

## **BAB III**

### **TINJAUAN KAWASAN DAN WILAYAH**

#### **3.1. TINJAUAN WILAYAH**

Kawasan Sirkuit Internasional Sentul berlokasi di dalam Kota Sentul, yang merupakan sebuah kawasan yang berada di dalam pemerintahan Kabupaten Bogor. Kabupaten Bogor merupakan sebuah kabupaten di provinsi Jawa Barat, Indonesia, yang beribukota di Cibinong. Kabupaten Bogor berbatasan dengan Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan (Banten), Kota Depok, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bekasi di utara; Kabupaten Karawang di timur, Kabupaten Cianjur di tenggara, Kabupaten Sukabumi di selatan, serta Kabupaten Lebak (Banten) di barat. Kabupaten Bogor terdiri atas 40 kecamatan, yang dibagi atas sejumlah desa dan kelurahan.

Saat ini wilayah Kabupaten Bogor terbagi atas 40 kecamatan, 410 desa dan 16 kelurahan<sup>37</sup>. Pusat pemerintahan Kabupaten Bogor terletak di Kecamatan Cibinong, yang berada di sebelah utara Kota Bogor.<sup>38</sup>

##### **3.1.1. Data Geografis Kabupaten Bogor**

Wilayah Kabupaten Bogor memiliki luas  $\pm 2.664 \text{ km}^2$ . Secara geografis terletak di antara  $6^{\circ}47'10''$  Lintang Selatan dan  $106^{\circ}23'45'' - 107^{\circ}13'30''$  Bujur Timur, dengan tipe morfologi wilayah yang bervariasi, dari dataran yang relative rendah di bagian Utara hingga dataran tinggi di bagian Selatan, dataran rendah sekitar 29,28% berada pada ketinggian 15 – 100 meter di atas permukaan laut, merupakan kategori ekologi tengah. Sekitar 19,53% daerah pegunungan berada pada ketinggian 500-1000 meter dpl, merupakan kategori ekologi hulu. Daerah pegunungan tinggi sekitar 8,43% berada pada ketinggian 1000-2000 meter dpl, merupakan kategori ekologi hulu dan 0,22% berada pada ketinggian 2.000 – 2.500 meter dpl, merupakan kategori hulu.

---

<sup>37</sup> Perda no. 40 thn. 2003 dan Permendagri nomor 35 tahun 2002

<sup>38</sup> <https://westjavainc.org/municipal/kabupaten-bogor/>

Selain itu, kondisi morfologi Kabupaten Bogor sebagian besar berupa dataran tinggi, perbukitan dan pegunungan dengan batuan penyusunnya didominasi oleh hasil letusan gunung, yang terdiri dari andesit, tufa dan basalt. Gabungan batu tersebut termasuk dalam sifat jenis batuan relatif lulus air dimana kemampuannya meresapkan air hujan tergolong besar. Jenis pelapukan batuan ini relative rawan terhadap gerakan tanah bila mendapatkan siraman curah hujan yang tinggi. Selanjutnya, jenis tanah penutup didominasi oleh material vulkanik lepas agak peka dan sangat peka terhadap erosi, antara lain Latosol, Aluvial, Regosol, Podsolik dan Andosol. Oleh karena itu, beberapa wilayah rawan terhadap tanah longsor. Secara klimatologi, wilayah Kabupaten Bogor termasuk iklim tropis sangat basah di bagian Selatan dan iklim tropis basah di bagian Utara, dengan rata-rata curah tahunan 2.500 – 5.00 mm/tahun, kecuali di wilayah bagian utara dan sebagian kecil wilayah timur curah hujan kurang dari 2.500 mm/tahun. Suhu rata-rata di wilayah Kabupaten Bogor adalah 20° - 30°C, dengan suhu rata-rata tahunan sebesar 25°. Kelembaban udara 70% dan kecepatan angin cukup rendah, dengan rata-rata 1,2 m/detik dengan evaporasi di daerah terbuka rata-rata sebesar 146,2 mm/bulan. Sedangkan secara hidrologis, wilayah Kabupaten Bogor terbagi kedalam 7 buah Daerah Aliran Sungai (DAS) yaitu:

- DAS Cidurian
- DAS Cimanceuri
- DAS Cisadane
- DAS Ciliwung
- Sub DAS Kali Bekasi
- Sub DAS Cipamingkis
- DAS Cibeet.

Terdapat pula 32 jaringan irigasi pemerintah, 794 jaringan irigasi pedesaan, 93 bendungan, dan 96 mata air.<sup>39</sup>

### 3.1.2. Kondisi Administratif Kabupaten Bogor

Batas-batas wilayah Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Kota Depok, Kabupaten/Kota Bekasi
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Kabupaten Lebak;
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Kabupaten Karawang, Kabupaten Cianjur dan Kabupaten Purwakarta;
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Kabupaten Sukabumi dan Kabupaten Cianjur;
- Bagian Tengah berbatasan dengan Kota Bogor.<sup>40</sup>

### 3.1.3. Kondisi Sosial Budaya Kabupaten Bogor

#### Jumlah Penduduk

Pertambahan jumlah penduduk yang terjadi setiap tahun merupakan masalah global, jumlah penduduk yang banyak bisa merupakan potensi besar pembangunan, namun juga bukan merupakan jaminan keberhasilan pembangunan. Berdasarkan proyeksi BPS kabupaten Bogor, jumlah penduduk pada tahun 2015 sebanyak 5.459.668 jiwa terdiri dari 2.792.907 jiwa laki-laki dan 2.666.761 jiwa perempuan. Dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk mengalami penurunan sebesar 2,41%

Besarnya jumlah penduduk di Kabupaten Bogor menjadi hal penting yang sangat perlu diperhatikan oleh pemerintah dalam membuat kebijakan, sehingga dalam pengelolaan sumber daya yang ada, potensi penduduk yang besar ini dapat digali dan dimanfaatkan.<sup>41</sup>

<sup>39</sup> <https://bogorkab.go.id/pages/letak-geografis>

<sup>40</sup> <https://bogorkab.go.id/pages/letak-geografis>

<sup>41</sup> <https://bogorkab.go.id/pages/kependudukan>

Jumlah penduduk Kabupaten Bogor pada tahun 2019 sebanyak 5.965.410 jiwa dengan komposisi, lak-laki 3.045.174 jiwa dan perempuan 2.920.236 jiwa.<sup>42</sup>

### Pendidikan

Warga Kabupaten Bogor berusia 7-24 tahun berdasarkan kelompok pengeluaran dan tingkat Pendidikan yang ditempuh tercatat bahwa warga dengan pengeluaran semakin ke atas memiliki angka belum pernah sekolah yang makin rendah atau 0.

Karakteristik	Tidak/ belum pernah bersekolah	Masih Bersekolah			Tidak bersekolah lagi	Jumlah
		SD/ sederajat	SMP/ sederajat	SMA/ ke atas		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>Jenis Kelamin</b>						
Laki-laki	0,19	33,89	15,91	17,22	32,79	100,00
Perempuan	0,35	33,75	13,52	19,17	33,22	100,00
<b>Kelompok Pengeluaran</b>						
40PersenTertawah	0,57	40,67	15,28	10,03	33,45	100,00
40PersenTengah	0,07	28,08	14,98	18,51	38,36	100,00
20PersenTeratas	0,00	30,55	13,12	34,30	22,03	100,00
<b>Kabupaten Bogor</b>	<b>0,27</b>	<b>33,82</b>	<b>14,73</b>	<b>18,18</b>	<b>33,00</b>	<b>100,00</b>

Gambar 3. 1 Persentase Pendidikan Warga Kabupaten Bogor Umur 7-24 Tahun

Sumber : Statistik Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Bogor, 2018

### Pemahaman Teknologi Informasi

Data penduduk Kabupaten Bogor tercatat bahwa warga dengan tingkat pengeluaran dan pendidikan yang semakin tinggi memiliki angka yang tinggi pula dalam jumlah pemahaman teknologi informasi.

<sup>42</sup> <https://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-01340997/berpenduduk-terbanyak-di-indonesia-bps-diperkirakan-2020-kabupaten-bogor-akan-tembus-enam-juta-jiwa?page=2>

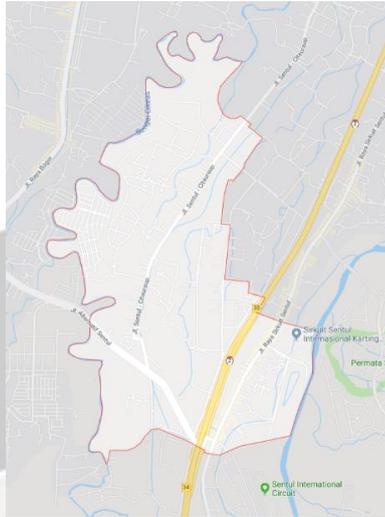
Karakteristik	Menggunakan Telepon Seluler (HP)/ Nirkabel atau Komputer (PC/ Desktop, Laptop/ Notebook, Tablet)	Memiliki Telepon Seluler (HP)/ Nirkabel	Mengakses Internet (Termasuk Facebook, Twitter, BBM, Whatsapp)
(1)	(2)	(3)	(5)
<b>Jenis Kelamin KRT</b>			
Laki-laki	75,89	69,24	49,84
Perempuan	66,99	56,53	44,60
<b>Kuintil Pengeluaran</b>			
40 Persen Terbawah	54,61	46,31	28,04
40 Persen Tengah	78,03	68,37	50,70
20 Persen Teratas	91,35	84,66	77,49
<b>Pendidikan Tertinggi</b>			
SD ke bawah	55,06	42,73	26,53
SMP ke atas	93,75	90,39	75,25
<b>Total</b>	<b>71,54</b>	<b>63,03</b>	<b>47,28</b>

Gambar 3. 2 Data Pemahaman Teknologi Informasi

Sumber: Statistik Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Bogor, 2018

#### 3.1.4. Kondisi Geografis Kota Sentul

Kota Sentul atau biasa disebut *Sentul City* merupakan wilayah permukiman yang berada di Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan koordinat 6°18' 6°47'10 LS dan 106°23'45-107° 13'30 BT dan memiliki luas wilayah sebesar 3000 hektar. Sentul City merupakan sebuah kawasan permukiman dengan konsep kota berkelanjutan yang terletak pada wilayah administrasi Kabupaten Bogor, tepatnya di beberapa desa di sekitar Kecamatan Citeureup dan Kecamatan Kedung Halang, yaitu Desa Babakan Madang, Sumurbatu, Bojongkoneng, Cijayanti, Cipambuan, Citaringgul, Cadasngampar, dan Kadumangu. Sentul City terletak di sebelah timur kota Bogor. Kawasan ini juga dikelilingi beberapa gunung, yaitu G. Pangrango, G. Pancar, G. Paniisan, G. Liang, G. Garangsang, G. Salak dan G. Hambalang.



Gambar 3. 3 Wilayah Kota Sentul

Sumber : Google Earth

#### 3.1.4. Kondisi Topografi Kota Sentul

Topografi Sentul City merupakan kawasan yang dibuat bergelombang, berbukit dan bergunung-gunung dengan ketinggian antara 200 m-750 m di atas permukaan laut. Kawasan ini memiliki luas sekitar 3.000 ha dan mempunyai kemiringan lereng yang berkisar antara 0% sampai dengan lebih besar dari 25% dengan detail kondisi kontur: (1) <8%: 1.109,3 ha, (2) 8%-15%: 706,3 Ha, (3) 15%-25%: 695 ha, dan (4) >25%: 489,4 ha (Tabel 3). Oleh karena itu, terdapat daerah yang dapat dan tidak dapat dibangun sehingga diketahui bahwa daerah yang boleh dibangun (daerah efektif) adalah daerah yang memiliki kemiringan lereng <15% (datar-bergelombang) yaitu seluas 1.815,6 ha (60,52% dari luas total area) dan daerah yang tidak boleh dibangun (daerah nonefektif) adalah daerah yang memiliki kemiringan lebih dari 15% (berbukit dan bergunung-gunung) atau seluas 1.184,4 ha (39,48% dari luas total area). Bagi daerah nonefektif, pengelola menetapkan daerah ini sebagai daerah penghijauan bagi kawasan Sentul City.<sup>43</sup>

<sup>43</sup> <https://docplayer.info/74958884-Kondisi-umum-geografi-topografi.html>

### 3.1.5. Kondisi Tanah Kota Sentul

Tanah pada kawasan Sentul City diklasifikasikan menjadi 5 jenis, yaitu Typic Hapludult, Typic Dystropept, Oxic Dystropept, Typic Hemitropept dan Aquic Dystropept. Secara visual tanah di kawasan ini berwarna coklat kemerahan sampai coklat kekuningan. Tanahnya bersifat lunak, semakin ke bawah semakin keras dan berwarna abu-abu dengan plastisitas sedang-tinggi serta agak kohesif.

Tanah dengan jenis Typic Hapludult memiliki laju infiltrasi rendah dengan kapasitas memegang air yang cukup baik. Hal ini menyebabkan tanah cenderung becek, aliran air permukaan (run off) tinggi, dan tanah sulit diolah pada lokasi berlereng. Selain itu kandungan bahan organiknya sedang dan ditemukan pada kedalaman lebih dari 130 cm. Kandungan P2O5 tanah ini sangat rendah akibat adanya fiksasi P yang tinggi. Tanah dengan jenis Typic Dystropept memiliki laju infiltrasi air dari rendah sampai tinggi. Pada tanah ini ketersediaannya akan kalium (K) rendah, kemampuan tukar kation (KTK) rendah dan kejenuhan basanya sangat rendah. Kandungan bahan organiknya baru ditemukan pada kedalaman lebih dari 130 cm di bawah permukaan tanah. Tanah dengan jenis Oxic Dystropept memiliki karakter yang mirip dengan tanah Typic Dystropept. Struktur tanah berpasir atau berdebu dengan kandungan liat 15% sehingga mengakibatkan air cepat meresap ataupun sebaliknya menggenang. Tanah jenis Typic Hemitropept juga hampir mirip dengan tanah Typic Dystropept, keduanya termasuk pada ordo inceptisol dan berasal dari great group trop dengan tingkat dekomposisi tanah sedang (hermis). Tanah dengan jenis Aquic Dystropept yang memiliki sifat sering jenuh air, kandungan air tanah cukup namun terkadang menggenang. Tanah jenis ini memiliki status kesuburan dengan tingkat sedang. Sedangkan tanah jenis lainnya memiliki status kesuburan yang rendah.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> <https://docplayer.info/56322333-Bab-iv-kondisi-umum-sentul-city.html> IPB

### 3.1.6. Kondisi Hidrologis Kota Sentul

Jenis air di kawasan Sentul City berdasarkan airnya yaitu air tanah, air sungai dan mata air. Air tanah yang terdapat di kawasan Sentul City merupakan air tanah bebas yang tidak bertekanan. Kedudukan muka air tanah bebas berkisar antara 4 m sampai dengan 12 m, sehingga potensi air tanah di kawasan ini sangat terbatas dan dipengaruhi oleh musim. Sumber air dari mata air yang mengalir langsung menjadi aliran permukaan pada sungai-sungai yang ada pada kawasan dengan debit air yang umumnya kecil yaitu kurang lebih sebesar 0,5 l/det. Kawasan Sentul City dialiri oleh dua sungai utama yakni Sungai Cikeas dan Sungai Citeureup serta sungai-sungai kecil yang merupakan anak Sungai Cikeas dan Sungai Citeureup. Sungai Cikeas dan Sungai Citeureup dialiri air sepanjang tahun dengan debit air sungai Cikeas dan sungai Citeureup berturut-turut adalah 84 liter/detik dan 75 liter/detik, sedangkan anak-anak sungainya tidak dialiri air sepanjang tahun. Anak-anak sungai ini hanya dialiri air pada musim penghujan dan akan kering pada musim kemarau. Sebelum Sentul City bekerja sama dengan PDAM kotamadya Bogor, untuk memenuhi kebutuhan air, Sentul City menampung air dari Sungai Citeureup dan air hujan ke dalam kolam. Setelah Sentul City bekerja sama dengan PDAM kotamadya Bogor, Kebutuhan akan air baku menjadi tidak masalah lagi sehingga air sungai dan air hujan kini dibiarkan mengalir begitu saja.

Sentul City telah mengelola air bersih secara mandiri dengan memanfaatkan teknik WTP temporary. Awalnya WTP temporary yang berlokasi di Danau Teratai yang memiliki kapasitas air 18 liter/detik dimanfaatkan oleh Sentul City untuk mendistribusikan air pada cluster Bukit Golf Hijau. WTP temporary ini berjalan sampai tahun 2000. Selanjutnya dibangun WTP permanen yang berlokasi di cluster Venesia dan memiliki kapasitas air 80 liter/detik. WTP permanen ini berjalan

sampai tahun 2006. Setelah itu Sentul City bekerja sama dengan PDAM kota Bogor untuk memenuhi kebutuhan air baku.<sup>45</sup>

### 3.1.7. Kondisi Klimatologi Kota Sentul

Data suhu dan kelembaban udara diambil dari stasiun pengukur iklim Badan Meteorologi dan Geofisika (BMG) Darmaga, Bogor. Suhu dan kelembaban pada kawasan Sentul City tidak mengalami banyak perubahan dari tahun 1998 sampai tahun 2008. Suhu kawasan Sentul City dari Januari 2000 sampai dengan Desember 2008 berkisar antara 23,2°C – 27,5°C. Suhu terendah terjadi pada bulan Februari dan suhu tertinggi terjadi pada bulan Oktober. Suhu tertinggi tercatat sebesar 34 °C pada tahun 2015.

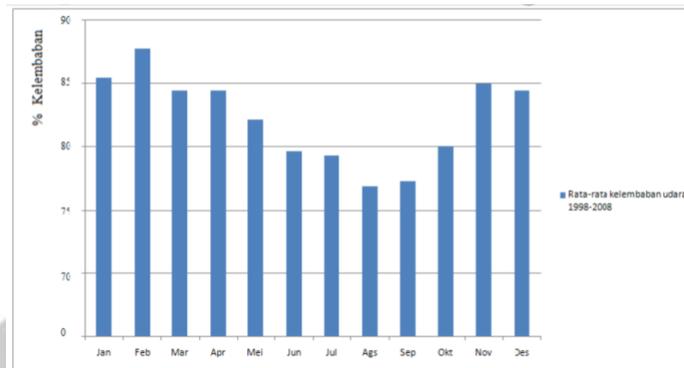


Gambar 3. 4 Diagram Rata-rata Suhu Udara Kota Sentul

Sumber : Institut Pertanian Bogor

Dari gambar tersebut, dapat diketahui bahwa suhu dari tahun 1998 sampai 2008 tidak mengalami banyak perubahan. Kelembaban udara rata-rata tahunan pada kawasan Sentul City yaitu berkisar antara 76,86% - 87,91%. Dari tahun 1998 sampai 2008, kelembaban udara di kawasan Sentul City tidak mengalami perubahan yang cukup besar. Kelembaban minimum terjadi pada bulan Agustus, sedangkan kelembaban maksimum terjadi pada bulan Februari (Gambar 15).

<sup>45</sup> <https://docplayer.info/56322333-Bab-iv-kondisi-umum-sentul-city.html> IPB



Gambar 3. 5 Diagram Rata-rata Kelembaban Udara

Sumber : Institut Pertanian Bogor

Pada musim kemarau, arah angin dominan bertiup dari arah utara dengan kecepatan terbesar 2-3 m/detik. Pada musim hujan, arah angin dominan bertiup dari arah selatan, dengan kecepatan terbesar 2-3 m/detik. Curah hujan di kawasan Sentul City menunjukkan angka yang cukup tinggi yakni dengan nilai rata-rata curah hujan tahunan 4000 mm/tahun. Curah hujan bulannya memiliki nilai rata-rata berkisar dari 175,4 mm/bulan sampai dengan 475,5 mm/bulan. Jumlah hari hujan adalah 13 hari/bulan. Bulan paling basah berkisar antara bulan Oktober sampai dengan bulan Mei. Dalam lingkup mikro, di kawasan Sentul City sering terjadi hujan lokal. Hujan ini hanya turun pada sebagian wilayah Sentul City, sedangkan wilayah lainnya tidak mengalami hujan.<sup>46</sup>

### 3.1.8. Batas Wilayah Kota Sentul

Utara : Desa Cipambuan dan Desa Kadungmangu

Selatan : Desa Nangrak dan Desa Cijayanti.

Barat : Desa Cijayanti, Desa Cikeas, Desa Cadas Ngampar

<sup>46</sup> <https://docplayer.info/56322333-Bab-iv-kondisi-umum-sentul-city.html> IPB

Timur : Desa Hambalang, Desa Karang Tengah<sup>47</sup>

### 3.1.9. Sejarah Kota Sentul

Kawasan Sentul City awalnya direncanakan sebagai kawasan wisata agro dengan luas lahan 1300 ha. Lahan seluas 1300 ha tersebut terdiri dari 1100 ha tanah bekas PTP IX Pasir Maung dan 200 ha lahan yang diperoleh melalui pembebasan tanah milik masyarakat setempat. Kawasan wisata agro tersebut akan dikembangkan menjadi kawasan hunian dan wisata yang bernuansa pertanian dengan penutupan bangunan yang rendah (KWT 10%) dengan nama Royal Sentul Highlands. Di dalam kawasan tersebut akan dibangun perumahan, rumah kebun, berbagai fasilitas olahraga dan rekreasi. Seiring berkembangnya kawasan DKI Jakarta dan Bogor, permintaan pasar cenderung menguat ke arah permintaan rumah tinggal. Hal tersebut menyebabkan pengelola kawasan mempertimbangkan perubahan rencana pembangunan kawasan. Kawasan Royal Sentul Highlands yang awalnya direncanakan sebagai kawasan wisata agro diubah dan dikembangkan menjadi kawasan permukiman kota. Luas kawasan yang awalnya 1300 ha mengalami penambahan lahan seluas 1165 ha sehingga luas total kawasan menjadi 2465 ha. Selain itu, kawasan wilayah terbangun yang awalnya 10% naik menjadi 30%. Perumahan Bukit Sentul tersebut terletak pada batas kawasan seluas 3001,4 ha. Di dalam batas kawasan tersebut terdapat hutan lindung seluas 116,4 ha dan kawasan permukiman penduduk seluas 419,7 ha yang tidak akan dibebaskan. Seiring berubahnya perencanaan pengembangan kawasan, pengelola kawasan juga turut mengalami perubahan menjadi PT Bukit Sentul Tbk. Sejak perusahaan didirikan hingga sekarang telah terjadi beberapa kali perubahan nama dan struktur organisasi<sup>48</sup> perusahaan.

<sup>47</sup> [https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/46848/15/A11cnu\\_-13-kondisi%20umum.pdf](https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/46848/15/A11cnu_-13-kondisi%20umum.pdf)

<sup>48</sup> <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/46524/15/A11ade-14-kondisi%20umum.pdf> Institut Pertanian Bogor

Nama perusahaan yang berlaku saat ini yaitu, PT Sentul City Tbk., mulai diberlakukan pada Juli 2006.<sup>49</sup>

### **3.1.10. Kondisi Ekonomi Kota Sentul**

Sektor utama pada Kota Sentul adalah sektor bisnis pariwisata dan perumahan. Menurut data pariwisata dari Badan Promosi Pariwisata (BPP) Kabupaten Bogor, Kota Sentul terdiri dari beberapa fasilitas dan destinasi wisata seperti paralayang, outbound dan offroad di Gunung Mas, Sirkuit Internasional Sentul, dan lapangan golf. Sasaran kawasan Sentul City yaitu kalangan menengah atas. Karena itu, di dalam kawasan Sentul City masyarakat penghuninya sebagian besar berasal dari kalangan menengah ke atas. Saat ini, di kawasan Sentul City dan sekitarnya terdapat perbedaan kondisi sarana dan prasarana yang cukup ekstrim. Kondisi sarana dan prasarana yang tidak lengkap terdapat di permukiman masyarakat setempat. Sementara itu, kondisi yang memperlihatkan sarana dan prasarana yang lengkap dan baik terdapat di kawasan permukiman Sentul City.<sup>50</sup>

### **3.1.11. Kondisi Permukiman Kota Sentul**

Kawasan Sentul City dalam perencanaan pembangunannya memiliki konsep utama yaitu Eco City, dalam memperkuat konsep tersebut maka masing-masing aspek berbeda memiliki konsep tersendiri. Kawasan permukiman Sentul City memiliki konsep tata ruang dengan proporsi hijau lebih banyak yang dialokasikan tersebar di seluruh wilayah tersebut.

Penataan ruang kawasan Sentul City dengan membagi kawasan tersebut menjadi tiga bagian utama yaitu area penerimaan, area koridor, dan area permukiman. Area penerimaan merupakan area

---

<sup>49</sup> <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/46524/15/A11ade-14-kondisi%20umum.pdf> Institut Pertanian Bogor

<sup>50</sup> <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/46524/15/A11ade-14-kondisi%20umum.pdf> Institut Pertanian Bogor

dengan jalan utama tanpa kavling di sekitarnya dan aspek pendukung lainnya yang memberikan identitas dari kawasan tersebut.

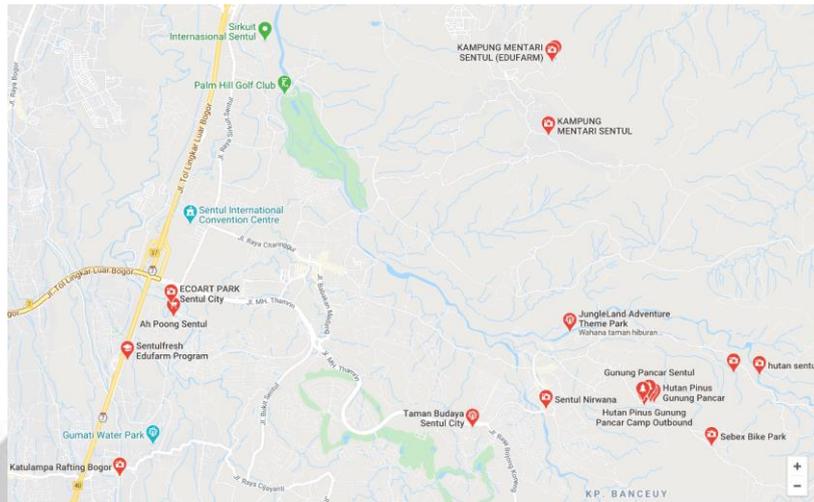
Area permukiman merupakan area dengan kondisi topografi yang beragam, sehingga dalam perencanaannya lebih menonjolkan pemandangan di sekitarnya dengan membuka daerah yang memiliki potensi alam yang baik. Antara area koridor dengan area permukiman dipisahkan oleh sebuah pintu gerbang. Konsep permukiman yang ditawarkan oleh Sentul City ialah hunian yang menyatu dengan alam. Hal ini didukung dengan lokasi dikelilingi alam sehingga konsep yang diusung semakin kuat.<sup>51</sup>

### **3.1.12. Lokasi Pariwisata Kota Sentul**

Persebaran lokasi wisata di Kota Sentul mayoritas berkumpul pada bagian Timur yang memberikan pengalaman yang sebaian besar berupa wisata alam karena lokasinya berada pada dataran tinggi seperti yang terdapat pada wisata Hutan Pinus Gunung Pancar, Hutan Sentul, Kampung Mentari, dan Sentul Nirwana. Sementara pada lokasi wisata bagian Barat merupakan wisata kuliner dan edukasi, diantaranya adalah Pasar Ah Poong, Ecoart Park, dan Sentulfresh Edupark. Wisata bagian utara merupakan destinasi olah raga, yaitu Palm Hill Golf Club dan Sirkuit Internasional Sentul.

---

<sup>51</sup> <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/60088/6/BAB%20IV%20Hasil.pdf>  
Institut Pertanian Bogor

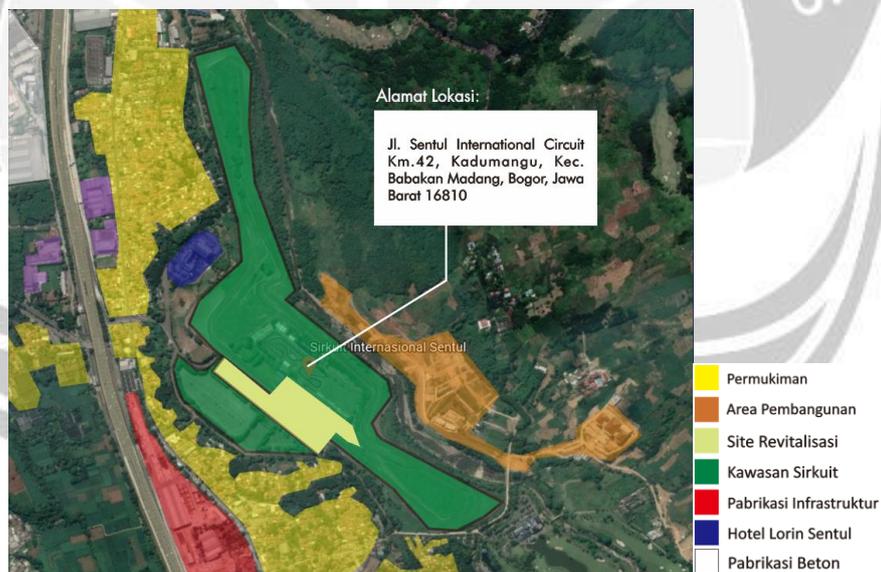


Gambar 3. 6 Peta Persebaran Wisata Kota Sentul

Sumber : Google Maps

### 3.2. TINJAUAN KAWASAN

#### 3.2.1. Lokasi dan Lingkup Kawasan



Gambar 3. 7 Alamat dan Kondisi Sekitar Kawasan Sirkuit Internasional Sentul

Sumber: Google Earth & Analisa Pribadi

Gambar di atas merupakan data jenis bangunan di sekitar kawasan Sirkuit Internasional Sentul. Mayoritas jenis bangunan yang berdekatan dengan lokasi kawasan adalah permukiman warga, yang dimana berbatasan langsung dengan pintu masuk kawasan sirkuit.

### 3.2.2. Batas Wilayah Sentul International Circuit

Koordinat : 6° 32' 4" Selatan, 106.86° 51' 27" Timur

Utara : Jl. Tangkil-Argabinta

Selatan : Sentul Palm Hill Golf Course

Barat : Tol Lingkar Luar Bogor

Timur : Lahan Kosong

### 3.2.3. Peraturan Daerah

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).<sup>52</sup>

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 Pasal 28 Ayat 1

<sup>53</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 Pasal 27 Ayat 2

### 3.2.4. Sirkulasi dalam Tapak

Sirkulasi umum pengguna sirkuit pada saat diadakan kompetisi memiliki batas-batas dan akses sebagai berikut:



Gambar 2. 21 Jalur Pengguna Pada Kawasan Sirkuit

Sumber : Google Earth

Keterangan jalur pada gambar adalah :

1.  Private Assets, Team, and Official

Jalur ini dikhususkan untuk akses masuk bagi tim kompetisi, pengunjung dengan akses tribun VVIP, dan organisasi penyelenggara acara dalam mempersiapkan kendaraan dan alat-alat balap. Jalur ini memiliki akses terbatas dan hanya dibuka sewaktu-waktu dibutuhkan dalam kompetisi, seperti kendaraan darurat dalam proses evakuasi yang membutuhkan penanganan di luar kawasan sirkuit.

2.  General User

Pengguna jalur ini adalah pengunjung yang menggunakan tribun utama, yang langsung terhubung dengan lapangan parkir kendaraan.

3.  Visitor Main Gate

Merupakan gerbang masuk pengunjung dengan loket tiket.

4.  Hotel Entrance

Jalur ini merupakan khusus pengguna jasa penginapan (hotel) dan fasilitas lahan parkir bagi pengunjung sirkuit yang menggunakan jasa penginapan.

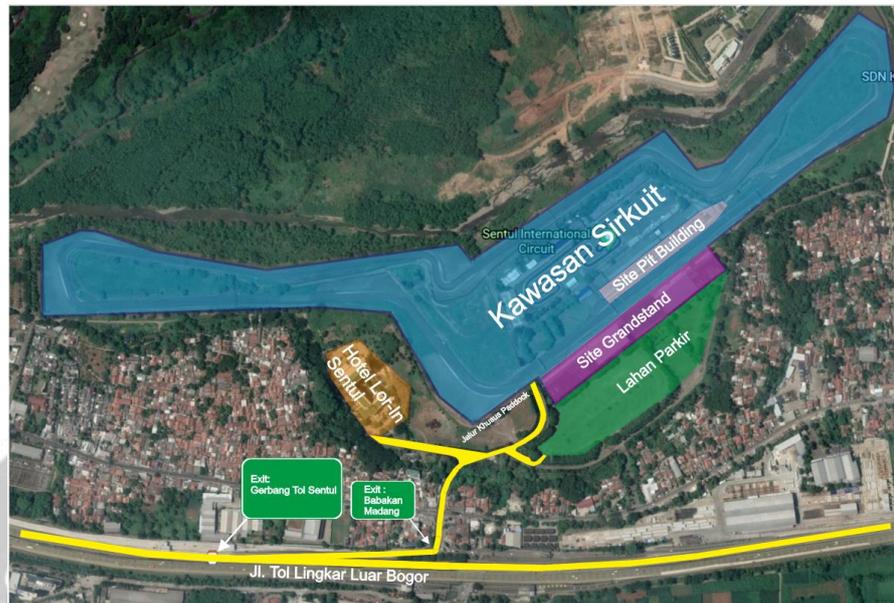
5.  Visitor Access

Visitor access merupakan jalur pengunjung dari lapangan parkir menuju tribun utama. Dalam satu tribun memiliki 4 pintu masuk pada eksisting.

6.  Private Access

Private access merupakan alur kedatangan tim yang membawa kendaraan kompetisi. Sebelum dibawa masuk ke dalam *pit building*, semua kendaraan wajib diturunkan dari kendaraan angkutan di paddock untuk menjalani pemeriksaan oleh penyelenggara acara. Setelah itu, kendaraan kompetisi berjalan masuk menuju *pit building*.

### 3.2.5. Akses Menuju Tapak



Gambar 5. 1 Diagram Kawasan Sirkuit Internasional Sentul

Sumber : Google Earth

Akses utama kawasan Sirkuit Internasional Sentul adalah Jalan Tol Lingkar Luar Bogor yang terhubung langsung dengan pintu keluar tol. Pengunjung maupun semua pengguna kawasan sirkuit masuk melalui pintu keluar tol Sentul. Kemudian ambil jalur kiri mengikuti arah rambu-rambu jalan menuju babakan madang, dan melintasi persimpangan menuju pintu masuk Sirkuit Internasional Sentul. Pada bagian pintu utama terbagi menjadi tiga jalur, yaitu jalur Hotel, lahan parkir, dan jalur khusus *paddock* bagi pengguna lintasan dan *pit building*.