BAB III
TINJAUAN FENOMENA DAN LOKASI

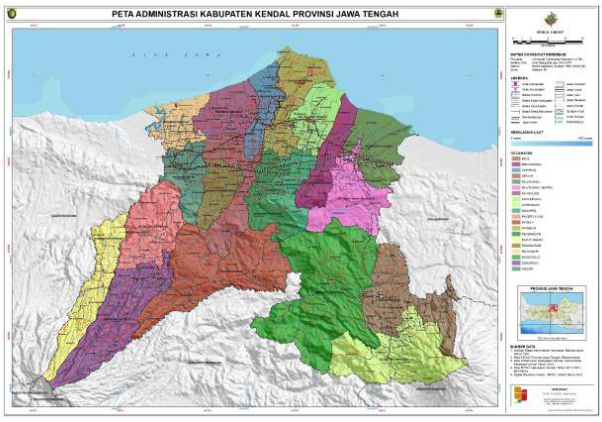
3.1. Tinjauan Umum Kabupaten Kendal

3.1.1. Geografis dan Administrasi

Kabupaten Kendal merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang terletak di pantai utara Pulau Jawa. Secara geografis, Kabupaten Kendal berbatasan dengan:

- Sebelah Utara: Laut Jawa.
- Sebelah Timur: Kota Semarang.
- Sebelah Selatan: Kabupaten Semarang dan Kabupaten Temanggung.
- Sebelah Barat: Kabupaten Batang.

Luas wilayah Kabupaten Kendal mencapai 1.002,23 km² yang terdiri dari 20 kecamatan. Kecamatan Limbangan, tempat Kebun Teh Medini berada, terletak di bagian selatan kabupaten, berbatasan langsung dengan Kabupaten Semarang. Wilayah ini merupakan kawasan perbukitan dan pegunungan dengan ketinggian yang bervariasi.



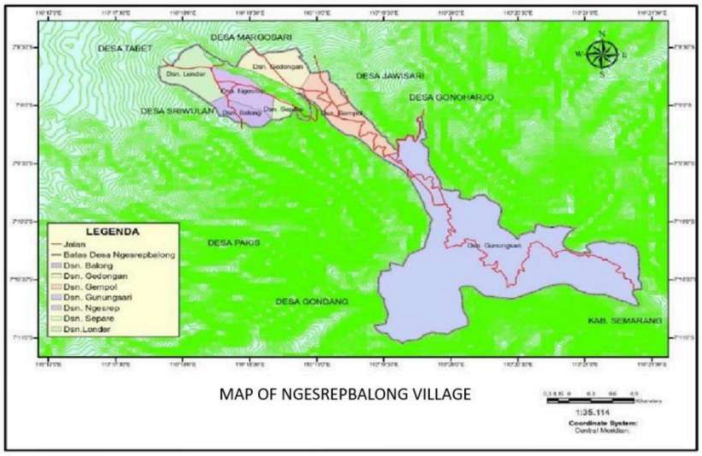
3.1.2. Kebijakan Tata Ruang

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kendal Tahun 2011–2031, kawasan Kecamatan Limbangan, termasuk Kebun Teh Medini, termasuk dalam zona peruntukan perkebunan dan pengembangan agrowisata. Peruntukan ini memberikan landasan hukum yang kuat bagi pengembangan fasilitas pendukung kegiatan pertanian dan pariwisata, termasuk bangunan agroindustri pengolahan teh. Dukungan pemerintah daerah terhadap pengembangan pariwisata juga tercermin dari penyusunan *Calendar of Event* tahunan oleh Disporapar Kendal.

3.2. Tinjauan Khusus Kebun Teh Medini

Lokasi perencanaan berada di kawasan Kebun Teh Medini yang terletak di Kecamatan Ngesrepbalong, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Kawasan ini merupakan salah satu perkebunan teh tertua di Jawa Tengah dan berada di lereng utara Gunung Ungaran. Kebun Teh Medini memiliki peran penting sebagai kawasan produksi teh sekaligus destinasi agrowisata.

- Dari Kota Semarang: Jarak sekitar 33 km dari Simpang Lima, melalui jalur Ungaran-Bandungan, terus menuju Pasar Jimbaran dan Umbul Sidomukti hingga basecamp Mawar. Perjalanan dilanjutkan dengan jalan kaki.
- Dari Kabupaten Kendal: Jarak sekitar 37 km dari Alun-Alun Kendal, melalui jalur Kendal-Limbangan-Ngesrepbalong.
- Dari Kabupaten Semarang: Jalur Ungaran atau Salatiga menuju Bandungan.



3.3. Tinjauan Detail Lokasi

3.3.1. Kondisi Geografis

Kebun Teh Medini secara administratif berada di wilayah Kecamatan Ngesrepbalong, Kabupaten Kendal. Secara geografis, kawasan ini terletak di bagian utara Gunung Ungaran dan memiliki akses utama melalui jalur darat dari pusat Kabupaten Kendal. Lokasi ini relatif jauh dari kawasan perkotaan, sehingga memiliki lingkungan yang masih alami dan minim polusi.

3.3.2. Kondisi Topografi

Kebun Teh Medini terletak di ketinggian 2.050 meter di atas permukaan laut. Topografi kawasan didominasi oleh perbukitan dengan kontur lahan yang berundak, menjadi ciri khas perkebunan teh. Kontur ini memengaruhi pola penanaman, sistem drainase alami, sirkulasi, serta penempatan bangunan. Luas total kebun mencapai 386 hektare.

Topografi kawasan Kebun Teh Medini didominasi oleh perbukitan dengan ketinggian antara ±800 hingga ±1.200 meter di atas permukaan laut. Kontur lahan yang berundak menjadi ciri khas kawasan perkebunan teh dan memengaruhi pola penanaman, sirkulasi, serta penempatan bangunan.

3.3.3. Kondisi Klimatologis

Kawasan Kebun Teh Medini memiliki iklim sejuk dengan suhu rata-rata berkisar antara 18–25°C serta tingkat kelembapan yang relatif tinggi. Curah hujan cukup tinggi dan kabut sering muncul, terutama pada pagi hingga siang hari. Kondisi klimatologis ini sangat mendukung pertumbuhan tanaman teh.

3.4. Kebijakan Tata Ruang

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kendal Tahun 2011–2031, kawasan Kebun Teh Medini termasuk dalam zona peruntukan perkebunan dan pengembangan agrowisata. Peruntukan ini memungkinkan pengembangan fasilitas pendukung kegiatan pertanian dan pariwisata, termasuk bangunan agroindustri pengolahan hasil perkebunan, dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan dan karakter kawasan.

3.5. Sejarah dan Pengelola

Kebun Teh Medini telah ada sejak zaman kolonial Belanda. Saat ini, kebun teh dikelola oleh PT Rumpun Sari Medini. Produk olahan teh Medini menjadi campuran berbagai merek teh ternama Indonesia, bersanding dengan teh dari Tambi.

3.6. Aktivitas Eksisting

3.6.1. Aktivitas Produksi

Aktivitas produksi yang terlihat di kawasan saat ini adalah pemetikan daun teh. Pemetik, yang sebagian besar berasal dari luar emplasemen, terlihat membawa keranjang atau karung di sela-sela barisan teh. Proses pengolahan lanjutan (pelayuan, penggilingan, fermentasi, pengeringan, sortasi) tidak terlihat di kawasan. Untuk mengunjungi pabrik pengolahan, wisatawan harus meminta izin terlebih dahulu kepada pengelola.

3.6.2. Aktivitas Wisata

Kebun Teh Medini telah berkembang menjadi destinasi agrowisata dengan berbagai aktivitas :

- Berkemah (Camping) : Tersedia area perkemahan dengan fasilitas kamar mandi dan warung makan.
- Menjelajahi Kebun: Berjalan kaki menyusuri hamparan kebun teh, melihat kemegahan Gunung Ungaran.
- Fotografi: Spot foto dengan latar kebun teh, kabut, dan sunrise.
- Mengunjungi Goa Jepang: Situs bersejarah peninggalan zaman penjajahan Jepang di dekat kawasan .
- Membeli Produk Teh: Di sekitar kawasan, wisatawan dapat membeli teh hasil perkebunan Medini (teh hitam, putih, hijau, oolong) .

Data dari Disporapar Kabupaten Kendal menunjukkan tren positif kunjungan wisata di kawasan ini. Curug Lawe Sicepit, destinasi di desa yang sama, mencatat:

Tahun	Jumlah Pengunjung
2023	16.293

2024	19.651

Pertumbuhan: 20,61%



3.7. Perkembangan Proyek

3.7.1. Data Pengunjung

Dalam beberapa tahun terakhir, Kebun Teh Medini mengalami peningkatan jumlah pengunjung seiring berkembangnya fungsi kawasan sebagai destinasi agrowisata. Aktivitas wisata yang berkembang meliputi wisata alam, edukasi perkebunan, dan rekreasi. Namun, fasilitas yang secara khusus menampilkan proses pengolahan teh masih terbatas.

3.7.2. Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Di kawasan Kecamatan Ngesrepbalong dan sekitarnya, pengembangan proyek yang ada masih didominasi oleh fasilitas wisata alam dan pendukung perkebunan. Hingga saat ini, belum terdapat bangunan agroindustri pengolahan teh yang terintegrasi secara optimal dengan kebun teh dan fungsi edukasi.