

## **BAB III**

### **TINJAUAN OBJEK DESAIN**

#### **3.1 Tinjauan Objek**

Objek yang akan direvitalisasi dalam perancangan Tugas Akhir kali ini adalah sebuah pabrik teh di Kebun Teh Malabar. Pabrik Teh Malabar di Jawa Barat adalah salah satu peninggalan industri teh kolonial yang sudah beroperasi sejak awal abad ke-20. Pabrik ini memiliki nilai sejarah dan budaya yang kuat. Namun, pabrik ini menghadapi tantangan berupa kerusakan bangunan, kurangnya pemanfaatan nilai sejarah, dan tekanan ekonomi akibat ketergantungan pada produksi teh. Selain itu, kawasan ini belum mengoptimalkan potensi pariwisatanya karena minimnya fasilitas edukasi dan wisata.

Revitalisasi Pabrik Teh Malabar bertujuan untuk mengubahnya menjadi kawasan industri bersejarah dengan destinasi wisata edukasi modern melalui pengembangan museum dan restoran. Museum berperan sebagai pusat edukasi modern melalui pengembangan kawasan industri bersejarah ini menjadi pusat edukasi tentang sejarah industri teh serta warisan budaya lokal, sementara restoran menawarkan pengalaman kuliner berbasis teh lokal yang dapat memperkaya wisatawan secara gastronomi dan edukatif.

Dengan revitalisasi ini mendukung pariwisata berkelanjutan dengan memanfaatkan potensi ekonomi lokal, seperti produk teh dan makanan khas daerah, serta menonjolkan keberlanjutan melalui desain arsitektur yang berkarakteristik serta ramah lingkungan.

Dalam revitalisasi industri ini dibutuhkan beberapa data yang menyajikan informasi yang kompleks secara ringkas dan terstruktur, membantu analisis kebutuhan revitalisasi, serta mendukung proses pengambilan keputusan yang lebih efisien dan berbasis data dalam proyek revitalisasi Pabrik Teh Malabar.

| Aspek                            | Deskripsi                                                                                                     | Relevansi dengan Revitalisasi                                                                                        |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hasil Produksi                   | Teh hitam, teh hijau, dan teh oolong adalah hasil utama                                                       | Inovasi produk teh premium, teh organik, dan teh olahan untuk meningkatkan nilai tambah produk.                      |
|                                  | Diproses dari daun teh perkebunan sekitar yang memiliki kualitas tinggi karena kondisi geografis.             | Diversifikasi produk untuk memenuhi kebutuhan pasar modern, termasuk teh siap saji dan souvenir berbasis teh.        |
| Mesin Penggulung Teh (Rotorvane) | Menggulung daun teh selama proses pembuatan teh hitam, yang memberikan tekstur dan rasa yang khas.            | Penggantian atau peningkatan ke mesin otomatis untuk meningkatkan efisiensi tanpa mengorbankan kualitas tradisional. |
| Orthodox Rollers                 | Digunakan untuk menggulung teh hitam dan teh hijau secara tradisional, menjaga integritas daun selama proses. | Modernisasi dengan otomatisasi yang tetap menjaga kualitas ortodoks pengolahan teh.                                  |
| Fluid Bed Dryer                  | Mesin pengering daun teh yang mengurangi kadar air hingga batas yang ideal untuk penyimpanan dan pengemasan.  | Peningkatan teknologi pengeringan dengan sistem hemat energi, yang mendukung keberlanjutan.                          |
| Mesin Sortasi Teh                | Memisahkan daun teh berdasarkan kualitas setelah pengeringan.                                                 | Peningkatan kapasitas dan efisiensi untuk mengelola volume produksi yang lebih besar dengan standar kualitas tinggi. |

Tabel 3.1: hasil produksi dan mesin produksi (Analisis Pribadi)

Tabel ini mencakup aspek penting dari **hasil produksi teh** serta **alat produksi utama** yang digunakan di Pabrik Teh Malabar, serta bagaimana upaya revitalisasi akan meningkatkan efisiensi, kualitas, dan keberlanjutan produksi industri teh.

### 3.2 Tinjauan Lokasi

Lokasi : Pabrik Teh Malabar, Kecamatan Pangalengan, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

Ketinggian : 1.550 meter di atas permukaan laut

Luas : 24.189 m<sup>2</sup>



Gambar 3.1: Lokasi Tapak (Sumber: <https://earth.google.com/web/>)

Kebijakan Tapak:

Termasuk ke dalam sub-zona industri atau perkebunan

- KDB : 50%
- KLB : 2
- GSB : 5 m
- Batas tapak :
  - Utara : Rumah warga
  - Selatan : Perkebunan
  - Barat : Hutan dan kebun
  - Timur : Hutan

Aspek-aspek penting pemilihan lokasi tapak:

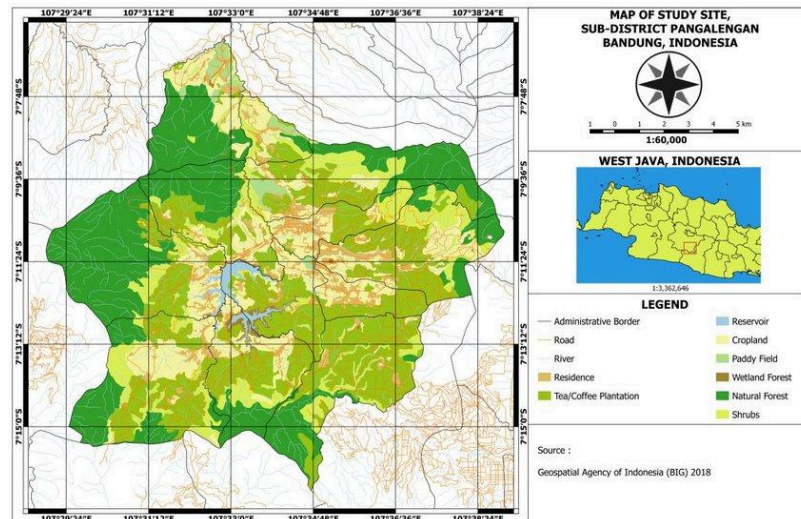
- Kondisi Geografis dan Lingkungan
- Aspek historis
- Potensi wisata edukasi
- Peluang pengembangan ekonomi lokal
- aksesibilitas yang relatif mudah

Selain aspek-aspek penting, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan seperti proses perizinan revitalisasi Pabrik Teh Malabar yang memerlukan koordinasi dengan berbagai

instansi, termasuk pemerintah daerah, Dinas Kebudayaan, Kementerian Pertanian, Kementerian Lingkungan Hidup, dan Dinas Pariwisata. Setiap izin tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa proyek revitalisasi berjalan sesuai dengan regulasi yang berlaku, melestarikan nilai historis, serta meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan.

### 3.2.1 Analisis Tapak

#### A. Makro



Gambar 3.2: Peta Pangalengan (Sumber: <https://www.researchgate.net/>)

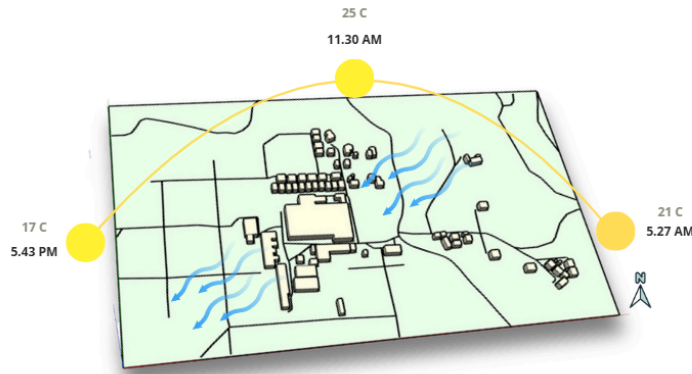
Kota Bandung terletak di provinsi Jawa Barat pada ketinggian rata-rata 768 meter di atas permukaan laut. Dikelilingi oleh pegunungan, kota ini memiliki iklim sejuk dengan suhu rata-rata 23–24°C. Bandung dikelilingi oleh perbukitan, dengan kontur tanah yang relatif datar di pusat kota dan lebih berbukit di bagian utara dan selatan. Memiliki perbatasan:

- Sebelah Utara : Kabupaten Bandung Barat, Lembang dan Cisarua
- Sebelah Timur : Kabupaten Bandung, Cileunyi dan Cimenyan.
- Sebelah Barat : Kabupaten Bandung Barat, Cimahi dan Padalarang
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bandung, Baleendah dan Bojongsoang.

Selain meliputi wilayah Baleendah dan Bojongsoang, di kabupaten Bandung juga terdapat kecamatan Pangalengan yang memiliki jarak sekitar 45-50 km dari pusat Kota Bandung. Pangalengan dikenal sebagai kawasan dataran tinggi dengan suhu sejuk, terkenal dengan perkebunan teh, peternakan sapi perah, dan wisata alam seperti Situ Cileunca dan pemandian air panas. Berada di iklim tropis dengan suhu rata-rata 18–22°C, sehingga ideal untuk kegiatan wisata luar ruangan. Area sekitar kaya dengan tanaman teh dan vegetasi alami khas dataran tinggi. Desain revitalisasi harus mempertahankan lanskap hijau untuk meningkatkan estetika dan keberlanjutan kawasan. Sehingga lokasi ini menjadi tujuan wisata yang populer bagi warga Kota Bandung dan sekitarnya.

#### B. Mikro

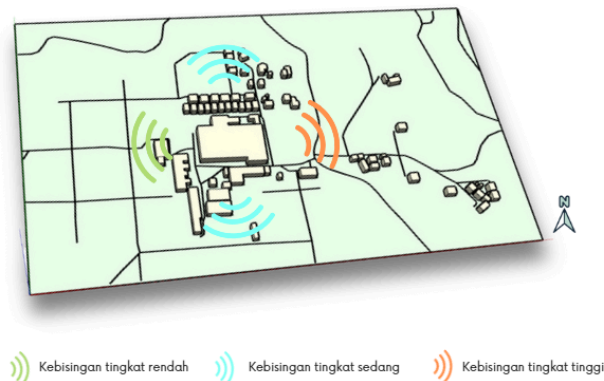
- Analisis Matahari dan Angin



Gambar 3.3: Analisis Angin (Sumber: Analisis Pribadi)

Matahari Bergerak dari arah timur ke barat dengan intensitas tertinggi pada pukul 11.30 (dengan suhu 2525°C). Hal ini menandakan bahwa arah matahari terkuat berada di atas pada siang hari. Angin datang dari arah timur laut. Bagian tapak yang menghadap arah selatan dan barat kemungkinan akan menerima lebih banyak sinar matahari sore. Dengan demikian, sebaiknya area-area ini dirancang dengan fitur-fitur pelindung sinar matahari, seperti kanopi, kisi-kisi, atau vegetasi.

- Analisis Kebisingan



Gambar 3.4: Analisis Kebisingan (Sumber: Analisis Pribadi)

Pada bagian Timur tapak sumber kebisingan berasal dari kendaraan yang lewat di jalan besar/utama. pada bagian Barat tapak sumber kebisingan berasal dari karyawan di gudang, kantor dan ruang penyimpanan. pada bagian utara tapak sumber kebisingan berasal dari rumah warga sekitar. pada bagian Selatan tapak sumber kebisingan berasal dari kantor administrasi dan pos satpam. maka dari itu respon desain yang sesuai dengan membagi 4 zona dengan zona publik berada di tengah, zona privat di depan.

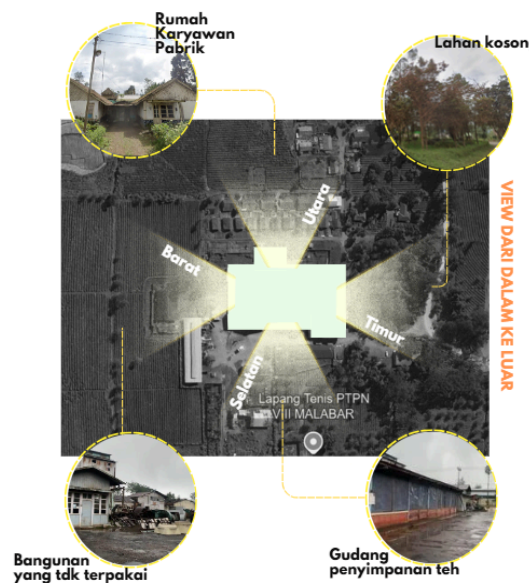
- Aksesibilitas tapak



Gambar 3.5: Aksesibilitas Tapak (Sumber: Analisis Pribadi)

Aksesibilitas tapak dibagi dari arah Utara ke Selatan dan dari arah Selatan ke Utara. Dari arah Utara ke Selatan Tapak dapat terlihat dari jarak 50 meter dari jalan utama. Akses dari arah utara lebih mudah dijangkau karena pengunjung sudah dapat berjaga-jaga untuk berbelok ke arah tapak. Sedangkan dari arah Selatan ke Utara Tapak dapat terlihat dari jarak 80 meter dari jalan utama yang memiliki akses 2 arah untuk kendaraan. jalan utama memiliki lebar 15 meter untuk mengakses tapak dengan mobil cukup sulit karena jalan memiliki dua arah sehingga mobil yang datang dari arah selatan harus bergantian dengan mobil dari arah utara. Sehingga Posisi main entrance eksisting diubah ke tengah agar akses dari arah selatan lebih aman dan pengunjung lebih mudah untuk bersiap-siap berbelok dan menghindari kejadian kelewatan ke entrance.

- Analisis View



Gambar 3.6: Analisis View (Sumber: Analisis Pribadi)

Pada bagian barat dan selatan tidak memiliki banyak bukaan dan jendela sehingga tidak bisa melihat view dari dalam. Pada bagian Utara tidak diperlukan banyak bukaan karena view yang terlihat yaitu rumah warga. Sehingga Tambahkan bukaan pada bagian barat agar memudahkan sirkulasi cahaya dan juga memudahkan untuk melihat view keluar. Penambahan bukaan pada bagian barat juga agar mendapatkan sinar matahari dan angin secara maksimal.

### **3.3 Tinjauan Pengguna Objek**

Dalam revitalisasi Pabrik Teh Malabar dengan pengembangan fasilitas museum dan restoran, tinjauan objek pengguna sangat penting untuk memahami karakteristik, kebutuhan dan ekspektasi. pengguna yang terlibat dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok:

- Pekerja pabrik
- Pengunjung Museum
- Wisatawan outdoor
- Pengunjung Restoran
- Peserta Workshop
- Karyawan restoran
- Anak-anak/Pelajar
- Pengunjung lansia
- Pengelola museum
- Staff museum
- Pegawai restoran
- Pekerja toko souvenir