

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Bandung

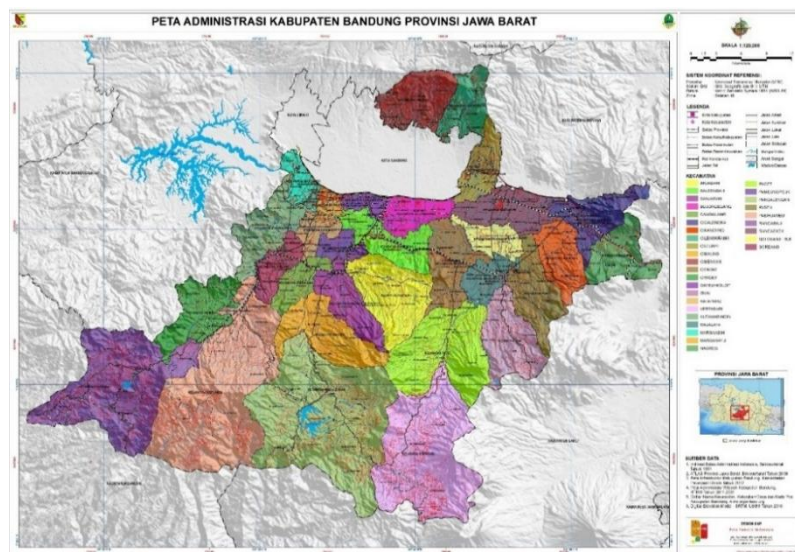
Kabupaten Bandung berada di Jawa Barat yang terletak pada koordinat 107° 22' - 108° 00' Bujur Timur dan 6° 41' - 7° 19' Lintang Selatan terletak di wilayah dataran tinggi. Kabupaten Bandung memiliki luas total 176.238,67 ha. Ibu kota kabupaten ini terletak di Kecamatan Soreang. Secara administrasi, wilayah Kabupaten Bandung memiliki 31 kecamatan, 10 kelurahan, 270 desa.

3.2 Data Fisik Kabupaten Bandung

3.2.1 Tinjauan Geografis Dan Wilayah Administrasi

Secara administratif, Kabupaten Bandung terdiri dari 31 kecamatan, 10 kelurahan, dan 270 desa, dengan luas wilayah sebesar 176.238,67 ha. Batas-batas wilayah administratif Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut

- Utara: Kabupaten Bandung Barat, Kota Bandung, Kota Cimahi, Kabupaten Sumedang
- Timur: Kabupaten Sumedang, Kabupaten Garut
- Selatan: Kabupaten Garut, Kabupaten Cianjur
- Barat: Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Cianjur, Kota Bandung



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kabupaten Bandung

Sumber: <https://petatematikindo.wordpress.com/2014/12/07/administrasi-kabupaten-bandung/>,

2026

Wilayah administratif Kabupaten Bandung terbagi menjadi 31 kecamatan, 10 kelurahan, dan 270 desa. Rincian luas wilayah setiap kecamatan dapat dilihat pada Tabel 18 berikut.

Tabel 3. 1 Kecamatan dan Luas Wilayah

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas (km ²)
Ciwidey	Lebakmuncang	48.47
Rancabali	Patengan	148.37
Pasirjambu	Pasirjambu	239.58
Cimaung	Cipinang	55.00
Pangalengan	Pangalengan	195.41
Kertasari	Cibereum	152.07
Pacet	Cikitu	91.94
Ibun	Ibun	54.57
Paseh	Tangsimekar	51.03
Cikancung	Cikancung	40.14
Cicalengka	Cicalengka kulon	35.99
Nagreg	Ganjarsabar	49.30
Rancaekek	Rancaekek wetan	45.25
Majalaya	Majasetra	25.36
Solokan jeruk	Solokanjeruk	24.01
Ciparay	Pakutandang	46.18
Baleendah	Baleendah	41.56
Arjasari	Patlosari	64.98
Banjaran	Banjaran	42.92
Cangkuang	Ciluncat	24.61
Pameungpeuk	Sukasari	14.62
Katapang	Sangkanhurip	15.72
Soreang	Soreang	25.51
Kutawiringin	Jatisari	47.30
Margaasih	Margaasih	18.35
Margahayu	Sukamenak	10.54
Dayeuhkolot	Citeurup	11.03
Bojongsoang	Bojongsoang	27.81
Cileunyi	Cileunyi	31.58
Cilengkang	Jatiendah	30.12
Cimencyan	Cimencyan	53.08
Kabupaten Bandung	Soreang	1762.40

Sumber: BPS, 2024

3.2.2 Tinjauan Topografi

Kabupaten Bandung berada di kawasan Cekungan Bandung yang memiliki karakteristik berupa dataran tinggi yang cukup luas pada bagian tengah dan dikelilingi oleh pegunungan di sisi barat, selatan, utara, serta timur. Wilayah dengan ketinggian tertinggi berada di Kecamatan Kertasari, yaitu sekitar 1.512 meter di atas permukaan laut, sedangkan wilayah terendah terdapat di Kecamatan Baleendah dan Dayeuhkolot dengan ketinggian sekitar 664 meter di atas permukaan laut. Sebagian besar wilayah di Kabupaten Bandung berada pada ketinggian. Sebaran

luasan wilayah Kabupaten Bandung berdasarkan kondisi topografi dapat dilihat pada Tabel 19 berikut.

Tabel 3. 2 Topografi Kabupaten Bandung

NO	Kondisi Ketinggian	Luas (Ha)
1	<700 mdpl	33.888,70
2	800 mdpl	12.371,13
3	900 mdpl	12.245,73
4	1000 mdpl	9.817,52
5	1100 mdpl	9.132,29
6	1200 mdpl	10.024,02
7	1300 mdpl	10.150,29
8	1400 mdpl	9.590,25
9	1500 mdpl	14.398,80
10	1600 mdpl	14.043,47
11	1700 mdpl	12.619,78
12	1800 mdpl	9.128,66
13	1900 mdpl	6.285,15
14	2000 mdpl	4.478,09
15	2100 mdpl	2.968,35
16	2200 mdpl	1.820,84
17	2300 mdpl	1.099,81
18	2400 mdpl	312,37
19	2500 mdpl	99,63
20	>2600 mdpl	63,83
Total		174.304,12

Sumber: BPS, 2024

3.2.3 Tinjauan Klimatologi

Kabupaten Bandung beriklim tropis yang dipengaruhi oleh iklim muson dengan curah hujan rata-rata antara 1.500 mm sampai dengan 4.000 mm per tahun. Suhu udara berkisar antara 120 °C sampai 240 °C dengan kelembapan antara 78% pada musim hujan dan 70% pada musim kemarau. Hujan terjadi pada bulan Oktober/November sampai April. Puncak musim hujan dengan curah hujan tertinggi berada pada bulan Januari sampai Februari.

3.2.4 Tinjauan Kemiringan Lereng

Kabupaten Bandung memiliki kondisi bentang alam yang beragam, terdiri atas gunung, perbukitan, sungai, dan berbagai bentuk topografi lainnya yang membentuk variasi tingkat kemiringan lereng di setiap wilayah. Secara umum, wilayah Kabupaten Bandung didominasi oleh kemiringan lereng antara 0–15% yang tersebar di berbagai kecamatan. Berdasarkan tingkat kemiringannya, lereng di

Kabupaten Bandung dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kategori sebagai berikut:

- Kemiringan 0–<8% (datar) tersebar di hampir seluruh kecamatan, terutama di Kecamatan Banjaran, Pameungpeuk, Katapang, Ciparay, Bojongsoang, Dayeuhkolot, Rancaekek, Solokanjeruk, Margaasih, Margahayu, dan Cangkuang. Karakteristik lahan yang relatif datar menjadikannya sesuai untuk pengembangan permukiman dan kegiatan pertanian lahan sawah.
- Kemiringan 8–<15% (landai) banyak dijumpai di Kecamatan Majalaya, Kutawaringin, dan Soreang. Kondisi lahan ini masih mendukung berbagai aktivitas pemanfaatan ruang, meskipun memerlukan upaya konservasi tanah dan air untuk menjaga kualitas lingkungan.
- Kemiringan 15–<25% (agak curam) terdapat di Kecamatan Paseh, Pacet, Cimaung, Arjasari, dan Cicalengka. Lahan dengan kemiringan ini memiliki tingkat kerawanan yang lebih tinggi untuk kegiatan budidaya sehingga memerlukan pengelolaan yang tepat melalui pemilihan vegetasi yang mendukung fungsi konservasi.
- Kemiringan 25–<45% (curam) merupakan salah satu kategori yang cukup luas di Kabupaten Bandung, terutama di Kecamatan Pasirjambu, Cimaung, Rancabali, Cileunyi, dan Cilengkrang. Kondisi lereng yang curam meningkatkan potensi erosi sehingga diperlukan upaya pelestarian kawasan hutan dan pengendalian pemanfaatan lahan.
- Kemiringan >45% (sangat curam) umumnya berada pada wilayah hulu Kabupaten Bandung, seperti Kecamatan Cimenyan, Kertasari, dan Pangalengan. Kawasan ini memiliki tingkat kerentanan erosi yang tinggi sehingga memerlukan penerapan konservasi tanah dan air serta perlindungan hutan secara berkelanjutan.

Tabel 3. 3 Topografi Kabupaten Bandung

No	Kemiringan Lereng	Luas (Ha)
1	0-2%	295,01
2	2-15%	65.501,09
3	15-25%	33.146,28
4	25-40%	43.217,57
5	>40%	32.158,97
Total		174.289,33

Sumber: BPS, 2024

3.3 Data Non Fisik Kabupaten Bandung

3.3.1 Tinjauan Demografi

Proyeksi jumlah penduduk di Kabupaten Bandung untuk tahun 2023 menunjukkan angka sebesar 3.721.111 orang, dengan perincian 1.894.101 pria (50,90%) dan 1.827.010 wanita (49,10%). Mayoritas penduduk adalah mereka yang berada di usia produktif (15–64 tahun), yang mencakup 69,40% dari total populasi, menghasilkan rasio ketergantungan sebesar 44,09. Kabupaten Bandung memiliki luas 1.762,40 km² dan kepadatan rata-rata 2.111 orang per km². Dari 31 kecamatan, Margahayu memiliki kepadatan tertinggi dengan 11.446 orang per km², sementara Rancabali memiliki kepadatan terendah, yaitu 348 orang per km².

Tabel 3. 4 Kecamatan dan Luas Wilayah

Kecamatan	Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk pertahun 2020-2023 (%)	Kepadatan Penduduk per km ²
Ciwidey	89.863	1.42	1,854
Rancabali	51.589	0.35	348
Pasirjambu	93.775	1.02	391
Cimaung	89.418	1.40	1.626
Pangalengan	157.296	0.71	805
Kertasari	72.183	0.47	475
Pacet	118.278	1.01	1.286
Ibun	89.712	1.11	1.644
Paseh	140.119	1.04	2.746
Cikancung	100.495	1.41	2.504
Cicalengka	125.022	0.85	3.474
Nagreg	60.807	1.47	1.233
Rancaekek	189.653	0.81	4.191
Majalaya	161.696	0.24	6.376
Solokan jeruk	88.774	0.83	3.697
Ciparay	177.677	1.06	3.847
Baleendah	274.244	1.43	6.599
Arjasari	109.176	1.22	1.680
Banjaran	136.524	1.18	3.181
Cangkuang	83.935	1.92	3.411
Pameungpeuk	88.676	1.74	6.065
Katapang	136.164	1.58	8.662
Soreang	119.422	0.86	4.681
Kutawiringin	105.625	1.11	2.233
Margaasih	151.722	0.77	8.268
Margahayu	120.638	-0.29	11.446
Dayeuhkolot	105.855	-0.45	9.597
Bojongsoang	114.654	0.64	4.123
Cileunyi	192.693	1.19	6.102
Cilengkang	58.637	1.68	1.947
Cimencyan	116.789	0.7	2.200
Kabupaten Bandung	3.721.111	0.97	2.111

Sumber: BPS, 2024

3.3.2 Kondisi Ekonomi

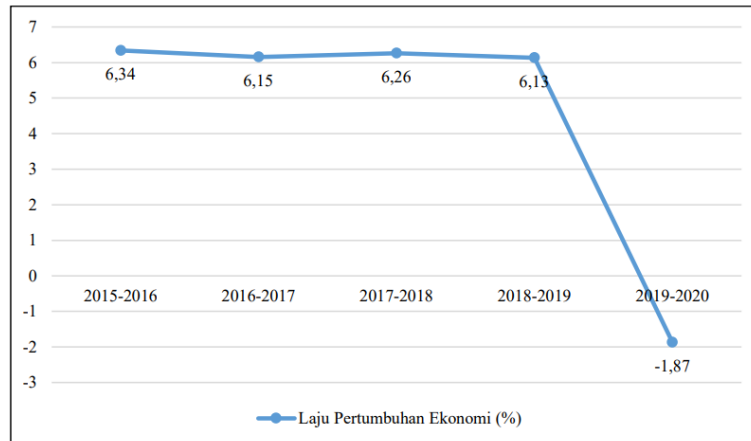
Pertumbuhan wilayah dapat dinilai dari faktor ekonomi. Salah satunya adalah keuntungan lokasi wilayah yang bersangkutan dikaitkan dengan kota inti sebagai motor penggerak ekonomi regional. Tolok ukurnya dapat dilihat dari laju pertumbuhan ekonomi dan struktur perekonomiannya. PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) dapat digunakan sebagai alat ukur keberhasilan faktor ekonomi suatu wilayah dan untuk mengukur aktivitas ekonomi tersebut.

Tabel 3. 5 Lapangan Usaha

	Lapangan Usaha	2016	2017	2018	2019	2020
1	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	5.071,90	5.356,85	5.435,18	5.485,59	5.515,49
2	Pertambangan dan Penggalian	1.649,80	1.638,15	1.730,32	1.667,55	1.709,49
3	Industri Pengolahan	34.952,80	36.963,26	39.727,65	42.613,97	41.305,86
4	Pengadaan Listrik dan Gas	93,50	95,65	94,02	94,88	90,00
5	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	23,50	24,95	26,61	27,69	30,52
6	Bangunan	4.440,00	4.912,75	5.306,68	5.697,34	5.717,31
7	Perdagangan Besar dan Eceran	9.677,00	10.222,30	10.600,07	11.124,00	10.590,27
8	Transportasi dan Pergudangan	2.567,20	2.705,21	2.820,29	2.889,94	2.798,74
9	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1.661,00	1.767,70	1.894,01	2.029,30	1.965,59
10	Informasi dan Komunikasi	1.455,40	1.644,42	1.802,98	1.994,22	2.464,99
11	Jasa Keuangan dan Asuransi	510,90	530,82	557,47	573,70	606,53
12	Real Estate	833,60	918,27	1.014,60	1.113,27	1.109,15
13	Jasa Perusahaan	317,10	343,40	372,64	405,35	347,52
14	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.501,70	1.515,99	1.544,14	1.593,40	1.491,42
15	Jasa Pendidikan	2.121,60	2.289,58	2.432,68	2.587,15	2.697,74
16	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	537,50	599,94	648,82	708,39	684,26
17	Jasa Lainnya	1.390,60	1.510,22	1.605,06	1.730,90	1.704,42
	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	68.805,10	73.039,45	77.613,22	82.336,63	80.829,30

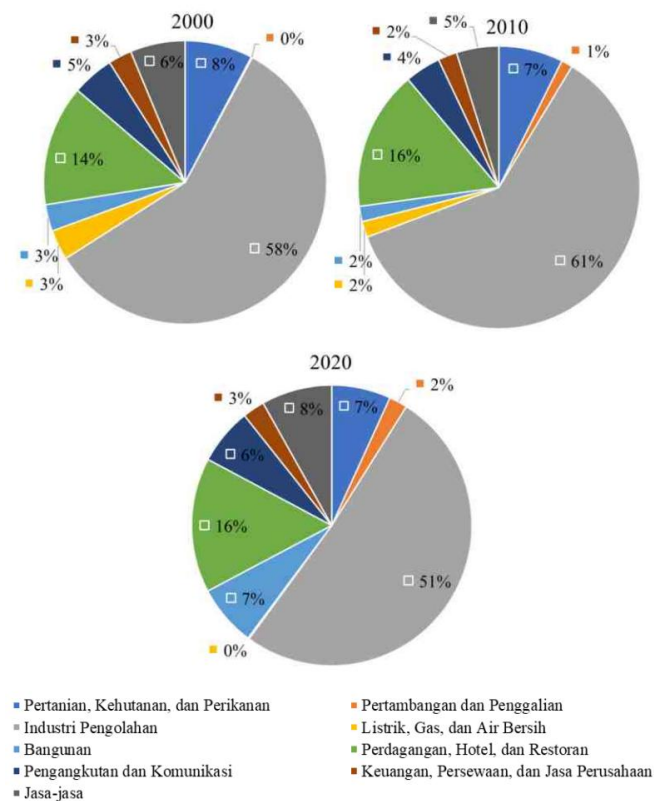
Sumber: BPS, 2024

Berdasarkan grafik laju, dapat diketahui bahwa terdapat ketidakstabilan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bandung. Hal ini ditunjukkan dengan garis laju yang naik dan turun; secara keseluruhan, terdapat kecenderungan menurun. Selain itu, terjadi penurunan drastis pada tahun 2020 sebesar -1,87% atau mengalami penurunan sebesar 8 poin jika dibandingkan dengan periode tahun sebelumnya yang mencapai 6,13%.



Gambar 3. 2 Grafik Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bandung
Sumber: BPS, 2024

Kinerja produktivitas tiap sektor ekonomi dapat dinilai melalui proporsi struktur kelompok lapangan usaha pada PDRB. Pada tahun 2000, sektor primer pertanian sebesar 8% dan turun menjadi 7% pada 2010 dan 2020. Sedangkan sektor industri pengolahan mengalami peningkatan proporsinya yang pada tahun 2000 sebesar 58% dan pada tahun 2010 sebesar 61%. Situasi menarik tergambar pada kondisi tahun 2020, di mana kelompok lapangan usaha sekunder dan tersier meningkat secara total.



Gambar 3. 3 Grafik Usaha Kabupaten Bandung
Sumber: BPS, 2024

3.3.3 Pariwisata

Pariwisata Berdasarkan ketentuan Pasal 79 ayat (1), wilayah pariwisata di Kabupaten Bandung didominasi oleh kawasan wisata berbasis alam. Sebaran objek wisata alam tersebut meliputi beberapa lokasi di berbagai kecamatan, antara lain kawasan Gunung Patuha/Kawah Putih, Ranca Upas, Cimanggu, Walini, Situ Patenggang, Kawah Cibuni, serta Curug Cisabuk yang berada di Kecamatan Rancabali. Selain itu, terdapat Gunung Puntang di Kecamatan Cimaung.

Di Kecamatan Pangalengan, kawasan wisata alam mencakup Cibolang, Punceling, Situ Cileunca, Kawah Gunung Papandayan, dan kegiatan arung jeram di Palayangan. Sementara itu, Kecamatan Kertasari memiliki objek wisata Situ Cisanti. Kecamatan Ibum dikenal dengan Kawah Kamojang dan Situ Ciarus.

Objek wisata alam lainnya tersebar di sejumlah kecamatan, seperti Gunung Keneng di Kecamatan Ciwidey, Curug Cinulang di Kecamatan Cicalengka, Curug Eti di Kecamatan Majalaya, Situ Sipatahunan di Kecamatan Baleendah, Oray Tapa di Kecamatan Cimenyan, Batukuda dan Curug Cilengkrang di Kecamatan Cilengkrang, serta Curug Simandi Racun yang berada di Kecamatan Pacet.

Kawasan pariwisata agro di Kabupaten Bandung mencakup beberapa jenis komoditas yang tersebar di sejumlah kecamatan. Agrowisata stroberi dikembangkan di Kecamatan Pasirjambu, Rancabali, Ciwidey, Pacet, Arjasari, Pangalengan, Ibum, dan Paseh. Agrowisata teh terdapat di Kertamanah dan Malabar, Kecamatan Pangalengan, serta Rancabali di Kecamatan Rancabali dan Gambung di Kecamatan Pasirjambu. Sementara itu, agrowisata sayuran berkembang di Kecamatan Pasirjambu, Rancabali, Ciwidey, Pacet, Kertasari, Arjasari, dan Pangalengan, sedangkan agrowisata herbal tersebar di Kecamatan Rancabali, Pasirjambu, dan Ciwidey.

3.3.4 Potensi Pengembangan

Program pengembangan kawasan budidaya pertanian mencakup beberapa rencana strategis yang diarahkan pada sektor budaya, pariwisata, serta pelestarian lingkungan. Kegiatan tersebut meliputi pengembangan kawasan budaya dan museum di Kecamatan Soreang, serta kawasan seni budaya di Kecamatan Cimaung, tepatnya di Desa Campaka Mulya dan kawasan Gunung Puntang. Selain itu, pengembangan wisata budaya juga direncanakan di sejumlah kecamatan, yaitu

Ciwidey, Pangalengan, Banjaran, Margaasih, Pacet, Rancaekek, Baleendah, Cimenyan, dan Pasirjambu.

Rencana lainnya adalah pengembangan kawasan Kampung Wisata Gambung yang berada di Kecamatan Pasirjambu serta Desa Wisata Jelekong di Kecamatan Baleendah. Upaya perlindungan dan pemeliharaan situs kepurbakalaan juga direncanakan di Kecamatan Rancaekek. Di samping itu, pembangunan kawasan wisata berbasis lingkungan akan difokuskan pada wilayah agrowisata yang berada di Kecamatan Rancabali, Ciwidey, Pasirjambu, dan Pangalengan.

Berdasarkan fungsi wilayah pengembangan, Kecamatan Ciwidey termasuk ke dalam Wilayah Pengembangan (WP) Soreang–Kutawaringin–Katapang yang berpusat di Kota Soreang. Wilayah ini meliputi Kecamatan Soreang, Kutawaringin, Ciwidey, Rancabali, Pasirjambu, dan Katapang. Arah pengembangannya mencakup beberapa aspek penting, yaitu penataan sarana dan prasarana pemerintahan serta kawasan perkotaan dalam skala kabupaten. Pada sektor ekonomi, wilayah ini diarahkan untuk pengembangan perdagangan sebagai upaya mengantisipasi perpindahan aktivitas perdagangan dari Kota Bandung. Selain itu, sektor jasa juga dikembangkan guna mendukung fungsi wilayah, baik dalam skala WP maupun skala kabupaten.

Untuk sektor pariwisata dan pertanian terpadu, wilayah Ciwidey, Pasirjambu, dan Rancabali diarahkan pada pengembangan ekowisata, agroindustri, serta kawasan agropolitan guna memperkuat potensi ekonomi berbasis sumber daya alam dan pertanian.

3.3.5 Penataan Ruang (RTRW)

Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung Tahun 2024-2044 menerangkan bahwa ruang lingkup RTRW mencakup strategi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Bandung, baik pada kawasan daratan, perairan, maupun ruang udara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaannya, Kabupaten Bandung dibagi ke dalam beberapa Wilayah Pengembangan (WP), salah satunya adalah WP Soreang–Kutawaringin–Katapang yang berpusat di Kota Soreang.

Wilayah pengembangan tersebut meliputi Kecamatan Soreang, Kutawaringin, Katapang, Ciwidey, Pasirjambu, dan Rancabali. Masing-masing kecamatan memiliki pembagian kawasan lindung yang berbeda sesuai karakteristik wilayahnya.

Di Kecamatan Soreang, kawasan lindung terdiri atas sempadan sungai seluas kurang lebih 69,32 hektare dan kawasan perairan sekitar 15,65 hektare. Kecamatan Kutawaringin memiliki kawasan sempadan sungai sekitar 130,29 hektare serta kawasan perairan seluas kurang lebih 30,81 hektare. Di Kecamatan Katapang, kawasan lindung mencakup sempadan sungai seluas sekitar 62,05 hektare dan perairan kurang lebih 13,42 hektare.

Sementara itu, Kecamatan Ciwidey memiliki kawasan lindung yang lebih beragam, yaitu hutan lindung seluas kurang lebih 1.993,76 hektare, ruang terbuka hijau sekitar 4,06 hektare, serta kawasan perairan seluas kurang lebih 0,34 hektare.

3.4 Gambaran Umum Perencanaan dan Perancangan

3.4.1 Gagasan Perencanaan

Perencanaan *Teascape Experience Center* menggunakan konsep utama arsitektur kontekstual berbasis *edu-vacation*, yang berarti perancangan fasilitas ini mengedepankan desain wisata edukasi yang selaras dengan konteks sekitar, baik dari segi lanskap, kebudayaan, maupun karakter kawasan perkebunan teh. Pendekatan perencanaan dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kontekstual kawasan secara menyeluruh, meliputi kondisi topografi berbukit, iklim pegunungan yang sejuk, vegetasi perkebunan aktif, serta potensi visual lanskap sekitar. Kawasan dirancang dengan pengolahan tapak yang adaptif terhadap kontur lahan sehingga meminimalkan gangguan terhadap ekosistem perkebunan, sekaligus memanfaatkan lanskap sekitar sebagai bagian dari pengalaman ruang pengunjung.

Konsep pengolahan teh diwadahi di kawasan ini sebagai inti dari narasi edukatif, namun tidak seluruh proses produksi diintegrasikan ke dalam alur kunjungan. Pertimbangan keamanan dan kualitas pengalaman pengunjung menjadi acuan dalam menentukan tahapan mana yang dapat diikuti. Tahapan pengolahan teh yang diwadahi di *Teascape Experience Center* meliputi proses pemetikan, pelayuan, *sorting*, *grading*, dan *packing* yang disusun menjadi alur kunjungan yang mudah dipahami oleh seluruh pengunjung. Petani dan pengolah teh

lokal turut mengambil peran aktif dalam perencanaan ini sebagai edukator yang menyampaikan pengetahuan tentang proses pengolahan teh secara langsung dan autentik.

Pengembangan wisata kuliner merupakan strategi penting dalam memperkuat daya tarik destinasi berbasis *edu-vacation*, khususnya melalui integrasi antara pengalaman rasa, edukasi, dan identitas lokal. Wisata kuliner tidak terbatas pada sajian berbahan dasar teh semata, melainkan dikembangkan secara lebih luas dengan mengangkat kekayaan pangan lokal Kawasan Ciwidey dan tradisi kuliner Sunda sebagai identitas yang membedakan dari destinasi wisata teh lainnya. Dalam kerangka *tea gastronomy experience*, pengunjung diajak menjelajahi teh sebagai bahan kuliner yang melampaui fungsi minuman, mulai dari sajian minuman teh premium dengan berbagai metode penyeduhan, hingga olahan makanan berbahan teh seperti onde-onde matcha, surabi teh hijau, dan nasi liwet dengan daun teh segar. Selain itu, *tea café* dan resto yang ditempatkan di titik dengan pemandangan terbaik ke hamparan kebun teh menyajikan menu kuliner Sunda otentik berbahan lokal—sayuran organik pegunungan Ciwidey, serta aneka lauk-pauk khas Sunda yang dikonsep dengan pendekatan *farm-to-table* untuk mempertegas keterhubungan antara makanan yang disajikan dengan tanah tempat bahan bakunya tumbuh. Proses memasak dan pembuatan teh sendiri hadir sebagai atraksi tersendiri melalui program *tea workshop* dan *tea testing*, di mana pengunjung secara langsung terlibat dalam proses produksi sehingga pengalaman kuliner tidak berhenti pada tataran konsumsi semata, melainkan menjadi bagian dari pembelajaran yang bermakna. *Tea shop* melengkapi ekosistem kuliner ini sebagai ruang apresiasi produk, di mana pengunjung dapat memilih dan membawa pulang berbagai produk teh Rancabali serta olahan pangan lokal sebagai kenang-kenangan dari kunjungannya.

Selain kuliner, atraksi wisata dikembangkan secara beragam untuk mengakomodasi pengunjung. *Glamping* dihadirkan sebagai atraksi sekaligus fasilitas akomodasi yang memberikan pengalaman menginap yang unik di tengah hamparan kebun teh. Setiap unit dilengkapi dengan dek pribadi yang menghadap perkebunan teh, memberikan pengalaman visual yang tidak mungkin ditemukan di akomodasi perkotaan. *Glamping* bukan sekadar tempat bermalam, melainkan merupakan gerbang bagi pengalaman yang lebih mendalam: tamu yang menginap dapat mengikuti program *sunrise tea trek* pada dini hari, menyaksikan proses

pemetikan teh saat embun masih menempel di pucuk daun, dan menikmati sarapan berbahan teh segar dengan view perkebunan teh.

Secara fungsional, perencanaan kawasan dibagi ke dalam beberapa zonasi utama, yaitu zona edukasi, zona rekreasi, dan zona kolaborasi. Pembagian zonasi ini didasarkan pada kebutuhan aktivitas pengunjung serta alur pengalaman yang ingin dibangun, sehingga tercipta keterpaduan antara fungsi edukasi, rekreasi, dan interaksi sosial dalam satu kawasan. Ketinggian bangunan dibatasi pada satu hingga dua lantai untuk menjaga skala visual yang selaras dengan lanskap perkebunan di sekitarnya. Material bangunan didominasi oleh material alami yang bersumber dari lingkungan regional Ciwidey, yaitu batu alam, bambu laminasi, dan kayu lokal yang dipadukan dengan kaca pada elemen-elemen tertentu untuk mempererat hubungan visual antara ruang dalam dan lanskap perkebunan teh yang menjadi konteks sekaligus jiwa dari seluruh perancangan ini.

3.4.2 Gagasan Perancangan

Konsep perancangan mengacu pada pembentukan alur pengalaman pengunjung (*visitor journey*) yang terstruktur, yaitu dimulai dari tahap pengenalan (*introduction*), pembelajaran (*education*), eksplorasi (*exploration*), hingga rekreasi (*leisure*). Setiap tahapan pengalaman tersebut diterjemahkan ke dalam ruang-ruang arsitektural yang saling terhubung, sehingga pengunjung dapat merasakan proses memahami teh secara bertahap dan menyeluruh.

Secara bentuk dan massa, bangunan dirancang dengan pendekatan yang mengikuti karakter tapak, seperti penggunaan pola massa yang menyebar dan adaptif terhadap kontur lahan. Bentuk bangunan disesuaikan dengan rumah adat khas Sunda, yaitu rumah julang ngapak dengan modifikasi sesuai dengan kebutuhan bangunan. Penggunaan material tradisional dan bukaan juga dirancang untuk merespons kondisi iklim Ciwidey serta memperkuat pengalaman ruang yang berkaitan dengan suasana alam perkebunan teh.

3.5 Pemilihan Site

3.5.1 Dasar Pertimbangan Pemilihan Site

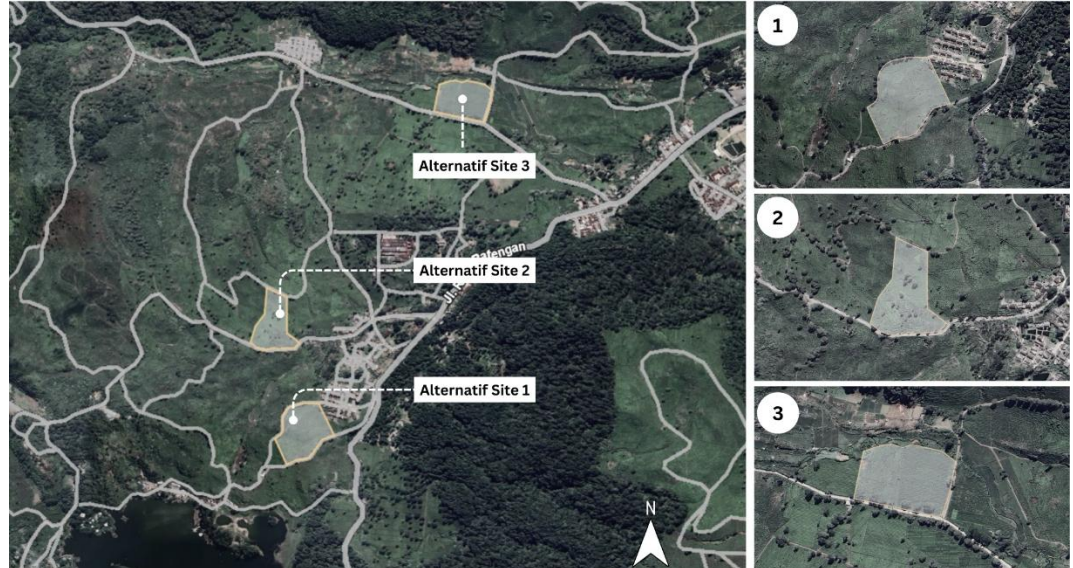
Lokasi perencanaan dan perancangan *Teascape Experience Center* di Kawasan Ciwidey, Kabupaten Bandung perlu mempertimbangkan berbagai faktor agar dapat

berfungsi secara optimal dan memberikan dampak positif bagi masyarakat sekitar dan perkembangan teh nasional. Beberapa aspek yang menjadi acuan dalam menentukan lokasi adalah sebagai berikut.

1. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung, pembagian wilayah ditetapkan sesuai dengan fungsi dan karakteristiknya untuk mendukung pembangunan berkelanjutan. Wilayah tersebut meliputi kawasan pertanian dan agrowisata, hutan lindung dan konservasi, permukiman, industri, serta pusat administrasi. Lokasi yang sesuai untuk perancangan *Teascape Experience Center* adalah kawasan pertanian dan agrowisata, seperti Kecamatan Rancabali yang termasuk dalam Wilayah VIII dengan peruntukan pertanian dan agrowisata serta hutan lindung dan konservasi. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2024-2044, Kecamatan Rancabali merupakan wilayah yang termasuk dalam program kerja pemerintah sebagai kawasan pengembangan wisata alam.
2. Sarana dan Prasarana
 - a. Aksesibilitas yang baik, dekat dengan jalur utama dan bisa diakses dari beberapa jalan untuk memudahkan kunjungan pengunjung.
 - b. Ketersediaan infrastruktur yang mendukung, seperti air bersih, listrik, sanitasi, dan jaringan komunikasi yang baik.
 - c. Kedekatan dengan perkebunan teh dan permukiman masyarakat sekitar untuk mendukung pemberdayaan penduduk lokal, terutama yang memiliki pengalaman dalam pengolahan teh.
3. Aspek Lingkungan dan Sosial
 - a. Lahan dengan kontur yang tidak terjal dengan perbedaan ketinggian yang stabil.
 - b. Tapak berada pada kondisi tanah yang stabil dan tidak berada di zona rawan bencana.
 - c. Kondisi perkebunan teh yang masih bisa dikembangkan agar dapat meningkatkan nilai ekonomi sekitar.

- d. Dukungan masyarakat lokal, termasuk petani teh, untuk berpartisipasi dalam pengelolaan dan manfaat ekonomi dari *Teascape Experience Center*.

3.5.2 Alternatif Site



Gambar 3. 4 Alternatif Site
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan pertimbangan peruntukan lahan serta kriteria yang telah disebutkan sebelumnya, lokasi yang dipilih untuk perancangan *Teascape Experience Center* berada di Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Berikut adalah beberapa alternatif site:

1. Alternatif Site 1



Gambar 3. 5 Alternatif Site 1
Sumber: Google Earth, 2026

Lokasi alternatif site 1 terletak di Desa Patengan, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung, dengan luas tanah sekitar 37.000 m². Wilayah site 1 didominasi oleh perkebunan teh. Kontur pada alternatif site 1 cenderung meningkat dari selatan ke utara dengan ketinggian 1626–1633 m.



Gambar 3. 6 Kontur Alternatif Site 1
Sumber: Diolah Penulis dari Google Earth, 2026

Batasan 1 site meliputi:

- Utara : Perkebunan teh
- Selatan : Akses utama Situ Patenggang
- Timur : Perumahan warga
- Barat : Perkebunan teh

Tabel 3. 6 Data Alternatif Site 1

No	Aspek	Bobot (1-5)	Deskripsi
1	Kesesuaian RTRW	4	Sesuai dengan RTRW Kabupaten Bandung sebagai kawasan pertanian dan agrowisata, hal ini mendukung perkembangan eduwisata untuk perkebunan teh.
2	Aksesibilitas	4	Kemudahan akses terpenuhi karena dekat dengan pintu masuk Situ Patenggang yang diakses banyak pengunjung.
3	Ketersediaan Infrastruktur	4	Terdapat jaringan komunikasi, air bersih, listrik, dan internet, serta sudah tersedia selokan untuk aliran air kotor.
4	Kondisi Tanah & Kontur	3	Sisi selatan site yang memiliki ketinggian lebih dari 4 m dengan jalan utama. Ketinggian kontur 1625–1636 m, dengan cenderung mengalami kenaikan dari sisi selatan ke utara
5	Kondisi Lingkungan	4	Dekat dengan wisata lainnya, yaitu Situ Patenggang
6	View Tapak	5	Memiliki view perkebunan teh dan Situ Patenggang
7	Lokasi Strategis	4	Berada di jalur pintu masuk Situ Patenggang sehingga banyak diakses oleh pengunjung. Namun, site berada pada akses yang berkelok.
8	Potensi Pengembangan	3	Area masih dipenuhi dengan perkebunan teh di sekelilingnya sehingga memiliki kemungkinan besar untuk dikembangkan di masa depan, terutama untuk menjadi perkebunan teh yang produktif maupun wisata edukasi.
Total		31/40	Layak, namun kontur yang mengalami kenaikan cukup tinggi perlu diperhatikan.

Sumber: Penulis, 2026

2. Alternatif Site 2



Gambar 3. 7 Alternatif Site 2
Sumber: Google Earth, 2026

Lokasi alternatif site 2 terletak di Desa Patengan, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung, dengan luas tanah sekitar 22.329 m². Wilayah site 2 didominasi oleh perkebunan teh. Kontur pada alternatif site 2 tidak merata dengan perbedaan ketinggian yang cukup besar. Ketinggian kontur dimulai dari 1638–1648 m.



Gambar 3. 8 Kontur Alternatif Site 2
Sumber: Diolah Penulis dari Google Earth, 2026

Batasan site 2 meliputi:

- Utara : Perkebunan teh
- Selatan : Jalan Patengan Rancabali
- Timur : Perkebunan teh
- Barat : Perkebunan teh

Tabel 3. 7 Data Alternatif Site 2

No	Aspek	Bobot (1-5)	Deskripsi
1	Kesesuaian RTRW	4	Sesuai dengan RTRW Kabupaten Bandung sebagai kawasan pertanian dan agrowisata, hal ini mendukung perkembangan eduwisata untuk perkebunan teh.
2	Aksesibilitas	2	Akses menuju lokasi cukup sulit karena akses utama sulit ditemukan dan memiliki lebar jalan yang sempit.
3	Ketersediaan Infrastruktur	3	Terdapat jaringan komunikasi, air bersih, listrik, dan internet, namun belum ada selokan untuk aliran air kotor.
4	Kondisi Tanah & Kontur	2	Kondisi kontur yang tidak merata dengan naik-turun yang cukup tinggi. Ketinggian kontur dimulai dari 1637–1649 m.
5	Kondisi Lingkungan	3	Dekat dengan wisata lainnya, yaitu perkebunan stroberi.
6	View Tapak	3	Memiliki view perkebunan teh.
7	Lokasi Strategis	2	Site perlu diakses dengan masuk ke area permukiman petani setempat, namun pintu masuk menuju site sulit ditemukan.
8	Potensi Pengembangan	3	Area masih dipenuhi dengan perkebunan teh di sekelilingnya sehingga memiliki kemungkinan besar untuk dikembangkan di masa depan, terutama untuk menjadi perkebunan teh yang produktif maupun wisata edukasi.
Total		23/40	Kurang layak, aksesibilitas yang sulit ditemukan menjadi faktor yang perlu dipertimbangkan.

Sumber: Penulis, 2026

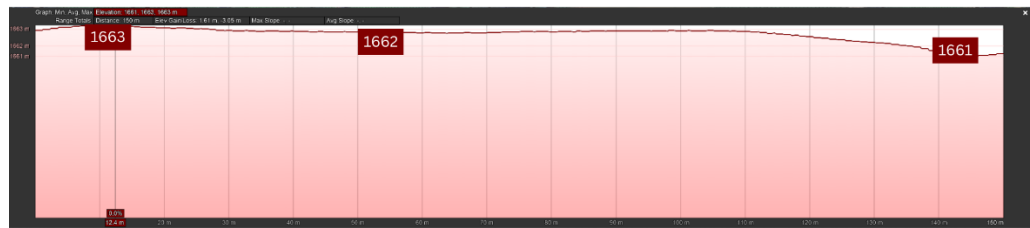
3. Alternatif Site 3



Gambar 3. 9 Alternatif Site 3
Sumber: Google Earth, 2026

Lokasi alternatif site 3 terletak di Desa Patengan, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung, dengan luas tanah sekitar 24.470 m². Wilayah site 3

didominasi oleh perkebunan teh. Kontur pada alternatif site 3 mengalami naik-turun yang cukup stabil dengan ketinggian 1661-1663 m.



Gambar 3. 10 Kontur Alternatif Site 3
Sumber: Diolah Penulis dari Google Earth, 2026

Batasan site 3 meliputi:

- Utara : Perkebunan teh
- Selatan : Jalan Patengan Rancabali dan Lapangan Bola Rancabali
- Timur : Jalan menuju perkebunan teh
- Barat : Perkebunan teh

Tabel 3. 8 Data Alternatif Site 3

No	Aspek	Bobot (1-5)	Deskripsi
1	Kesesuaian RTRW	4	Sesuai dengan RTRW Kabupaten Bandung sebagai kawasan pertanian dan agrowisata, hal ini mendukung perkembangan eduwisata untuk perkebunan teh.
2	Aksesibilitas	4	Kemudahan akses terpenuhi dengan jalan yang luas dan tidak berkelok. Dapat diakses oleh kendaraan roda 4 maupun roda 2.
3	Ketersediaan Infrastruktur	4	Terdapat jaringan komunikasi, air bersih, listrik, dan internet; sudah terdapat selokan untuk aliran air kotor.
4	Kondisi Tanah & Kontur	3	Site memiliki kontur yang tidak terlalu tinggi dengan ketinggian 1661–1663 m. Kondisi kontur site cenderung stabil, hanya mengalami kenaikan kontur 1-3 m.
5	Kondisi Lingkungan	3	Dekat dengan permukiman dan akses utama Jalan Raya Patengan.
6	View Tapak	3	Memiliki view perkebunan teh dan hutan lindung.
7	Lokasi Strategis	4	Berada dekat dengan Jalan Raya Patengan sehingga pengunjung mudah menemukan lokasi.
8	Potensi Pengembangan	3	Area masih dipenuhi dengan perkebunan teh di sekelilingnya sehingga memiliki kemungkinan besar untuk dikembangkan di masa depan, terutama untuk menjadi perkebunan teh yang produktif maupun wisata edukasi.
Total		28/40	Kurang layak, view yang terbatas menjadi faktor yang perlu dipertimbangkan.

Sumber: Penulis, 2026

3.5.3 Site Terpilih

Berikut adalah rangkuman perbandingan bobot nilai yang dimiliki oleh setiap alternatif site.

Tabel 3. 9 Hasil Perbandingan Alternatif Site

No	Aspek	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
1	Kesesuaian RTRW	4	4	4
2	Aksesibilitas	4	2	4
3	Ketersediaan Infrastruktur	4	3	4
4	Kondisi Tanah & Kontur	3	2	3
5	Kondisi Lingkungan	4	3	3
6	View Tapak	5	3	3
7	Lokasi Strategis	4	4	4
8	Potensi Pengembangan	3	3	3
Total		31/40	24/40	28/40

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan hasil penilaian terhadap tiga alternatif lokasi, alternatif 1 memperoleh nilai tertinggi, yaitu 31/40. Site ini dipilih sebagai lokasi perancangan *Teascape Experience Center* di Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung karena memiliki keunggulan dalam aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, dan view sekitar, meskipun kontur dari alternatif site 1 mengalami kenaikan yang cukup tinggi. Site ini memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi lokasi eduwisata yang tidak hanya berfokus pada pembelajaran dalam ruang, tetapi juga pada pembelajaran luar ruang dengan observasi kawasan perkebunan teh di sekitar site.