

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Lokasi

3.1.1. Kondisi Geografis

Terletak di antara 6°18'0" dan 6°47'10" Lintang Selatan dan 106°23'45" dan 107°13'30" Lintang Utara. Kabupaten Bogor di Bujur Timur memiliki potensi strategis untuk berkembang menjadi pusat ekonomi, perdagangan, transportasi, komunikasi, dan pariwisata Indonesia. Salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor berbatasan dengan daerah berikut:

- **Utara** : Kota Depok;
- **Timur** : Kabupaten Purwakarta;
- **Selatan** : Kabupaten Sukabumi;
- **Barat** : Kabupaten Lebak, Provinsi Banten;

3.1.2. Kondisi Administratif

Kabupaten Bogor terdiri dari empat puluh kecamatan, yang masing-masing memiliki sejumlah desa dan kelurahan. Pemerintahan Kabupaten Bogor berada di Cibinong, yang terletak di utara Kota Bogor. Kabupaten Bogor adalah yang terbesar di Indonesia dengan 5.664.537 orang.

3.1.3. Kondisi Topografi

Geografi Kabupaten Bogor sangat beragam, mulai dari dataran rendah di utara hingga dataran tinggi di selatan. Selain itu, morfologi Kabupaten Bogor sebagian besar terdiri dari dataran tinggi, perbukitan, dan pegunungan, dengan sekitar 29,28% wilayahnya berada pada ketinggian antara 15 dan 150 meter di atas permukaan laut (dpl), 42,62% berada pada ketinggian antara 150 dan 500 meter dpl, 19,53% berada pada ketinggian antara 500 dan 1.000 meter dpl, 8,43% berada pada ketinggian antara 1.000 dan 2.000 meter dpl, dan 0,22% berada pada ketinggian lebih dari 2.000 meter dpl.

3.1.4. Kondisi Iklim

Kabupaten Bogor memiliki iklim tropis basah di bagian utara dan sangat basah di bagian selatan. Kecuali di bagian utara dan sebagian kecil wilayah

timur, curah hujan tahunan rata-rata berkisar antara 2.500 hingga 5.000 mm. Area ini memiliki suhu rata-rata 20°–30°C dan suhu tahunan rata-rata 25°C. Kelembaban udara adalah 70%, dengan kecepatan angin rata-rata 1,2 m/detik dan evaporasi bulanan rata-rata 146,2 mm.

Tabel 3. 1 Rata-rata Temperatur Bogor

No	Bulan	Temperatur		
		Rata-Rata	Minimal	Maksimal
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Januari	24,6	32,5	20,6
2	Februari	25	33,4	21,6
3	Maret	25,6	33,1	21,5
4	April	26,2	33,7	21,8
5	Mei	26,2	34,2	22
6	Juni	26,5	33,4	21,6
7	Juli	25,8	32,8	20,6
8	Agustus	25,7	33	20,5
9	September	26,3	36	19,2
10	Oktober	26,9	34,8	21,4
11	November	26,3	34,4	21,5
12	Desember	26,3	33,6	22,2

Sumber: Badan Statistik Kota Bogor

3.2. Perkembangan Pariwisata dan Perhotelan Kabupaten Bogor

3.2.1. Parwisata Kabupaten Bogor

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Nasional, Kabupaten Bogor memiliki potensi pariwisata yang sangat besar karena keanekaragaman alam, budaya, dan sejarahnya yang unik. Berikut adalah beberapa atraksi wisata Kabupaten Bogor:

- **Daya Tarik Wisata Alam**

Kawasan Puncak berada pada ketinggian 800–1.500 meter di atas permukaan laut di bagian selatan Bogor, memberikan udara sejuk dan segar. Daerah ini memiliki banyak tempat wisata alam, seperti Taman Safari Indonesia, Agro Gunung Mas, Hutan Pinus Gunung Pancar, Telaga Warna, Curug Cilember, dan lainnya.

- **Daya Tarik Wisata Buatan**

Untuk memenuhi permintaan wisatawan di wilayah yang kurang memiliki potensi alamiah, beberapa objek wisata buatan telah dibangun. Yang paling terkenal adalah Taman Safari Indonesia (TSI) yang terletak di Kecamatan Cisarua, Bogor. Dengan lebih dari 1.500 spesies hewan lokal dan asing, TSI, taman satwa terbesar di Indonesia, menarik sekitar 1.249.090 pengunjung pada tahun 2015. Selain TSI, Kabupaten Bogor memiliki banyak objek wisata buatan lainnya, seperti Museum Mobil dan Keramik Sentul, Taman Wisata Matahari, Sirkuit Sentul, Taman Rekreasi Lido, Jungle Land Sentul, Wisata Desa Kampung Bambu, dan Kampung Wisata Cinangneng.

- **Wisata Budaya**

Selain itu, Kabupaten Bogor memiliki acara tahunan Helaran, di mana setiap kecamatan menampilkan seni dan budaya tradisional mereka. Salah satu daya tarik wisata budaya Sindang Barang adalah Kampung Budaya. Selain itu, ada tempat wisata budaya tambahan, seperti Situs Batu Tulis Ciaruteun, Kampung Adat Urug di Kecamatan Sukajaya, Bellacampa, Kampung Cina, Pura Parahyangan Agung Jagatkarta, dan 19 cagar budaya lainnya.

3.2.2. Kunjungan Wisatawan ke Kabupaten Bogor

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bogor antara tahun 2017 hingga 2023, jumlah wisatawan yang mengunjungi Kabupaten Bogor terus mengalami peningkatan setiap tahunnya selama tiga tahun terakhir. Meskipun terdapat penurunan kunjungan wisatawan pada suatu periode, angka tersebut kembali meningkat pada tahun 2021. Dengan adanya data ini, diperlukan pengadaan fasilitas pelayanan yang lebih baik, terutama dalam menyediakan akomodasi untuk menampung para wisatawan.

Tabel 3. 2 Banyaknya Pengunjung Objek Wisata di kabupaten Bogor 2017-2023

Tahun	Wisatawan		Jumlah
	Manca Negara	Nusantara	

2017	677.858	4.411.967	5.089.825
2018	-	4.411.967	4.411.967
2019	26.264	2.670.203	2.696.467
2020	34.400	1.249.690	1.284.090
2021	2.609	1.762.279	1.764.888
2022	86.361	3.292.268	3.378.629
2023	138.731	6.180.677	6.319.408

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bogor

3.3. Tinjauan Lokasi Proyek

Menurut peraturan daerah Kabupaten Bogor Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bogor Tahun 2024 – 2044 pada Pasal 110 dengan ketentuan umum zonasi untuk Kawasan Pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (3) huruf f, meliputi:

Pasal 110

Ketentuan umum zonasi untuk Kawasan Pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (3) huruf f, meliputi:

a. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:

1. kegiatan operasional dan pengembangan pariwisata sesuai daya tarik wisata alam dan budaya tanpa merubah fungsi lahan sawah beririgasi teknis; dan
2. kegiatan pemanfaatan ruang dimungkinkan untuk pemanfaatan potensi alam dan budaya masyarakat sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.

b. kegiatan yang diperbolehkan terbatas dan/atau bersyarat, yaitu:

1. kegiatan objek daya tarik wisata buatan, pertambangan, industri dan pemakaman dapat dimungkinkan secara bersyarat pada lahan di kawasan pariwisata dengan kajian kelayakan pengembangan lahan melalui persetujuan dari Forum Penataan Ruang Daerah;

2. Pengendalian Pemanfaatan Ruang secara terbatas untuk pengembangan aktivitas akomodasi wisata, rumah peristirahatan dan villa dengan syarat di luar zona utama pariwisata dan tidak mengganggu bentang alam daya tarik wisata sesuai dengan kajian dan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

3. pengendalian pemanfaatan potensi alam dan pertumbuhan sarana dan prasarana penunjang wisata yang mengganggu fungsi Kawasan Lindung, terutama resapan air.

c. kegiatan yang tidak diperbolehkan, yaitu:

1. pelarangan pengembangan pariwisata yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan dan perubahan lingkungan fisik alamiah ruang; dan

2. pelarangan kegiatan di dalam kawasan pariwisata yang dapat mengganggu kegiatan pariwisata.

d. pengaturan ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang ditentukan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal sebesar 40% (empat puluh persen), Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum sebesar 30% (tiga puluh persen), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 3 (tiga);

e. ketentuan sarana prasarana minimum meliputi penyediaan fasilitas dan infrastruktur pendukung pariwisata, serta RTH dan jalur evakuasi bencana; dan

f. penerapan *sustainable tourism* bersama masyarakat dalam pengembangan pariwisata yang dituangkan dalam dokumen lingkungan.

Gambar 3. 1 RTRW Kab. Bogor Tahun 2024 – 2044

Sumber: peraturan daerah Kabupaten Bogor Nomor 1 Tahun 2024

- Lokasi : Jl. Karang Tengah Sentul, Sentul, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
- Peruntukan lahan : Pariwisata
- Luas Tapak : 43.365 m²
- KDB : 40%
- KDH : Minimum sebesar 30%
- KLB : Maksimal 3 lantai
- Batasan Wilayah
 - Utara : Sungai Cikeas & Hutan Pinus (*Sentul Eco Edu Tourism*)
 - Selatan: Jalan utama & Bangunan Komersial
 - Barat : Permukiman & Kebun
 - Timur : Permukiman & Bangunan Komersial