

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara penghasil teh utama di dunia dengan sejarah produksi yang panjang sejak masa kolonial Belanda. Komoditas teh telah memainkan peran strategis dalam pembentukan sistem perkebunan, struktur ekonomi, serta budaya di berbagai wilayah di Nusantara sejak abad ke-19. Perkebunan teh di Indonesia tidak hanya berfungsi sebagai sistem agrikultur untuk menghasilkan komoditas ekspor, tetapi juga membentuk pola ruang, sistem kerja, dan relasi sosial yang khas antara manusia dan lingkungan alamnya. Tanaman teh (*Camellia sinensis*) tumbuh subur di wilayah pegunungan dengan ketinggian 200 hingga 2.300 meter di atas permukaan laut, dan Indonesia memiliki ribuan hektare lahan perkebunan teh yang tersebar di Pulau Jawa, Sumatera, dan sebagian Sulawesi.

Namun, ironi terjadi di tengah kejayaan sejarah teh Indonesia. Data menunjukkan bahwa meskipun produksi teh nasional masih signifikan, nilai tambah yang diterima oleh petani dan pekerja perkebunan relatif rendah. Sebagian besar daun teh dijual dalam bentuk mentah atau olahan dasar dengan harga yang fluktuatif di pasar komoditas. Sementara itu, konsumsi teh di dalam negeri justru mengalami peningkatan dan dipasok oleh produk impor. Pada tahun 2024, impor teh Indonesia melonjak menjadi 13.000 ton, sementara ekspor teh nasional justru menurun. Hal ini menunjukkan adanya peluang pasar yang besar namun belum dimanfaatkan secara optimal oleh produsen dalam negeri.

Kebun Teh Medini merupakan salah satu perkebunan teh bersejarah di Jawa Tengah yang terletak di Desa Ngesrepbalong, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal. Kawasan ini berada di lereng utara Gunung Ungaran dengan topografi perbukitan dan ketinggian mencapai 2.050 meter di atas permukaan laut. Kebun teh ini telah ada sejak zaman kolonial Belanda dan hingga kini masih beroperasi sebagai perkebunan aktif yang dikelola oleh PT Rumpun Sari Medini. Dengan luas sekitar 386 hektare, kebun teh ini menjadi salah satu penghasil teh terbesar di Jawa Tengah.

Kondisi ekologis Kebun Teh Medini sangat mendukung pertumbuhan tanaman teh berkualitas. Suhu udara yang sejuk berkisar antara 18-25°C, tingkat kelembapan tinggi, serta kemunculan kabut yang kerap bertahan hingga siang hari menciptakan atmosfer khas dataran tinggi. Varietas teh yang ditanam di Medini adalah *Camellia sinensis* jenis Assamica dan Sinensis, dua varietas utama yang dikenal memiliki fleksibilitas pengolahan tinggi dan dapat diolah menjadi berbagai jenis produk teh. Saat ini, Kebun Teh Medini telah memproduksi empat jenis teh, yaitu teh hitam, teh hijau, teh oolong, dan teh putih. Produk-produk ini bahkan menjadi campuran untuk berbagai merek teh ternama di Indonesia, bersanding dengan teh dari Tambora.

Selain sebagai kawasan produksi, Kebun Teh Medini juga berkembang menjadi destinasi agrowisata yang ramai dikunjungi. Dengan tiket masuk Rp10.000 per orang dan operasional 24 jam, wisatawan dapat menikmati panorama matahari terbit, berkemah, atau sekadar berfoto di hamparan kebun teh yang luas. Di sekitar kawasan juga terdapat Goa Jepang yang menambah nilai historis destinasi ini. Data dari Disporapar Kabupaten Kendal menunjukkan bahwa Curug Lawe Sicepit, salah satu destinasi di desa yang sama, mencatat 19.651 pengunjung pada tahun 2024 dengan pertumbuhan 20,61% dari tahun sebelumnya. Ini mengindikasikan potensi wisata yang besar di kawasan Ngesrepbalong.

Kebun Teh Medini merupakan salah satu perkebunan teh bersejarah di Jawa Tengah yang terletak di Desa Ngesrepbalong, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal. Kawasan ini berada di lereng utara Gunung Ungaran dengan topografi perbukitan dan ketinggian mencapai 2.050 meter di atas permukaan laut. Kebun teh ini telah ada sejak zaman kolonial Belanda dan hingga kini masih beroperasi sebagai perkebunan aktif yang dikelola oleh PT Rumpun Sari Medini. Dengan luas sekitar 386 hektare, kebun teh ini menjadi salah satu penghasil teh terbesar di Jawa Tengah.

Kondisi ekologis Kebun Teh Medini sangat mendukung pertumbuhan tanaman teh berkualitas. Suhu udara yang sejuk berkisar antara 18-25°C, tingkat kelembapan tinggi, serta kemunculan kabut yang kerap bertahan hingga siang hari menciptakan atmosfer khas dataran tinggi. Varietas teh yang ditanam di Medini adalah *Camellia sinensis* jenis Assamica dan Sinensis, dua varietas utama yang dikenal memiliki fleksibilitas pengolahan tinggi dan dapat diolah menjadi berbagai jenis produk teh. Saat ini, Kebun

Teh Medini telah memproduksi empat jenis teh, yaitu teh hitam, teh hijau, teh oolong, dan teh putih. Produk-produk ini bahkan menjadi campuran untuk berbagai merek teh ternama di Indonesia, bersanding dengan teh dari Tambi.

Selain sebagai kawasan produksi, Kebun Teh Medini juga berkembang menjadi destinasi agrowisata yang ramai dikunjungi. Dengan tiket masuk Rp10.000 per orang dan operasional 24 jam, wisatawan dapat menikmati panorama matahari terbit, berkemah, atau sekadar berfoto di hamparan kebun teh yang luas. Di sekitar kawasan juga terdapat Goa Jepang yang menambah nilai historis destinasi ini. Data dari Disporapar Kabupaten Kendal menunjukkan bahwa Curug Lawe Sicepit, salah satu destinasi di desa yang sama, mencatat 19.651 pengunjung pada tahun 2024 dengan pertumbuhan 20,61% dari tahun sebelumnya. Ini mengindikasikan potensi wisata yang besar di kawasan Ngesrepbalong.

Di balik potensi besar tersebut, terdapat masalah struktural yang menghambat optimalisasi nilai ekonomi kawasan. Aktivitas yang berlangsung di Kebun Teh Medini sebagian besar masih terkonsentrasi pada tahap hulu, yaitu budidaya dan pemetikan daun teh. Sementara itu, proses pengolahan lanjutan yang memiliki nilai tambah ekonomi lebih tinggi terjadi di fasilitas terpisah di luar kawasan. Berdasarkan informasi dari pengelola, untuk mengunjungi pabrik pengolahan teh, wisatawan harus meminta izin terlebih dahulu. Hal ini menunjukkan bahwa proses pengolahan tidak terintegrasi secara visual dan spasial dengan lanskap kebun.

Kondisi ini mencerminkan adanya fragmentasi dalam rantai nilai produksi teh. Hasil alam dan tenaga kerja lokal belum sepenuhnya terhubung dengan proses industri yang menentukan kualitas akhir dan nilai jual produk. Daun teh yang dipetik dengan susah payah oleh pemetik lokal harus diangkut ke pabrik di luar kawasan, menyebabkan penundaan waktu pengolahan yang berpotensi menurunkan kualitas. Nilai tambah dari proses pengolahan pun mengalir keluar kawasan, sementara masyarakat lokal hanya berperan sebagai penyedia bahan baku dan tenaga kerja awal.

Penelitian yang dilakukan oleh Wachyar dan Martlin (2005) mengungkapkan bahwa tenaga kerja pemetik di Kebun Teh Medini sebagian besar berasal dari luar emplasemen dan ketersediaannya tidak stabil. Para pemetik datang hanya untuk bekerja

memetik daun, lalu pulang tanpa memiliki keterlibatan atau akses terhadap proses pengolahan lanjutan. Akibatnya, pendapatan masyarakat lokal tidak optimal dan ketergantungan pada pekerjaan musiman masih tinggi.

Secara agronomis, Kebun Teh Medini memiliki potensi besar untuk pengembangan agroindustri terpadu. Varietas Assamica dan Sinensis yang ditanam dapat diolah menjadi berbagai jenis produk teh, mulai dari teh hitam yang kuat hingga teh putih yang lembut. Namun, aktivitas utama di kawasan masih didominasi oleh budidaya dan pemetikan. Fasilitas pengolahan lanjutan dan pengembangan nilai tambah produk belum terwadahi secara optimal dalam satu sistem ruang yang terintegrasi.

Di sisi lain, perkembangan Kebun Teh Medini sebagai kawasan agrowisata menambah kompleksitas fungsi dan makna ruang. Aktivitas wisata cenderung memposisikan kebun teh sebagai objek visual dan rekreatif semata, sementara proses kerja dan produksi yang menjadi inti keberlangsungan kawasan justru berada di balik layar. Tanpa integrasi yang jelas antara wisata dan produksi, agrowisata berpotensi hanya menjadi konsumsi lanskap yang tidak memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan kapasitas ekonomi masyarakat lokal.

Pada umumnya, bangunan agroindustri dirancang dengan pendekatan fungsional-industrial yang menekankan efisiensi teknis, standar produksi, dan logika mesin. Pendekatan tersebut sering kali menghasilkan bangunan yang bersifat generik, tertutup, dan kurang responsif terhadap kondisi lingkungan maupun budaya lokal. Dalam konteks Kebun Teh Medini, penerapan pendekatan semacam ini berisiko mengabaikan karakter lanskap perbukitan, iklim mikro, serta praktik budaya kerja masyarakat perkebunan yang telah terbentuk secara turun-temurun.

Praktik budaya kerja masyarakat perkebunan di Medini terbentuk melalui interaksi jangka panjang dengan kondisi alam dataran tinggi, seperti iklim sejuk, kabut, dan kontur perbukitan. Praktik ini memiliki ritme waktu, pola pergerakan, serta kebutuhan ruang yang khas. Namun, bangunan industri konvensional sering kali mengabaikan konteks budaya kerja lokal, menciptakan jarak antara manusia, proses produksi, dan ruang kerja, serta melemahkan keterkaitan antara arsitektur dan kehidupan sehari-hari masyarakat perkebunan.

Oleh karena itu, diperlukan pendekatan perancangan yang mampu memposisikan bangunan agroindustri sebagai bagian integral dari lanskap dan kehidupan sosial kawasan. Pendekatan eco-cultural design menawarkan kerangka pikir yang relevan karena memandang arsitektur sebagai mediator antara sistem ekologis dan praktik budaya manusia. Pendekatan ini menekankan pemahaman terhadap lingkungan fisik, praktik kerja, pengetahuan lokal, serta dinamika sosial-ekonomi sebagai dasar pembentukan ruang. Arsitektur tidak hanya dipahami sebagai objek fisik, tetapi sebagai sistem yang berperan dalam mengatur hubungan antara manusia, alam, dan aktivitas produksi.

Berdasarkan kondisi tersebut, perancangan bangunan agroindustri pengolahan teh di Kebun Teh Medini tidak dapat dipandang sebagai penambahan fungsi semata, melainkan sebagai intervensi arsitektural yang strategis. Bangunan ini diharapkan mampu:

1. Mengintegrasikan lanskap kebun, proses produksi, dan praktik budaya kerja ke dalam satu sistem ruang yang utuh.
2. Menjembatani fragmentasi antara industri hulu (kebun) dan hilir (pabrik) sehingga nilai tambah dapat tertangkap di kawasan.
3. Memberdayakan masyarakat lokal melalui keterlibatan dalam seluruh rantai nilai produksi, tidak hanya di tahap pemetikan.
4. Memperkuat identitas kawasan sebagai pusat produksi teh berkualitas yang juga memiliki daya tarik wisata edukatif.
5. Menjaga keberlanjutan lanskap perkebunan dan praktik budaya lokal melalui desain yang responsif dan kontekstual.

Dengan pendekatan eco-cultural design, bangunan agroindustri diposisikan sebagai mediator antara sistem ekologis dataran tinggi, aktivitas industri, dan kehidupan sosial masyarakat, sehingga keberadaannya tidak hanya relevan secara fungsional, tetapi juga bermakna secara kontekstual dan berkelanjutan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang bangunan agroindustri pengolahan teh yang mampu mengakomodasi proses produksi secara efisien sekaligus responsif terhadap kondisi ekologis Kebun Teh Medini?
2. Bagaimana pendekatan eco-cultural dapat diterapkan untuk mengintegrasikan praktik budaya kerja masyarakat perkebunan ke dalam perancangan bangunan agroindustri?
3. Bagaimana bangunan agroindustri dapat berperan sebagai bagian dari lanskap perkebunan dan sistem sosial-ekonomi lokal tanpa menghilangkan fungsi industrinya?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah merumuskan konsep dan program ruang bangunan agroindustri pengolahan teh yang berlandaskan pendekatan eco-cultural design di Kebun Teh Medini, Kabupaten Kendal, sebagai acuan untuk tahap perancangan desain selanjutnya.

1.3.2. Sasaran

1. Menghasilkan rancangan bangunan agroindustri yang terintegrasi dengan lanskap dan kondisi lingkungan perkebunan teh di ketinggian 2.050 mdpl.
2. Mengakomodasi proses pengolahan empat jenis teh (hitam, hijau, oolong, putih) secara fungsional dan kontekstual terhadap praktik kerja masyarakat lokal.
3. Menciptakan bangunan yang memiliki nilai tambah sosial, ekonomi, dan budaya bagi kawasan Kebun Teh Medini dan masyarakat Desa Ngesrepbalong.
4. Menyediakan fasilitas yang mampu mengatasi fragmentasi industri hulu-hilir dan meningkatkan kesejahteraan tenaga kerja lokal.
5. Merancang zona eduwisata yang terintegrasi dengan proses produksi sebagai sarana edukasi publik dan peningkatan apresiasi terhadap teh.

1.4. Manfaat

1.4.1. Subyektif

Perancangan Bangunan Agroindustri Pengolahan Teh di Kebun Teh Medini diharapkan memberikan manfaat subjektif bagi penulis berupa pendalaman

pemahaman terhadap keterkaitan antara arsitektur, sistem produksi agroindustri, serta konteks sosial-budaya dan lingkungan. Proses ini juga menjadi sarana untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama masa perkuliahan ke dalam sebuah proyek desain yang nyata dan kontekstual.

1.4.2. Obyektif

1. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan: Menjadi referensi pengembangan bangunan agroindustri yang kontekstual terhadap lanskap perkebunan teh, khususnya dengan pendekatan eco-cultural design.
2. Bagi Kawasan Perancangan: Memberikan kontribusi gagasan desain bagi pengembangan kawasan Kebun Teh Medini sebagai pusat produksi teh terpadu yang berkelanjutan dan berdaya saing.
3. Bagi Masyarakat Lokal: Mendukung optimalisasi potensi ekonomi lokal melalui penyediaan fasilitas pengolahan teh yang terintegrasi dengan sumber bahan baku dan penciptaan lapangan kerja baru di sektor hilir.
4. Bagi Pemerintah Daerah: Menjadi contoh penerapan pendekatan eco-cultural pada bangunan industri pertanian di kawasan pegunungan yang dapat direplikasi di kawasan perkebunan lainnya.
5. Bagi Dunia Arsitektur: Memperkaya khazanah perancangan bangunan industri di Indonesia yang tidak hanya mengedepankan aspek fungsional, tetapi juga aspek ekologis dan kultural.

1.5. Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini dibatasi pada aspek-aspek sebagai berikut:

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial dititikberatkan pada lingkup ilmu arsitektur, terutama perancangan bangunan agroindustri pengolahan teh dengan pendekatan eco-cultural design. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas sebatas yang terkait dan mendukung analisis serta pemrograman arsitektural, seperti:

- Tinjauan agroindustri dan proses pengolahan teh (aspek teknis mesin dibahas sejauh relevan dengan kebutuhan ruang dan arsitektur).

- Tinjauan karakteristik tanaman teh dan jenis-jenis produk teh.
- Tinjauan sosial-budaya masyarakat perkebunan di Desa Ngesrepbalong.
- Tinjauan kebijakan tata ruang dan peraturan bangunan setempat.
- Analisis kelayakan ekonomi dan proyeksi kebutuhan ruang.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan bangunan agroindustri ini berlokasi di kawasan Kebun Teh Medini, Desa Ngesrepbalong, Kecamatan Limbangan, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Pembahasan akan mencakup analisis potensi dan kendala tapak, penataan massa bangunan, sirkulasi pengguna dan material, hubungan antar zona (produksi, interface, hunian, eduwisata, agrowisata), serta penerapan prinsip eco-cultural pada elemen-elemen desain.

1.6. Metode Pembahasan

1.6.1. Metode Deskriptif

Metode ini digunakan dengan menggambarkan kondisi eksisting tapak, karakteristik Kebun Teh Medini, proses pengolahan teh, serta kondisi sosial budaya masyarakat Ngesrepbalong berdasarkan data literatur, laporan resmi, dan observasi lapangan.

1.6.2. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif dilakukan dengan mengumpulkan data berupa peta, foto, dokumen perencanaan wilayah, arsip, serta data statistik dari instansi terkait seperti BPS dan pemerintah daerah.

1.6.3. Metode Komparatif

Metode komparatif digunakan dengan membandingkan objek studi banding berupa pabrik teh di Indonesia yang memiliki karakteristik serupa, guna memperoleh prinsip perancangan yang relevan dan aplikatif.

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta sistematika pembahasan dan alur pikir perancangan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Memuat kajian teoritis yang melandasi perancangan, meliputi:

- Tinjauan agroindustri (definisi, ciri-ciri, jenis, ruang lingkup, peran, standar perancangan).
- Tinjauan tanaman teh dan sistem pengolahan teh (jenis teh, tahapan proses, mesin dan peralatan).
- Tinjauan pendekatan eco-cultural design (definisi, aspek-aspek, relevansi).
- Studi preseden (Pabrik Teh Walini, Pabrik Teh Kayu Aro, Pabrik Teh Tambi, Rumah Atsiri).

BAB III TINJAUAN KAWASAN KEBUN TEH MEDINI

Membahas kondisi eksisting lokasi perencanaan, meliputi:

- Tinjauan umum Kabupaten Kendal.
- Tinjauan khusus Kebun Teh Medini (sejarah, geografis, topografi, klimatologis, aksesibilitas, fasilitas).
- Potensi dan permasalahan kawasan.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisis dan pendekatan yang menjadi dasar perencanaan dan perancangan, meliputi:

- Pendekatan aspek fungsional (pelaku, aktivitas, kebutuhan ruang, kapasitas, besaran ruang).
- Pendekatan aspek kontekstual (analisis tapak, pemilihan tapak).
- Pendekatan aspek arsitektural (konsep dasar, pendekatan eco-cultural, konsep zonasi).
- Pendekatan aspek teknis (sistem struktur, material).
- Pendekatan aspek kinerja (sistem pencahayaan, penghawaan, utilitas).

BAB V PROGRAM RUANG DAN KONSEP DASAR PERANCANGAN

Menguraikan hasil sintesis dari analisis yang telah dilakukan, meliputi:

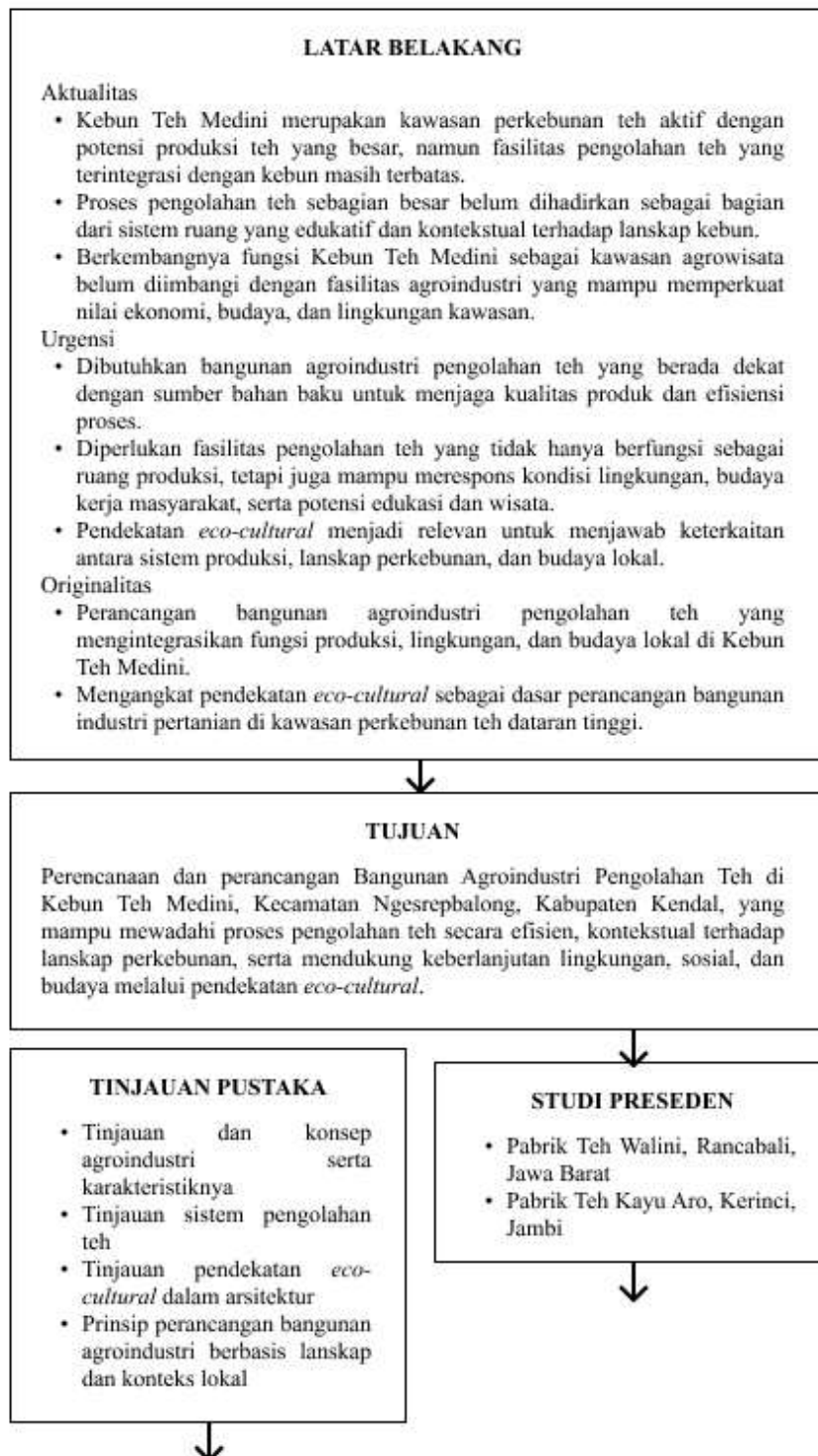
- Program ruang yang lengkap dan detail beserta besaran dan dimensinya.

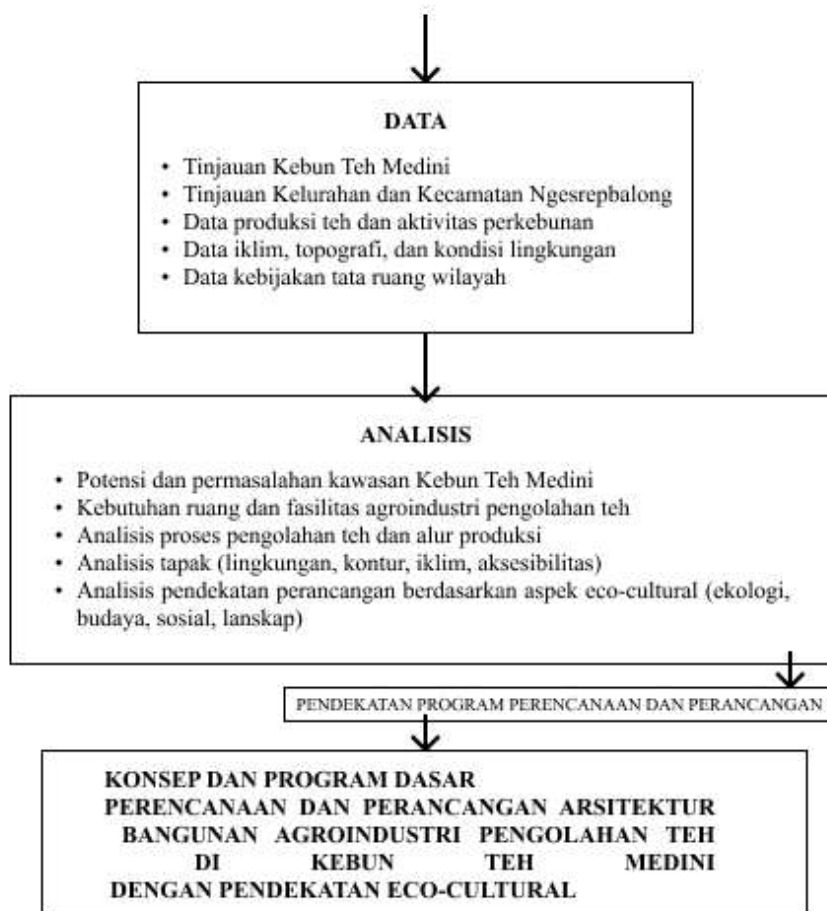
- Konsep dasar perancangan (tapak, massa, ruang, sirkulasi).
- Tapak terpilih.

DAFTAR PUSTAKA

Memuat seluruh referensi yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini.

1.8. Alur Pikir





Gambar 1.1 Alur Berpikir
(Sumber: Penulis, 202