

BAB III

MAHA VIHARA DAN PUSDIKLAT

BUDDHIS MAITREYA

DI SEMARANG

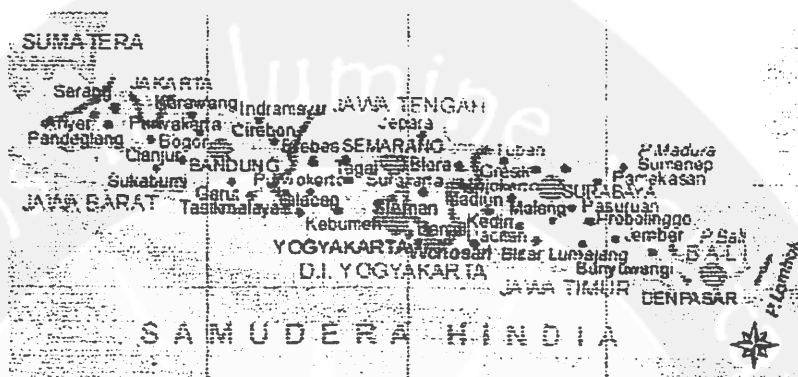
III.1 GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG

III.1.1 Kota Semarang

Kota Semarang yang berada di bagian Utara Propinsi Jawa Tengah yang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah sebesar 373,70 km² berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 1992. Mempunyai karakter tersendiri dalam kegiatan, maupun perkembangan fisik kota. Kota Semarang dilintasi jalan arteri primer yang menghubungkan kota Jakarta dan Surabaya, serta ke arah Selatan dihubung dengan kota Surakarta dan Yogyakarta. dengan dukungan jalan tersebut serta oleh daerah belakang di Propinsi Jawa Tengah maka perkembangan di kota-kota besar di propinsi lain akan mendorong pertumbuhan kota Semarang. Dari segi kedudukan lokasional kota Semarang mempunyai kesempatan untuk memanfaatkan keuntungan-keuntungan lokasi untuk pertumbuhan dan perkembangannya.

Keterkaitan perkembangan kota-kota besar ini lebih bertumpu pada potensi sektor-sektor industri, perdagangan dan jasa sebagai sektor potensial yang ekonomi yang kuat di masa mendatang. Kedudukan kota Semarang selain sebagai pusat perdagangan ini

juga menyediakan berbagai fasilitas yang bersifat umum untuk melayani kegiatan perdagangan maupun melayani kebutuhan penduduk, antara lain : fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, serta fasilitas peribadatan.



Gambar III.1 Peta Pulau Jawa

Sumber : PT. Asiamaya Dotcom Indonesia

III.1.2 Bagian Wilayah Kota Semarang

Kota Semarang terdiri dari 16 kecamatan dengan 10 Bagian Wilayah Kota, sebagai berikut :

1. Bagian Wilayah Kota I
 - Kecamatan Semarang Tengah.
 - Kecamatan Semarang Timur.
 - Kecamatan Semarang Selatan.
2. Bagian Wilayah Kota II
 - Kecamatan Candisari.
 - Kecamatan Gajahmungkur.
3. Bagian Wilayah Kota III
 - Kecamatan Semarang barat.
 - Kecamatan Semarang utara.

4. Bagian Wilayah Kota IV

- Kecamatan Genuk.

5. Bagian Wilayah Kota V

- Kecamatan Gayamsari.
- Kecamatan Pedurungan.

6. Bagian Wilayah Kota VI

- Kecamatan Tembalang.

7. Bagian Wilayah Kota VII

- Kecamatan Bayumanik.

8. Bagian Wilayah Kota VIII

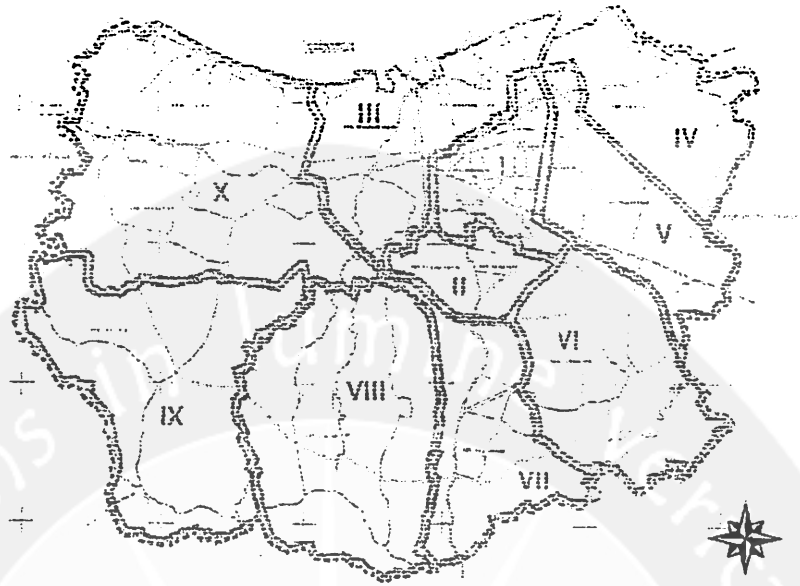
- Kecamatan Gunungpati.

9. Bagian Wilayah Kota IX

- Kecamatan Mijen.

10. Bagian Wilayah Kota X

- Kecamatan Ngaliyan.
- Kecamatan Tugu.



Gambar III.2 Bagian wilayah Kota Semarang

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang

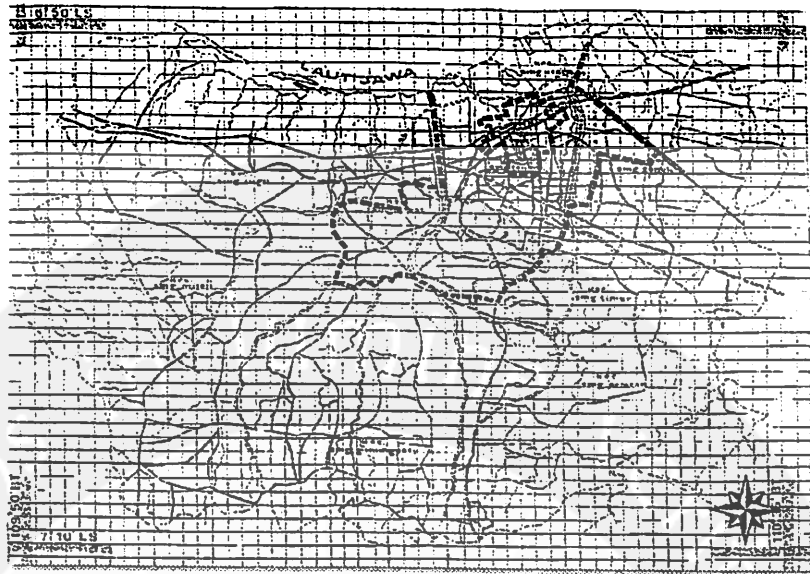
III.2 TINJAUAN FISIK

III.2.1 Geografi

Kota Semarang berada di bagian Utara Propinsi Jawa Tengah yang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah dengan batas wilayah administrasi sebagai berikut :

- Batas utara : Laut Jawa.
- Batas timur : Kabupaten Demak.
- Batas selatan : Kabupaten Semarang.
- Batas barat : Kendal.

Kota Semarang berada antara $6^{\circ} 50'$ Lintang Selatan sampai $7^{\circ} 10'$ Lintang Selatan, dan $109^{\circ} 50'$ Bujur Timur sampai $110^{\circ} 35'$ Bujur Timur. Dengan luas wilayah secara administrasi adalah $373,70 \text{ km}^2$ Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 1992.



Gambar III.3 Peta Wilayah Kota Semarang

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang

III.2.2 Topografi

Wilayah Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) kota Semarang terletak pada ketinggian 0 - 150 m di atas permukaan laut, dengan kondisi permukaan yang beragam.

Kondisi Topografi yang dimiliki oleh daerah perencanaan ini akan berpengaruh terhadap beberapa aspek, sebagai berikut:

- Menyebabkan adanya daerah-daerah lereng, yang akan berpengaruh terhadap pada kelayakan area terbangun, dimana area dengan kemiringan lebih dari 15% merupakan area yang cukup sulit untuk dibangun.
- Identifikasi terhadap daerah aliran air hujan akibat adanya daerah-daerah miring tejal, dimana daerah semacam ini sangat baik untuk dikonservasikan

(dilindungi/diamankan) untuk menghindari bahaya longsor yang mungkin akan timbul.

- Daerah dekat pantai merupakan daerah yang rawan terhadap interusi air laut.
- Daerah banjir dan genangan terutama banyak terdapat di wilayah Kecamatan Semarang Tengah.

III.2.3 Daya Dukung Tanah

Dari data yang ada, didukung keadaan Topografi dan Hidrografi di kota Semarang pada dasarnya terdiri atas 2 jenis tanah permukaan dengan sifat dan karakteristik, sebagai berikut:

- Pada daerah disekitar pantai mengandung endapan liat alluvial hidromorf. Jenis tanah ini termasuk tanah lunak dan berupa endapan yang cukup labil.
- Pada daerah Semarang Bawah, di bagian tengah, mengandung endapan liat dan pasir, yaitu jenis asosiasi alluvial kelabu dan coklat kekelabuan. Dengan adanya endapan liat dan pasir yang bersatu, maka daerah ini mempunyai kondisi yang cukup baik untuk daerah terbangun.
- Pada daerah perbukitan, mengandung tanah mediteran coklat tua mempunyai kemampuan daya dukung beban yang cukup baik. Dalam hal ini untuk mengatasi kelongsoran perbukitan, tetap dibutuhkan adanya penahan air yang langsung berhubungan dengan tanah, untuk menahan erosi.

III.2.4 Vegetasi

Ruang-ruang terbuka untuk vegetasi pada dasarnya sangat penting bagi kebersihan udara kota. Bagi kota Semarang yang memiliki aktifitas yang cukup beragam dengan mobilitas yang tinggi, kebutuhan akan ruang terbuka hijau menjadi sangat mendesak, karena selain berfungsi sebagai filter terhadap debu, juga dapat memberikan pemandangan yang rekreatif.

Berkaitan dengan hal tersebut, selain lingkungan pemukiman, maka tempat-tempat yang harus memiliki ruang vegetasi adalah, sebagai berikut :

- Tempat-tempat kritis sebagai dasar konservasi.
- Jalur-jalur jalan.
- Tempat-tempat pelayanan sosial.

Pemilihan terhadap jenis tumbuhan dan penataannya harus pula sesuai dengan fungsi/kegiatan di mana vegetasi itu berada.

III.2.5 Iklim

Kota Semarang merupakan kota pantai yang beriklim panas. Suhu pantai rata-rata 26° – $27,3^{\circ}$ C, dengan suhu minimum malam hari $22,6^{\circ}$ C dan suhu maksimal siang hari $32,1^{\circ}$ C. Beriklim panas karena berbatasan langsung dengan laut. Kelembaban udaran berkisar antara 80%–90% dengan curah hujan 500–6000 mm/tahun.

III.3 TATA RUANG KOTA

III.3.1 Pengembangan Bagian Wilayah Kota

Kebijaksanaan pengembangan tata ruang pada tiap Bagian Wilayah Kota merupakan penjabaran kebijaksanaan pembangunan daerah maupun penjabaran dari rencana tata ruang di atasnya. Arah penataan ruang Kotamadya Semarang adalah :

- Mewujudkan keseimbangan pertumbuhan antara kotamadya Semarang dengan kawasan ekonomi yang dilayani, mengingat kota Semarang selain sebagai pusat pengembangan WP I, juga merupakan pusat pemerintahan propinsi Dati I Jawa Tengah.
- Mendorong perwujudan pengembangan jaringan pertumbuhan baru untuk menunjang dan mengarahkan arus urbanisasi.
- Menciptakan iklim yang menggairahkan ekonomi.
- Meningkatkan fungsi kota Semarang sebagai wadah tata kehidupan masyarakat dengan meningkatkan mutu dan jumlah fasilitas umum.

III.3.2 Pengembangan Penduduk BWK IX

Dalam penentuan kebijaksanaan pengembangan penduduk Bagian Wilayah Kota IX Mijen sangat dipengaruhi oleh kebijaksanaan terkait dalam lingkup regional yaitu Kotamadya Dati II Semarang serta kebijaksanaan lokal lainnya yang tertuang dalam tiap-tiap Rencana Bagian Wilayah Kota. Disamping itu terdapat beberapa arahan Kebijakan tertentu yang

dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan antara lain :

- Kondisi dan perkembangan penduduk alamiah wilayah eksternal BWK IX Mijen.
- Kondisi dan perkembangan penduduk BWK IX Mijen.
- Kemampuan dan kecenderungan perkembangan kota.

Berdasarkan berbagai pertimbangan yang telah disebutkan maka perkembangan penduduk hingga akhir tahun perencanaan dilakukan dengan menggunakan metode bunga berganda dengan laju pertumbuhan sebesar 2,20 % pertahun.

III.3.3 Tata Guna Lahan

Berdasarkan hasil tinjauan kemampuan tanah, pada dasarnya sebagaimana besar tanah di Bagian Wilayah Kota IX Mijen mempunyai kemampuan untuk dikembangkan sebagai lahan kegiatan perkotaan.

Kegiatan penggunaan tanah eksisting di Bagian Wilayah Kota IX Mijen pada umum sesuai dengan kondisi fisiknya. Pengembangan Bagian Wilayah Kota IX Mijen diarahkan dengan mengoptimalkan pemakaian lahan terbangun dengan mempertahankan atau melindungi kawasan konservasi, lahan pertanian yang berupa ladang dan sawah produktif.

Hal ini menunjukkan bahwa daya dukung fisik dalam pengembangan Bagian Wilayah Kota IX Mijen cukup baik.

III.3.4 Sarana Kota

Kebijaksanaan dan strategi pengembangan fasilitas di Bagian Wilayah Kota IX terdiri dari kebijaksanaan pelayanan fasilitas dilakukan dengan prinsip pemerataan kesempatan untuk mendapatkan pelayanan secara baik dan efisien untuk setiap anggota masyarakat. Sistem penyebaran dan penempatan lokasi fasilitas harus mempertimbangkan faktor jangkauan pelayanan terhadap penduduk kota serta kaitannya dengan distribusi kepadatan penduduk kota serta dimaksudkan sebagai faktor pengikat kesatuan lingkungan.

Jenis fasilitas-fasilitas yang disediakan pada BWK IX tersebut ialah, sabagai berikut :

1. Fasilitas Pendidikan :

- Menyediakan dan menambah failitas taman kanak-kanak sesuai dengan kebutuhan penduduk.
- Penyebaran fasilitas pendidikan perlu disesuaikan dengan pola distribusi dan alokasi penduduk.

2. Fasilitas Kesehatan :

- Pengembangan jumlah dan jenis fasilitas kesehatan sesuai dengan standar kebutuhan penduduk.
- Penyebaran fasilitas kesehatan perlu disesuaikan dengan arahan jumlah dan distribusi penduduk di wilayah perencanaan.

3. Fasilitas Peribadatan :

- Meningkatkan kualitas fasilitas peribadatan yang terdapat di wilayah perencanaan.
- Penyebaran fasilitas peribadatan perlu disesuaikan dengan arahan jumlah dan distribusi penduduk di wilayah perencanaan.

4. Fasilitas Olahraga dan Taman :

- Menyediakan fasilitas olahraga dan taman yang diperuntukkan bagi kepentingan umum.
- Pengembangan jumlah dan jenis fasilitas olahraga dan taman perlu disesuaikan dengan standar kebutuhan penduduk.

5. Fasilitas Ekonomi :

- Menyediakan fasilitas-fasilitas ekonomi yang dibutuhkan sehari-hari oleh penduduk seperti pasar, toko-toko dan kios serta diatur pendistribusiannya sesuai dengan skala pelayanan dan kebutuhan.

III.3.5 Prasarana Kota

Sedangkan kebijaksanaan pengembangan utilitas umum di wilayah perencanaan terdiri dari kebijaksanaan pengadaan serta pengembangan jaringan-jaringan utilitas umum.

Utilitas sebagai prasarana perkotaan di BWK IX ini terdiri dari :

1. Jaringan air bersih :

- Mengembangkan jaringan air bersih di BWK IX Mijen serta fasilitas perlengkapannya untuk meningkatkan pelayanan air bersih kepada penduduk, jaringan utama di jalan Boja-Semarang dan PT. MJU.
- Mendistribusikan pembangunan kran umum bagi keperluan MCK penduduk yang tidak terjangkau jaringan air bersih.

2. Jaringan air limbah :

- Mengembangkan jaringan air limbah secara khusus sehingga tidak bercampur dengan jaringan drainase.
- Penyediaan fasilitas penbuangan akhir limbah manusia secara tersendiri baik dilakukan oleh masing-masing rumah atau kelompok.
- Memperkenalkan sistem pembuangan, penyaluran, pengumpulan dan pengolahan limbah secara komunal khususnya pada kawasan perumahan baru.

3. Jaringan Drainase :

- Memelihara saluran-saluran drainase serta sungai agar tidak terjadi pendangkalan dan penyempitan saluran akibat ulah manusia.

- Pengembangan saluran-saluran drainase baik saluran primer, skunder dan tersier yang disesuaikan dengan volume air yang dialirkan.
- Melarang pembuangan air limbah yang belum diolah ke badan-badan sungai dan saluran drainase.
- Menjaga dan memelihara wilayah, perencanaan BWK IX Mijen sebagai kawasan *recharge area* bagi wilayah kota Semarang dengan mengindahkan peraturan-peraturan tentang pendirian bangunan.
- Membuat sumur resapan air di setiap perkarangan rumah sebagai upaya mempertahankan dan memelihara kondisi air tanah pada BWK IX Mijen.

4. Sistem Listrik :

- Menyiapkan jaringan dan sistem pendistribusian energi listrik yang didasari oleh kriteria teknik pengembangan yang berlaku.
- Mempersiapkan penerangan jalan yang disesuaikan dengan pola jaringan jalan.

5. Telepon :

- Menyiapkan rencana jaringan dan sistem pendistribusian saluran telepon yang didasari oleh kriteria teknik pengembangan yang berlaku.

- Pengadaan telepon-telepon umum di unit-unit lingkungan yang memiliki pusat kegiatan dan konsentrasi permintaan (demand) tinggi.

6. Sistem Persampahan :

- Penyediaan tempat-tempat pembuangan sampah di tiap-tiap rumah dan kegiatan lainnya sesuai dengan kebutuhannya secara swadaya.
- Menempatkan kontainer-kontainer sebagai tempat pembuangan sampah sementara di lokasi-lokasi strategis yang memiliki aksesibilitas tinggi.
- Memberikan pelayanan angkutan sampah secara berkala dan teratur di seluruh wilayah perencanaan.

7. Sistem transportasi :

Kebijakan pengembangan sistem transportasi dilakukan melalui penataan dan peninjauan kembali kebijakan tentang penentuan fasilitas prasarana transportasi yang ada pada kawasan perencanaan. Sedangkan pengembangan kegiatan primer dan sekunder merupakan kebijakan penunjang.

Peningkatan sistem transportasi regional dan nasional merupakan prioritas utama dalam penataan dan pengaturan sistem transportasi yang ada. Hal tersebut dengan pertimbangan adanya pengaruh terhadap transportasi lokal sangat tinggi. Pengembangan sistem transportasi harus dapat

menjamin kelancaran pola pergerakan barang dan penumpang antara pusat kota dan Bagian Wilayah Kota yang didukung oleh pola jaringan jalan yang sesuai dengan fungsi dan pelayanannya.

III.3.6 Pengaturan Bangunan

Kebijaksanaan mengenai tata bangunan adalah meliputi pengaturan bangunan terhadap Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), ketinggian bangunan serta sempadan bangunan. Pengaturan ini diarahkan untuk tetap menjaga ketertiban seluruh bangunan fisik binaan agar teratur, dan tertib sehingga dapat selaras dengan pembangunan kota dan terdapat keserasian antara fungsi aktivitas yang terdapat pada Bagian Wilayah Kota.

Secara spesifik kebijaksanaan pengembangan kebijaksanaan dan strategi pengaturan bangunan dapat diuraikan, sebagai berikut :

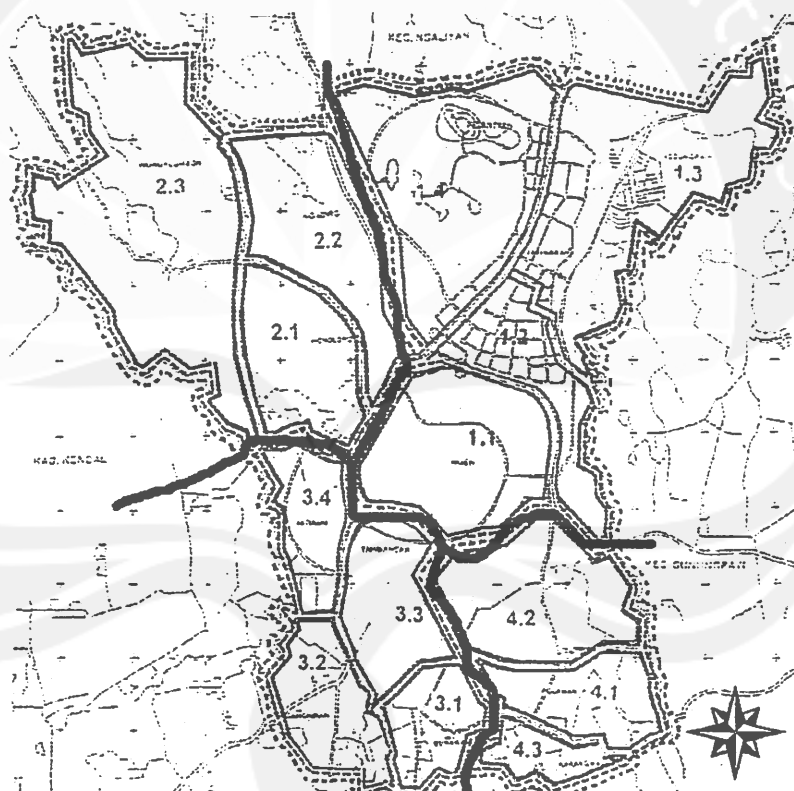
1. Pengaturan intensitas penggunaan lahan diimplementasikan berupa pengendalian distribusi kepadatan penduduk dan distribusi kepadatan bangunan.
2. Pengaturan kepadatan bangunan dan pengendalian kepadatan penduduk harus mempertimbangkan aspek jarak fisik dari pusat-pusat kegiatan kota serta tingkat aksesibilitas suatu bagian wilayah kota terhadap struktur kota secara keseluruhan.
3. Pengaturan kualitas dan massa bangunan dengan penyesuaian terhadap kebijaksanaan mengenai

KDB, KLB maupun GSB dengan didasarkan kepada kondisi kawasan perencanaan.

4. Pengketatan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan bangunan-bangunan baru, berupa :
 - Pengaturan KLB massal yang berupa pengendalian KDB pada kawasan pemukiman baru (Real Estate) maksimal 60 % dari keseluruhan luas kawasan perencanaannya di luar luasan yang dipergunakan untuk jaringan utilitas kawasannya.
 - Pengaturan KDB pada rumah/pemukiman tunggal maksimal sebesar 60 % pada kawasan yang mempunyai tingkat kelerengan rendah (kurang dari 40 %), sedangkan untuk kawasan dengan kelerengan 25-40 % KDB maksimal sebesar 40 %.
 - Pengaturan spesifik pada kawasan tertentu adalah pengaturan bangunan pada kawasan tertentu adalah pengaturan bangunan pada kawasan perdagangan jasa, KDB maksimal sebesar 60 %.
 - Untuk kawasan konservasi yang berupa daerah bantaran sungai, kawasan dengan kelerengan 40 % keatas merupakan kawasan non terbangun. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga kelestarian dan perluasan daerah resapan air.

III.3.7 Fungsi dan Peranan Wilayah Perencanaan

Bagian Wilayah Kota IX meliputi wilayah kecamatan Mijen, yang terdiri dari 14 kelurahan, seluas 6.213,266 Ha. Wilayah seluas ini dibagi dalam 4 blok yang masing-masing memiliki kegiatan yang beragam. Dengan tetap memperhatikan fungsi utama dari wilayah perencanaan, maka, pembagian blok ini tetap menunjukkan fungsi yang ada dengan perubahan beberapa bagian wilayah.



Gambar III.4 Bagian wilayah Kota Mijen

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang

III.4 MAHA VIHARA DAN PUSDIKLAT BUDDHIS MAITREYA DI SEMARANG

III.4.1 Lokasi

Penempatan lokasi Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya memegang peranan yang sangat penting dalam menunjang keberhasilan pembangunan Maha Vihara dan Pusdiklat tersebut. Agar Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya ini dapat berfungsi dengan baik maka pemilihan lokasi harus berdasarkan pada pertimbangan- pertimbangan, sebagai berikut :

□ Memiliki Zoning yang Tenang

Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya sebagai pusat pendidikan sekaligus tempat peribadatan dan kegiatan Ketuhanan lainnya, memerlukan zoning yang mempunyai tingkat ketenangan yang tinggi. Maka dengan zoning yang tenang pada site akan memberikan jalan keluar bagi penyelesaian kebutuhan ruang akan ketenangan.

□ Pencapaian yang Mudah

Sistem pencapaian berkaitan dengan transportasi dan radius pelayanan menuju lokasi. Tersedianya sarana prasarana yang dibutuhkan menuju lokasi akan membawa aksesoris yang hidup bagi daerah sekitar site.

□ Kebutuhan Lahan yang Cukup Luas

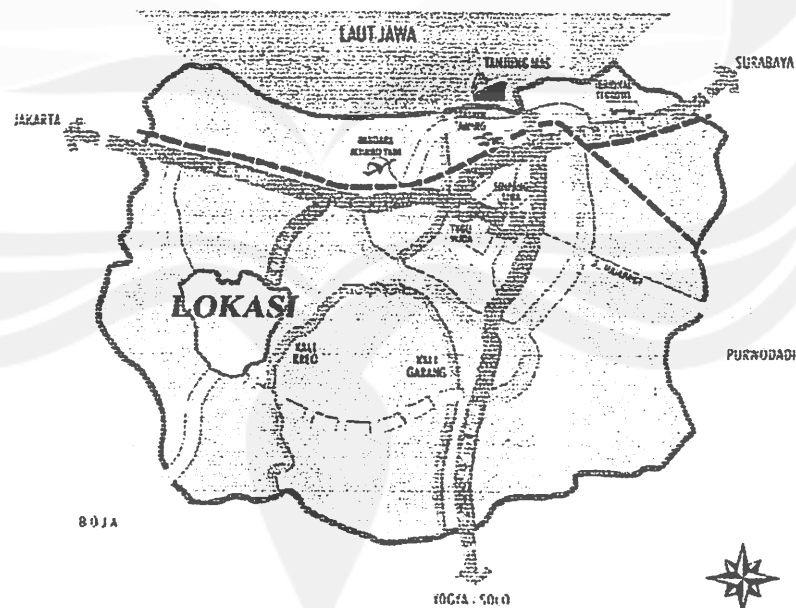
Tersedia lahan yang cukup luas memungkinkan didirinya Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya. Kecukupan luasan ini berhubungan

dengan kepentingan kebutuhan ruang dan luasan secara keseluruhan dari fungsi bangunan, yaitu : bangunan utama, penunjang dan pelayanan.

□ Memiliki Jaringan Prasarana yang Memadai

Tersedianya jaringan infrastruktur di sekitar lokasi akan memudahkan eksistensi bangunan itu sendiri. Maka pemanfaatan jaringan ini dapat digunakan secara optimal tanpa harus membuat yang baru.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka kawasan Bagian Wilayah Kota IX Kecamatan Mijen, Kelurahan Mijen dianggap memenuhi persyaratan sebagai lokasi untuk didirikan Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya.



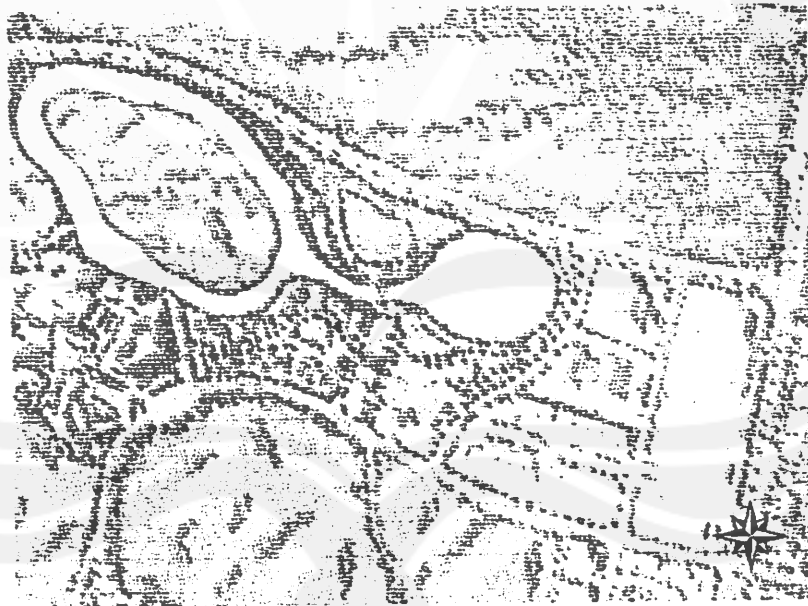
Gambar III.5 Lokasi Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya di Semarang

Sumber : PT. Karyadeka Alam Lestari

III.4.2 Kondisi Site

Luas site sebesar $\pm 40.000 \text{ m}^2$. Site terletak kawasan konservasi alam, agrowisata dan wisata/rekreasi. Batas-batas site adalah, sebagai berikut :

- Batas utara : Perkebunan, Perumahan.
- Batas timur : Perkebunan, Sawah.
- Batas selatan : Jalan lingkungan, Danau, Hutan karet.
- Batas barat : Perumahan, Jalan Boja.



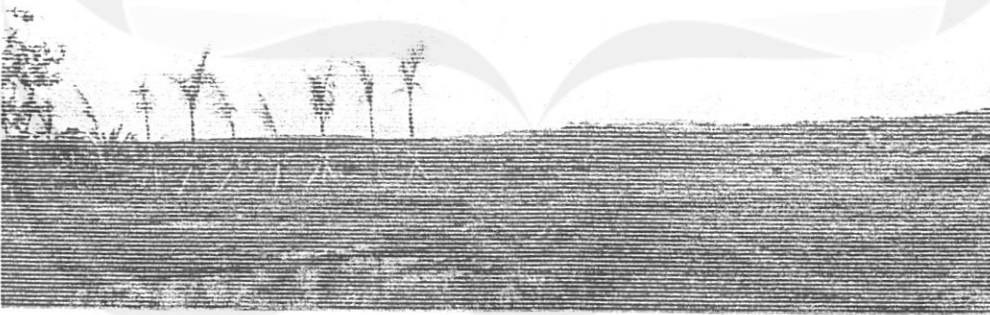
Gambar III.6 Site Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya di Semarang

Sumber : PT. Karyadeka Alam Lestari



Gambar III.7 Lokasi site

Sumber : Survey Lapangan



Gambar III.8 Kondisi site

Sumber : Survey Lapangan



Gambar III.9 Site dibatasi oleh danau

Sumber : Survey Lapangan



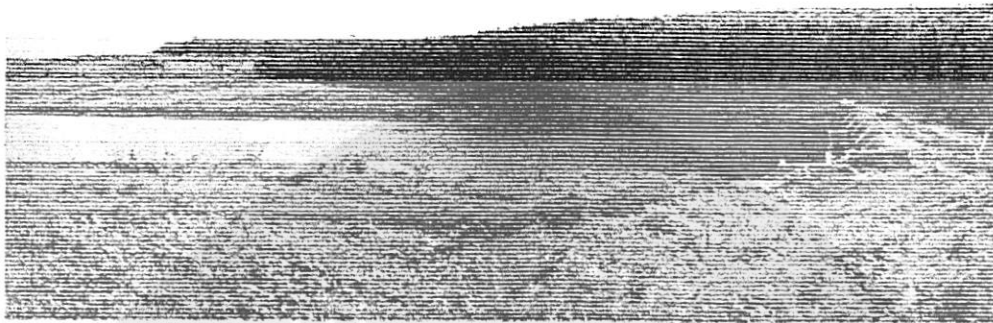
Gambar III.10 Kontur pada site

Sumber : Survey Lapangan



Gambar III.11 Danau di sebelah Selatan site

Sumber : Survey Lapangan



Gambar III.12 Hutan karet di sebelah Selatan site

Sumber : Survey Lapangan



Gambar III.13 Rencana akses jalan di sebelah Selatan site

Sumber : Survey Lapangan

III.4.3 Potensi Site

Potensi dari Kawasan Bagian Wilayah Kota IX Kecamatan Mijen, Kelurahan Mijen sebagai lokasi untuk didirikan Maha Vihara dan Pusdiklta Buddhis Maitreya adalah, sebagai berikut :

Penempatan lokasi Maha Vihara dan Pusdiklat Buddhis Maitreya Kondisi lokasi sebagai berikut :

- Terletak pada daerah berbukit-bukit.
- Memiliki nilai kenyamanan yaitu udara pergunungan yang dapat mendukung kegiatan.

- Mudah diakses dengan berbagai macam kendaraan.
- Daerah belum terbangun dan persawahan masih sangat luas.
- Memiliki hutan jati, hutan karet yang dapat memberikan pemandangan yang rekreatif.
- Suasana yang tenang karena merupakan daerah pergunungan.

