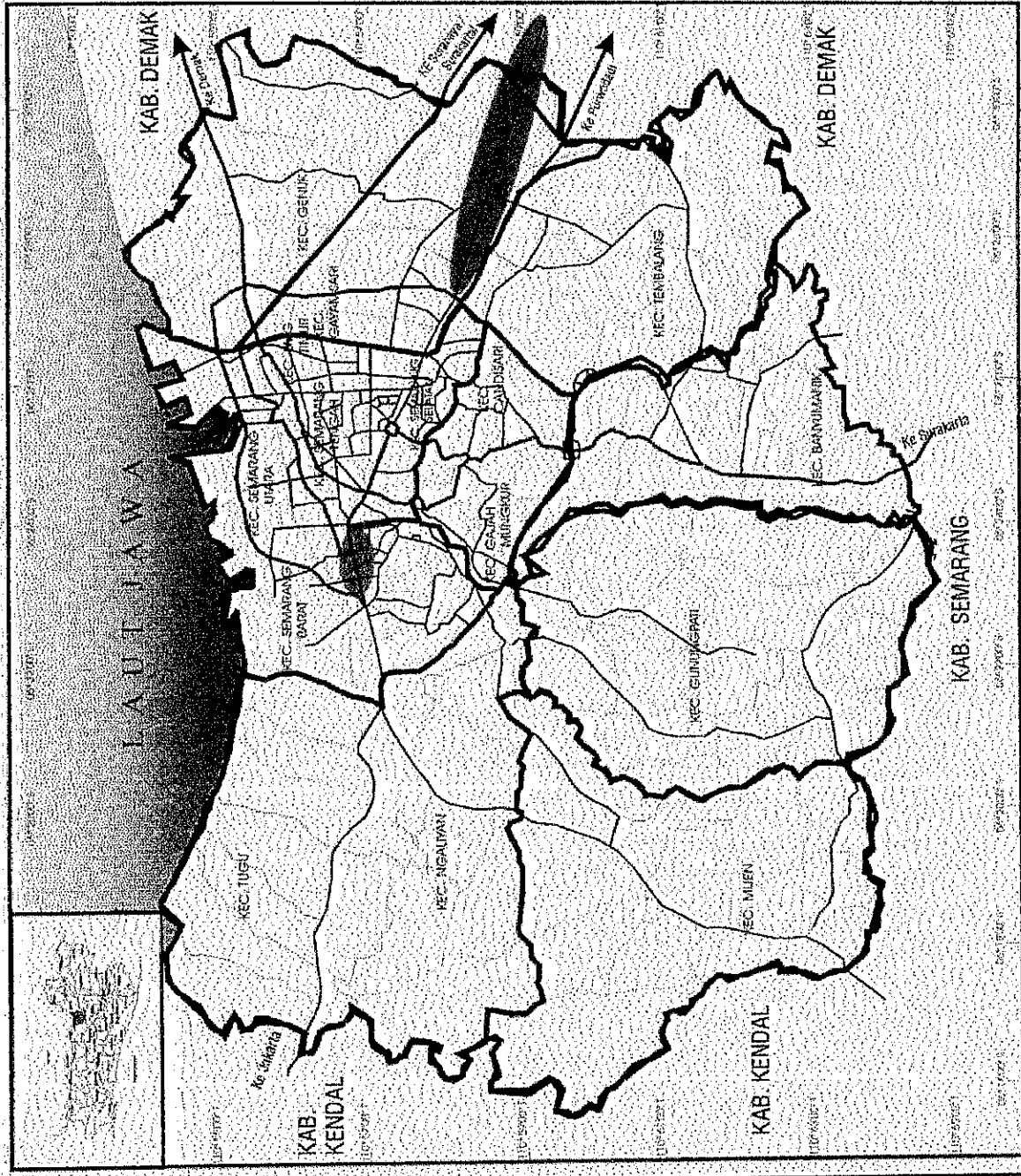


Gambar 4.2

u.t.a.r.a. SUMBER



BAPPEDA KOTA SEMARANG



### **4.3.3 Kesesuaian Lokasi Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri Terpilih dengan RTRW Kota Semarang**

Menurut kajian teoritis menyebutkan bahwa kantor bank termasuk dalam tata guna lahan perdagangan dan jasa. Di dalam RTRW Kota Semarang, khususnya pada rencana tata guna lahan, menjelaskan bahwa rencana guna lahan untuk perdagangan dan jasa diarahkan dengan mengoptimalkan pusat-pusat perdagangan yang ada seperti:

- Kompleks pertokoan dan Pasar Johar;
- Pasar Kobong;
- Kawasan Simpang Lima;
- Pasar Peterongan;
- Pasar Bulu;
- Pasar Karangayu;
- TPI Tambak Lorok
- Selain itu juga akan dikembangkan pada pusat-pusat baru di wilayah pengembangan, yaitu: Pedurungan, Tembalang, dan Mijen.

Adapun pengembangan berikutnya bersifat linier pada sepanjang jalan-jalan utama, perkembangan ini bersifat alamiah. Jalan-jalan utama sebagai pusat pertumbuhan perdagangan adalah Jl. MT. Haryono, Jl. Dr. Cipto, Jl. Brigjen Sudiarto, Jl. Jend. Sudirman, Jl. Pandanaran, Jl. Ahmad Yani, Jl. Gajah Mada, dan Jl. MH Thamrin.

Lokasi terpilih kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri diarahkan di kawasan Jalan Brigjen Sudiarto untuk kantor cabang pembantu dan kawasan Jalan Jend. Sudirman untuk kantor kas. Dari lokasi terpilih ternyata telah sesuai dengan arahan pengembangan perdagangan dan jasa yang tercantum pada RTRW Kota Semarang. Untuk itu, maka lokasi terpilih kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota

Semarang telah memiliki kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang. Untuk lebih jelasnya, kesesuaian lokasi terpilih kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri dapat dilihat pada **Gambar 4.3** sebagai berikut.

#### **4.4 Kesesuaian Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri dengan Aturan Normatif Perbankan**

Kesesuaian lokasi kantor bank berdasarkan normatif perbankan meliputi standar dan kebijakan pengembangan jaringan kantor Bank Mandiri. Indikator yang digunakan untuk menganalisis kesesuaian lokasi kantor adalah jumlah penduduk, jumlah nasabah, faktor lokasi gedung kantor Bank Mandiri. Dari ketiga indikator utama ini menunjukkan bahwa lokasi terpilih Kantor Bank Mandiri yang terletak di kawasan Jalan Brigjen Sudiarto untuk Kantor Cabang Pembantu dan kawasan Jalan Jend. Sudirman untuk Kantor Kas telah sesuai. Kecamatan Pedurungan yang merupakan jangkauan pasar potensial untuk lokasi Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto, mempunyai jumlah penduduk 141.695 jiwa dan nasabah Bank Mandiri sejumlah 9.388 nasabah mempunyai dua indikator yang telah terpenuhi. Sedangkan wilayah Kecamatan Semarang Barat yang merupakan jangkauan pasar potensial untuk lokasi Kantor Kas Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jend. Sudirman mempunyai jumlah penduduk 148.753 jiwa dan nasabah Bank Mandiri sejumlah 12.348 nasabah merupakan dua indikator yang juga telah terpenuhi. Untuk lebih jelasnya, kesesuaian lokasi Kantor Bank Mandiri berdasarkan normatif perbankan dapat dilihat pada Tabel IV.22 berikut ini.



PROGRAM STUDI  
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

STUDI  
 ARAHAN KANTOR CABANG PEMBANTU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI  
 DI KOTA SEMARANG

KESESUAIAN LOKASI KANTOR CABANG PEMBANTU  
 DAN KANTOR KAS BANK MANDIRI DENGAN  
 RW KOTA SEMARANG

- Legenda**
- |  |                     |  |                     |
|--|---------------------|--|---------------------|
|  | Perumahan           |  | Ruang Terbuka Hijau |
|  | Kompleks perkotaan  |  | Kawasan industri    |
|  | Perumahan dan jasa  |  | Kawasan pertokoan   |
|  | Perumahan sw. jawa  |  | Kawasan perikanan   |
|  | Perkampungan        |  | Fasilitas perikanan |
|  | Fasilitas perikanan |  | Fasilitas olahraga  |
|  | Fasilitas olahraga  |  | Kawasan             |
|  | Kawasan             |  | Transistorasi       |
|  | Transistorasi       |  | Reklamasi           |
|  | Reklamasi           |  | Baku Baku           |
|  | Baku Baku           |  | Hutan               |
|  | Hutan               |  | Ruang terbangun     |
|  | Ruang terbangun     |  | Tombak              |
|  | Tombak              |  | Perikanan           |
|  | Perikanan           |  | Perikanan           |
|  | Perikanan           |  | Perikanan           |

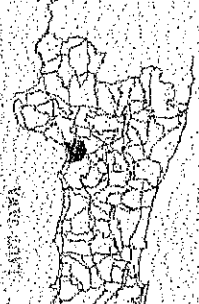
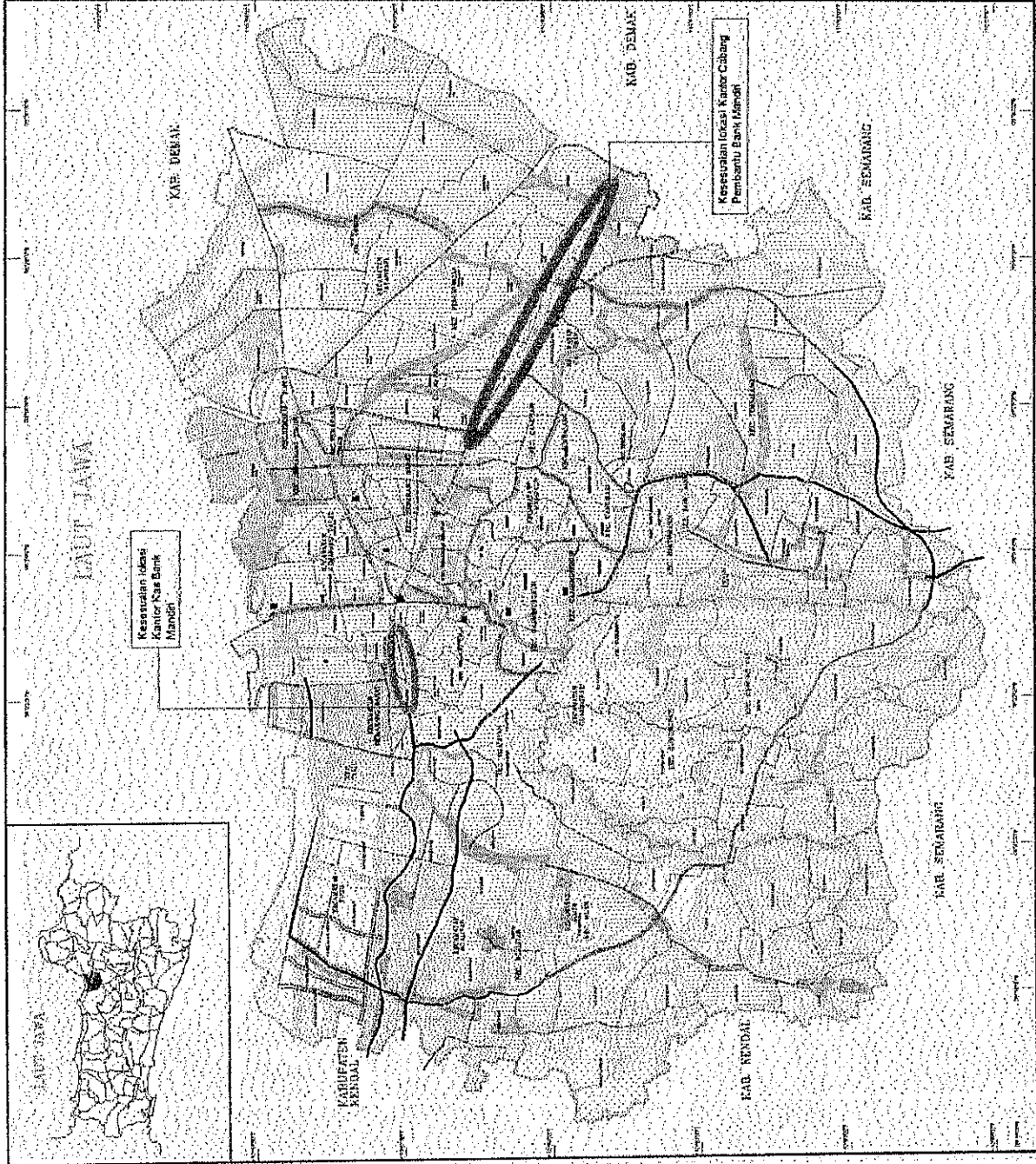
SKALA



GAMBAR 4.3

SUMBER

ROTEK SEMARANG  
 1997/1998 - 2002/2003



**TABEL IV.22**  
**KESESUAIAN LOKASI TERPILIH KANTOR CABANG PEMBANTU &**  
**KANTOR KAS BANK MANDIRI**  
**BERDASARKAN ATURAN NORMATIF PERBANKAN**

NO	KRITERIA	LOKASI DI KAWASAN JL BRIGJEN SUDIARTO	LOKASI DI KAWASAN JL. SUDIRMAN	KET
1.	Standar jumlah penduduk minimal adalah 120.000–480.000 jiwa	Jumlah Penduduk Kecamatan Pedurungan yang merupakan jangkauan pasar potensial adalah 141.695 jiwa	Jumlah Penduduk Kecamatan Semarang Barat yang merupakan jangkauan pasar potensial adalah 148.753 jiwa	Sesuai
2.	Standar jumlah nasabah minimal adalah 8.000 nasabah untuk Kantor Cabang Pembantu dan 7.500 nasabah untuk Kantor Kas	Jumlah nasabah yang tinggal di Kecamatan Pedurungan adalah 9.388 nasabah	Jumlah nasabah yang tinggal di Kecamatan Semarang Barat adalah 12.348 nasabah	Sesuai
3.	Faktor lokasi Gedung Kantor Bank Mandiri			
	a. Sesuai master plan Kota Semarang	Perdagangan dan jasa	Perdagangan dan jasa	Sesuai
	b. Arus lalu lintas	Tidak macet dan dua arah	Tidak macet dan dua arah	Sesuai
	c. Sarana Parkir	Tersedia lahan untuk pengembangan gedung dan sarana parkirnya	Tersedia lahan untuk pengembangan gedung dan sarana parkirnya	Sesuai
	d. Strategis	Dekat dengan permukiman dan pusat perbelanjaan modern maupun tradisional	Dekat dengan permukiman dan pusat perbelanjaan modern maupun tradisional	Sesuai
	e. Aspek hukum	Selama ini belum terjadi kasus sengketa tanah di kawasan ini	Selama ini belum terjadi kasus sengketa tanah di kawasan ini	Sesuai
	f. Prospek perkembangan kawasan	Kawasan cepat berkembang Kota Semarang ke arah timur dengan aktivitas permukiman dan perdagangan	Kawasan cepat berkembang Kota Semarang ke arah barat dengan aktivitas dan perdagangan	Sesuai

*Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2004.*

#### 4.5 Kesesuaian Lokasi Terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri dengan Teori Tempat Sentral

Substansi utama dari teori tempat sentral adalah bahwa suatu fungsi dapat berkembang dengan baik di suatu lokasi apabila didukung dengan jangkauan pasar dan ambang batas yang sesuai. Dalam pemilihan lokasi Kantor Bank Mandiri, jangkauan pasar dapat disebut sebagai wilayah pelayanan sebuah kantor Bank Mandiri yang secara wilayah

administratif dapat dekati dengan wilayah kecamatan. Sedangkan ambang batas merupakan jumlah nasabah yang menjadi target pelayanan bagi Kantor Bank Mandiri tersebut.

Dengan melihat pada hasil lokasi terpilih Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Mandiri yang diarahkan di kawasan Jalan Brigjen Sudiarto dan kawasan Jalan Jend. Sudirman sudah sesuai dengan teori tempat pusat. Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto memiliki jangkauan pasar dan ambang batas yang telah sesuai untuk berlokasinya Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri. Kawasan ini memiliki jangkauan pasar di wilayah Kecamatan Pedurungan dengan jumlah penduduk 141.695 jiwa merupakan calon nasabah potensial yang sangat besar di masa mendatang. Saat ini, penduduk Kecamatan Pedurungan yang telah menjadi nasabah Bank Mandiri berjumlah 9.388 nasabah dan jumlah ini membutuhkan pelayanan yang optimal dengan kebedaraan Kantor Cabang Pembantu Bank Mandiri.

Untuk Kawasan Jalan Jend Sudirman memiliki jangkauan pasar dan ambang batas yang telah sesuai untuk berlokasinya Kantor Kas Bank Mandiri. Kawasan ini memiliki jangkauan pasar di wilayah Kecamatan Semarang Barat dengan jumlah penduduk 148.753 jiwa merupakan calon nasabah potensial yang sangat besar di masa mendatang. Saat ini, penduduk Kecamatan Semarang Barat yang telah menjadi nasabah Bank Mandiri berjumlah 12.348 nasabah dan jumlah ini membutuhkan pelayanan yang optimal dengan kebedaraan Kantor Kas Bank Mandiri.



## **BAB V PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan Studi**

Dari studi Arahan lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Semarang dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut.

1. Faktor lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan preferensi pengusaha bank dan nasabah bank adalah aksesibilitas dan utilitas.
2. Alternatif lokasi kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan preferensi pengusaha bank dan nasabah bank adalah:
  - ✓ Kawasan Jalan Brigjend Sudiarto
  - ✓ Kawasan Jalan MH Thamrin
  - ✓ Kawasan Jalan Perintis Kemerdekaan
  - ✓ Kawasan Jalan Hasanudin
  - ✓ Kawasan Jalan Jenderal Sudirman
  - ✓ Kawasan Jalan Citarum
  - ✓ Kawasan Jalan Kopol Maksom
  - ✓ Kawasan Jalan Kaligarang
  - ✓ Kawasan Jalan Teuku Umar
3. Lokasi potensial untuk didirikan kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang adalah kawasan Jalan Brigjend Sudiarto, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jalan Jend Sudirman, dan Jalan Teuku Umar. Sedangkan kawasan lainnya merupakan lokasi yang kurang potensial.

4. Lokasi kantor cabang pembantu baru Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan hasil bobot dan skoring potensi kawasan, diarahkan di Kawasan Jalan Brigadir Jendral Sudiarto, Kecamatan Pedurungan.
5. Lokasi kantor kas baru Bank Mandiri di Kota Semarang berdasarkan hasil bobot dan skoring potensi kawasan, diarahkan di Kawasan Jalan Jendral Sudirman, Kecamatan Semarang Barat.
6. Lokasi terpilih kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Mandiri di Kota Semarang telah sesuai dengan RTRW Kota Semarang, aturan normatif perbankan, dan teori tempat sentral, yaitu bahwa:
  - Lokasi terpilih kantor cabang pembantu Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto dan Kantor Kas Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Jend. Sudirman, sudah sesuai dengan peruntukan rencana tata guna lahan Kota Semarang sebagai kawasan perdagangan dan jasa.
  - Lokasi terpilih kantor cabang pembantu Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto Kecamatan Pedurungan dan Kantor Kas Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Jend. Sudirman Kecamatan Semarang Barat, sudah sesuai dengan standar minimal jumlah penduduk, standar jumlah nasabah, dan kebijakan internal Bank Mandiri tentang faktor-faktor lokasi gedung Bank Mandiri.
  - Lokasi terpilih kantor cabang pembantu Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Brigjen Sudiarto Kecamatan Pedurungan dan Kantor Kas Bank Mandiri yang terletak di Kawasan Jalan Jend. Sudirman Kecamatan Semarang Barat, sudah sesuai dengan prinsip ambang batas dan jangkauan pasar yang menjadi prinsip utama teori tempat sentral.

## **5.2.Rekomendasi Studi**

Rekondasi dari Studi Arahkan Lokasi Kantor Cabang dan Kantor Kas Bank Mandiri di Kota Semarang diarahkan pada studi lanjut yang berupa:

1. Studi Aglomerasi Kantor Cabang/Kantor Kas Bank Mandiri di Semarang dengan perbankan yang ada di Kota Semarang.
2. Studi Evaluasi Kinerja Kantor Cabang/Kantor Kas Bank Mandiri di Semarang

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Alber, Adams, Guold. 1971. *Spatial Organization: The Geographer's View of The World*, Prentice Hall., Englewood, Cliffs, New Jersey.
- Aktisar Ketentuan-ketentuan Perbankan Indonesia Jilid I Tentang Kelembagaan*. 1989. Jakarta: Bank Indonesia.
- Daniels, Peter. 1982. *Service Industries: Growth and Locatio*. Cambrige University Press.
- Dillon, William R., Mathew Goldstein, 1984. *Multivariate Analysis: Methods and Applications*, John Willey and Sons Inc., Canada,
- Evans, Alan W. 1985. *Urban Economics: An Introduction*, Brasil Blackwell Inc., New York, USA,
- Hoever, E.M. 1948. *The Location of Economic Activity*, Mac Graw Hill, New York.
- Isard, W. 1965. *Location of Economics: An Introduction*, Brasil Blackwell Inc., New York, USA,
- Losch, A. 1945. *The Economics of Location*, Tranlated By WH Woglom and WF Stolper, New Haven Yale University Press.
- Richardson, H. W. 1977. *The New Urban Economics*, London Pion.
- Simorangkir, OP. 1988. *Pengantar Pemasaran Bank*. Jakarta. Aksara Persada Indonesia,
- Reksohadipordjo dan AR Karseno, 1985. *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta. BPFE UGM.
- Hadiwigeno dan Faried Wijaya, 1984. *Lembaga-lembaga Keuangan dan Bank: Perkembangan Teori dan Kebijakan*, Cetakan Ketiga. Yogyakarta. BPFE UGM.
- Weber, A. 1929. *Theory of Location of Industries*, Edited and Translated by CJ Friedrich, Chicago University Press.

### ARTIKEL

- Camma, Adipati. 23 dan 25 Maret 1991, "Prospek Perluasan Jaringan Kantor Bank." *Harian Bisnis Indonesia*, Jakarta.
- Djoko Sujarto. 1990. "Arah Baru Pendidikan Perencanaan Wilayah dan Kota." *Jurnal PWK Edisi Perdana*, ITB, Bandung,.

Evans, Bernard, 1985. "Public Involvement in The Planning Pricess (A Greater London Case Study)." *Town and Country Planning Association Publications*, London.

Mubariq, Akhmad, 1987. "Kegiatan Perbankan di Daerah dalam Prijono Tjiptoherjanto (Ed)." *Perspektif Daerah dalam Pembangunan Nasional*, LPFEUI, Jakarta.

#### **TUGAS AKHIR, THESIS, PENELITIAN**

Jawoto Sih Setyono. 1992. *Arahan Lokasi Kantor Bank di Kota Bandung*, Tugas Akhir Tidak Diterbitkan: Jurusan Planologi, Institut Teknologi Bandung.

Nugroho Sumarjiyanto, 1994. *Dampak Pakto 1988 Terhadap Lokasi Bank di Kodya Dati II Semarang*. Tesis Tidak Diterbitkan: Jurusan Planologi, Institut Teknologi Bandung.