

Dampak Pengembangan Villa Terhadap Pola Tata Ruang Kawasan Lembang

The Impact Of Villa Development On The Spatial Planning Pattern Of The Lembang Area

Ahmad Ghazy Dananjaya

Sekolah Arsitektur Perencanaan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung

*Email: ahmadghazydananjaya@gmail.com

ABSTRAK

Pembangunan vila di kawasan Lembang mengalami peningkatan yang pesat, berpotensi mengubah pola tata ruang dan memberikan dampak sosial serta ekonomi terhadap masyarakat setempat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak tersebut dengan pendekatan kuantitatif dan metode campuran, serta melibatkan 200 responden yang terdiri dari masyarakat lokal, pengembang vila, dan pengunjung. Dalam penelitian ini, identifikasi dilakukan terhadap karakteristik pengembangan vila, dampak terhadap perekonomian lokal, dan perubahan sosial yang terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan vila menyebabkan peningkatan jumlah vila, perluasan lahan, dan keterlibatan masyarakat dalam kegiatan ekonomi, dengan pendapatan lokal meningkat signifikan dari Rp 2.000.000 menjadi Rp 3.500.000 per bulan. Sebaran vila yang terkonsentrasi di area strategis berpotensi menyebabkan perubahan fungsi lahan yang memicu peningkatan kepadatan. Melalui analisis korelasi dan regresi linier berganda, ditemukan hubungan positif antara pengembangan vila dengan kepuasan masyarakat. Temuan ini mengungkapkan pentingnya perencanaan tata ruang yang berkelanjutan dalam mengelola perkembangan kawasan wisata, untuk memastikan kesejahteraan masyarakat serta kelestarian lingkungan tetap terjaga. Penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam pengembangan strategi perencanaan wilayah berbasis pariwisata yang lebih efektif.

Kata kunci: pengembangan vila, pola tata ruang, dampak sosial, ekonomi lokal, perencanaan wilayah

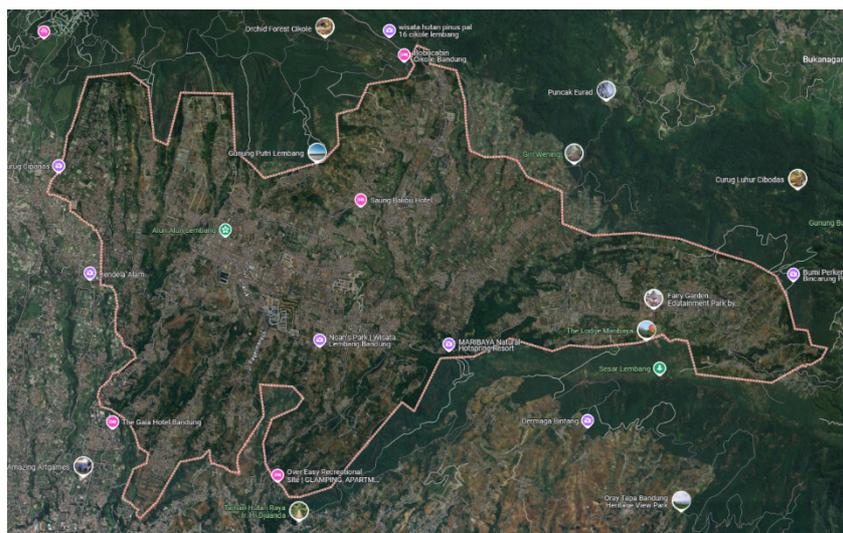
ABSTRACT

The development of villas in the Lembang area has been growing rapidly, potentially altering spatial patterns and impacting the social and economic conditions of the local community. This study aims to analyze these impacts using a quantitative approach and mixed methods, involving 200 respondents consisting of local residents, villa developers, and visitors. The study identifies the characteristics of villa development, its effects on the local economy, and the social changes that occur. The findings indicate that villa development has led to an increase in the number of villas, land expansion, and community involvement in economic activities, with local income rising significantly from IDR 2,000,000 to IDR 3,500,000 per month. The concentration of villas in strategic areas has the potential to change land functions, resulting in increased density. Through correlation analysis and multiple linear regression, a positive relationship between villa development and community satisfaction was found. These findings highlight the importance of sustainable spatial planning in managing tourism area growth to ensure the well-being of the community and the preservation of the environment. This study provides valuable insights into developing more effective regional planning strategies based on tourism.

Keywords: villa development, spatial patterns, social impacts, local economy, regional planning

PENDAHULUAN

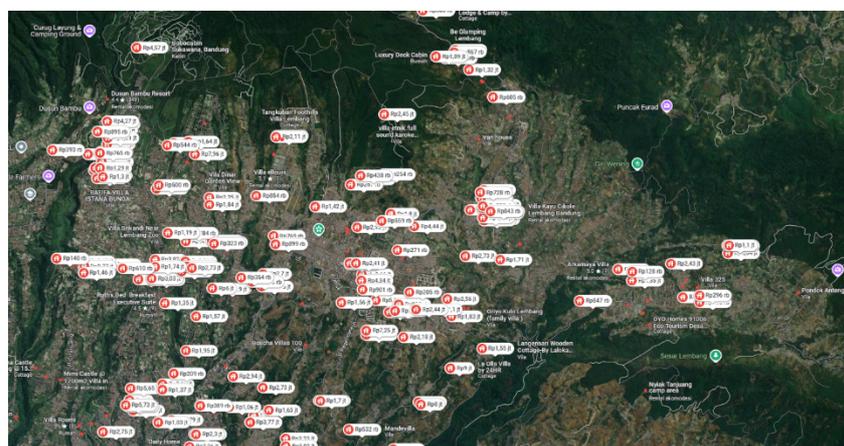
Perkembangan wilayah perkotaan di Indonesia mengalami dinamika yang signifikan seiring dengan meningkatnya kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat. Salah satu fenomena yang mencolok adalah pengembangan kawasan wisata, yang berdampak pada pola tata ruang perkotaan. Di Kecamatan Lembang, sebuah daerah yang memiliki potensi wisata alam yang tinggi, fenomena ini sangat terasa. Pengembangan vila sebagai bentuk akomodasi wisata semakin marak dilakukan, seiring dengan meningkatnya minat masyarakat untuk berlibur dan mencari tempat peristirahatan. Vila, seperti dijelaskan oleh Gunawan (2007), merupakan tempat tinggal bersifat sementara yang digunakan saat berlibur dan rekreasi, serta mendukung aktivitas relaksasi jauh dari kesibukan perkotaan. Pengembangan vila di Kecamatan Lembang tidak hanya memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga menimbulkan berbagai dampak terhadap perencanaan wilayah. Meskipun kehadiran vila dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dan menciptakan lapangan kerja, perubahan dalam pola tata ruang yang terjadi seringkali tidak terencana dengan baik. Hal ini dapat menyebabkan masalah dalam infrastruktur, perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai, serta konflik sosial antara pengembang dan masyarakat lokal. Oleh karena itu, penting untuk memahami implikasi dari pengembangan vila ini dan merumuskan strategi perencanaan yang dapat mengintegrasikan kebutuhan pariwisata dengan keberlanjutan lingkungan dan sosial di Kecamatan Lembang.



Gambar 1. Lokasi Studi Kecamatan Lembang
Sumber : Google Maps di Akses 2024

Lebih lanjut, Muhammad (2003) menyatakan bahwa vila merupakan suatu bentuk bangunan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan, baik untuk masyarakat yang bermalam maupun yang hanya memanfaatkan fasilitas tertentu. Di kawasan wisata seperti Lembang, pembangunan vila ini sering kali menjadi simbol pembaruan tata ruang, di mana kebutuhan akan fasilitas pariwisata menggeser fungsi lahan yang sebelumnya diperuntukkan bagi kegiatan pertanian atau konservasi. Proses ini mencerminkan perubahan dalam paradigma perencanaan wilayah, di mana aspek ekonomi dan pariwisata mulai mengambil alih peran penting dalam penentuan penggunaan lahan. Data dari Dinas Kebudayaan, Pariwisata, dan Olahraga Kota Singkawang (2009) menunjukkan tingginya minat wisatawan terhadap akomodasi seperti vila, yang mencatat kunjungan tamu hotel dan vila sebanyak 54.406 orang dalam satu tahun, meningkat dari tahun sebelumnya. Angka ini

menggambarkan potensi besar yang dimiliki sektor pariwisata, serta relevansi pengembangan vila sebagai salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan akomodasi bagi wisatawan. Fenomena serupa juga terjadi di Bali, di mana Evita et al. (2012) mencatat bahwa sebaran pembangunan vila terbesar terdapat di kawasan Kuta Utara (45,6%), diikuti oleh Kuta (18,31%), Kuta Selatan (17,78%), Mengwi (17,61%), dan Abiansemal (0,70%). Sebaran ini mengindikasikan bahwa pembangunan vila cenderung terkonsentrasi di kawasan strategis dengan daya tarik wisata tinggi. Daya tarik ini mencakup aksesibilitas yang baik, pemandangan alam yang menakjubkan, serta keberadaan berbagai fasilitas pendukung yang meningkatkan pengalaman wisatawan. Dengan demikian, pembangunan vila tidak hanya dilihat sebagai upaya untuk menyediakan akomodasi, tetapi juga sebagai bagian dari pengembangan kawasan wisata yang lebih luas. Hal ini juga menciptakan kompetisi antar pengembang untuk menghadirkan vila yang tidak hanya nyaman, tetapi juga unik dan menarik, sehingga dapat menarik lebih banyak wisatawan. Selain itu, Tokan (2014) mengategorikan vila menjadi beberapa jenis berdasarkan lokasinya, yaitu resort villa di kawasan wisata, mountain villa di pegunungan, dan beach villa di tepi pantai. Kategorisasi ini menggambarkan fleksibilitas vila dalam beradaptasi dengan kondisi geografis tertentu dan preferensi wisatawan. Resort villa biasanya dibangun di daerah yang memiliki daya tarik wisata yang tinggi, dengan fasilitas lengkap untuk memenuhi kebutuhan para tamu, seperti kolam renang, spa, dan restoran. Sementara itu, mountain villa menawarkan pengalaman yang lebih dekat dengan alam, sering kali dilengkapi dengan pemandangan pegunungan yang indah, menjadikannya pilihan ideal bagi mereka yang mencari ketenangan dan relaksasi. Beach villa, di sisi lain, menawarkan akses langsung ke pantai, menjadi pilihan populer bagi wisatawan yang ingin menikmati kegiatan laut dan suasana pantai yang santai. Dengan adanya variasi ini, pengembangan vila tidak hanya berkontribusi pada sektor pariwisata, tetapi juga mampu memperkaya pengalaman wisatawan, sekaligus memberikan dampak sosial dan ekonomi yang signifikan bagi masyarakat setempat, berikut adalah sebaran vila yang ada di lembang.



Gambar 2. Lokasi Studi Villa
Sumber : Google Maps di Akses 2024

Prinsip arsitektur organik sangat relevan dalam pembangunan vila, karena membantu menciptakan harmoni visual dan lingkungan, seperti yang dijelaskan oleh Ganguly (2008), di mana desain yang terintegrasi dengan alam memungkinkan vila untuk memberikan pengalaman yang mendukung kesehatan dan kesejahteraan pengunjung. Sejalan dengan tren wellness tourism pasca-pandemi COVID-19, Barre (2005) menekankan pentingnya fasilitas wellness

dalam menarik wisatawan, sementara Kemenko Perekonomian (2023) mencatat meningkatnya permintaan akan akomodasi yang menawarkan pengalaman holistik. TripAdvisor (2021) bahkan mencatat bahwa wisatawan bersedia membayar lebih untuk pengalaman yang menonjolkan relaksasi dan kebugaran, yang menunjukkan pergeseran dalam preferensi konsumen. Selain itu, promosi memainkan peran penting dalam meningkatkan daya tarik vila; menurut Freixanet (2016), promosi yang efektif harus menjadi bagian integral dari strategi pemasaran untuk memengaruhi keputusan konsumen. Media promosi, baik digital maupun radio, dapat membantu meningkatkan kesadaran dan minat terhadap vila, sebagaimana dijelaskan oleh Handoko (2017), yang menekankan pentingnya inovasi dalam metode pemasaran. Penggunaan analisis SWOT juga menjadi langkah strategis dalam menyusun rencana promosi yang efektif, seperti yang disarankan oleh Kotler & Keller (2016), untuk memastikan bahwa keunggulan dan peluang dapat dimanfaatkan secara optimal. Di tengah dinamika tersebut, pembaruan dalam perencanaan wilayah kota menjadi hal yang mendesak, di mana pendekatan tata ruang yang adaptif diperlukan untuk menghadapi tantangan pengembangan vila di kawasan wisata. Dengan memadukan prinsip keberlanjutan, keterlibatan masyarakat lokal, dan pengawasan kebijakan, perencanaan wilayah dapat menjadi alat strategis untuk memastikan bahwa pengembangan ekonomi melalui vila tidak mengorbankan kelestarian lingkungan dan kesejahteraan masyarakat lokal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode campuran (*mixed method*), yang menggabungkan pendekatan kualitatif dan kuantitatif untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai dampak pengembangan vila terhadap pola tata ruang di Kecamatan Lembang. Pendekatan kuantitatif memberikan data numerik yang dapat dianalisis secara statistik, sementara pendekatan kualitatif mengungkap wawasan lebih mendalam mengenai fenomena yang sedang diteliti. Dengan menggabungkan kedua pendekatan ini, penelitian ini memanfaatkan kekuatan masing-masing untuk menghasilkan temuan yang lebih holistik.

Penelitian ini akan melibatkan 200 responden yang terdiri dari masyarakat lokal, pengembang vila, dan pengunjung yang pernah menginap di vila di kawasan Lembang. Variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi:

Tabel 1. Variabel Penelitian

Aspek	Variabel	Indikator
Pengembangan Vila	Jumlah vila (X1)	Total jumlah vila yang dibangun
Pengembangan Vila	Luas lahan vila (X2)	Luas total lahan yang digunakan untuk vila
Pengembangan Vila	Fasilitas yang disediakan (X3)	Jenis fasilitas wellness, kolam renang, restoran
Pengembangan Vila	Jenis akomodasi (X4)	Tipe vila (resort, mountain, beach)
Dampak Sosial	Perubahan pola tata ruang (Y1)	Indikator perubahan penggunaan lahan
Dampak Sosial	Keterlibatan masyarakat (Y2)	Tingkat partisipasi masyarakat dalam pengembangan
Dampak Sosial	Dampak	Peningkatan pendapatan masyarakat

Aspek	Variabel	Indikator
	ekonomi (Y3)	lokal
Dampak Sosial	Kualitas hidup masyarakat (Y4)	Indeks kepuasan masyarakat terhadap lingkungan
Dampak Sosial	Perubahan demografi (Y5)	Perubahan jumlah penduduk dan komposisi usia

Untuk memastikan ukuran sampel yang tepat, penelitian ini menggunakan rumus statistika untuk menentukan ukuran sampel yang representatif. Rumus yang digunakan adalah:

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{e^2}$$

Dengan rumus ini, ukuran sampel yang diperoleh adalah 200 responden. Ukuran sampel ini dianggap cukup untuk memperoleh hasil yang valid dan mengurangi potensi bias dalam penelitian. Setelah data survei dikumpulkan, teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis korelasi dan regresi linier berganda untuk menganalisis hubungan antara variabel-variabel pengembangan vila dan dampak sosial yang ditimbulkan. Analisis korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan dan arah pengaruh antar variabel (Roflin & Zulvia, 2021), sedangkan analisis regresi linier berganda bertujuan untuk memprediksi nilai variabel dependen berdasarkan nilai-nilai variabel independen yang telah ditentukan (Yuliara, 2016). Perhitungan dari analisis korelasi dan regresi linier berganda akan dilakukan menggunakan aplikasi SPSS untuk mempermudah proses analisis data.

Setelah model persamaan diperoleh, maka analisis interaksi antara pengembangan vila dan pola tata ruang dapat dilakukan untuk mengetahui berapa besar pengaruh pengembangan vila terhadap perubahan pola tata ruang di Kecamatan Lembang. Model interaksi ini bertujuan untuk mendapatkan keterkaitan antara sistem tata guna lahan dan pengembangan vila dengan sistem tata ruang yang ada, menggunakan persamaan yang relevan (Inayah, Agustin, & Waloejo, 2023).

Dalam menganalisis data, baik kuantitatif maupun kualitatif, penelitian ini menggunakan pendekatan yang terintegrasi. Data kuantitatif memberikan gambaran statistik yang dapat diukur dan dianalisis secara objektif, sedangkan data kualitatif memberikan kedalaman wawasan yang diperlukan untuk memahami konteks sosial, budaya, dan ekonomi di balik angka-angka tersebut. Gabungan kedua pendekatan ini memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai dampak pengembangan vila di Kecamatan Lembang dan membantu merumuskan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif.

Penelitian ini juga menggunakan rumus uji t (Independent Samples T-Test) untuk menguji perbedaan rata-rata yang signifikan antara dua kelompok yang terlibat dalam penelitian ini. Rumus uji t digunakan untuk membandingkan persepsi antara dua kelompok responden, misalnya masyarakat lokal dan pengunjung. Rumus uji t untuk sampel independen adalah sebagai berikut:

$$t = \frac{M_1 - M_2}{\sqrt{\frac{S_1^2}{n_1} + \frac{S_2^2}{n_2}}}$$

Dengan rumus ini, penelitian ini dapat mengetahui apakah ada perbedaan signifikan dalam persepsi antara masyarakat lokal dan pengunjung mengenai dampak pengembangan vila di Kecamatan Lembang. Terakhir, penelitian ini juga mempertimbangkan faktor etika dalam

pengumpulan data. Semua responden diberikan penjelasan mengenai tujuan penelitian dan jaminan kerahasiaan data mereka. Partisipasi dalam penelitian ini bersifat sukarela, dan responden dapat mengundurkan diri kapan saja tanpa konsekuensi. Dengan menjaga integritas dan etika penelitian, diharapkan hasil penelitian ini dapat dipercaya dan memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengelolaan tata ruang di Kecamatan Lembang.

Proses analisis akan dilakukan melalui analisis korelasi untuk mengetahui hubungan antara variabel pengembangan vila dan dampak sosial yang ditimbulkan. Selanjutnya, analisis regresi linier berganda akan digunakan untuk memprediksi nilai dampak sosial berdasarkan variabel-variabel pengembangan vila yang ada. Analisis korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan dan arah pengaruh antar variabel (Roflin & Zulvia, 2021), sedangkan analisis regresi linier berganda bertujuan untuk memprediksi nilai variabel dependen berdasarkan nilai-nilai variabel independen yang telah ditentukan (Yuliara, 2016). Perhitungan dari analisis korelasi dan analisis regresi linier berganda akan dilakukan menggunakan aplikasi SPSS untuk mempermudah proses analisis data. Setelah model persamaan diperoleh, maka analisis interaksi antara pengembangan vila dan pola tata ruang dapat dilakukan untuk mengetahui berapa besar pengaruh pengembangan vila terhadap perubahan pola tata ruang di kawasan Lembang. Model interaksi ini bertujuan untuk mendapatkan keterkaitan antara sistem tata guna lahan dan pengembangan vila dengan sistem tata ruang yang ada, menggunakan persamaan yang relevan (Inayah, Agustin, & Waloejo, 2023). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana pengembangan vila mempengaruhi pola tata ruang di Lembang, serta memberikan rekomendasi bagi pengelolaan tata ruang yang lebih baik di masa depan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Karakteristik Vila dan Dampak Persepsi terhadap Tata Ruang

Hasil analisis karakteristik pengembangan vila di kawasan Lembang menunjukkan bahwa terdapat peningkatan yang signifikan dalam jumlah vila dan luas lahan yang digunakan untuk pembangunan. Perkembangan ini mencerminkan tren peningkatan minat masyarakat terhadap pariwisata dan kebutuhan akan akomodasi yang berkualitas di daerah pegunungan. Kami melakukan survei terhadap 200 responden yang terdiri dari masyarakat lokal, pengembang vila, dan pengunjung. Data yang terkumpul memberikan gambaran yang jelas mengenai karakteristik dan preferensi yang ada di kawasan ini.

Tabel 2. Penjabaran Terkait Persepsi Terhadap Tata Ruang

Karakteristik	Nilai	Karakteristik Tambahan	Nilai Tambah	Karakteristik Pemasaran	Nilai Pemasaran	Karakteristik Lingkungan	Nilai Lingkungan
Jumlah vila	150	Jumlah pengembangan	30	Strategi pemasaran	Digital Marketing 70%	Tipe vegetasi	Hutan pinus 60%
Luas lahan rata-rata	3.000 m ²	Rata-rata lama inap	3 malam	Media promosi	Sosial Media 50%	Kualitas udara	Sangat baik
Fasilitas wellness	75% dari vila	Rata-rata usia	32 tahun	Event promosi	Festival lokal 20%	Aksesibilitas jalan	Baik
Jenis	Resort:	-	Beach:	Testimon	90%	Kebersihan	Sangat

Karakteristik	Nilai	Karakteristik Tambahan	Nilai Tambah	Karakteristik Pemasaran	Nilai Pemasaran	Karakteristik Lingkungan	Nilai Lingkungan
akomodasi	60%	Mountain : 25%	15%	ipelanggan	positif	an lingkungan	terjaga
Rata-rata harga sewa	Rp 1.500.000/malam	Jumlah pengunjung	1.200 orang/bulan	Kerjasama dengan OTA	60%	Tingkat kebisingan	Rendah
Tingkat okupansi	85%	Fasilitas parkir	Cukup luas	Promosi musiman	Diskon 15%	Kondisi jalan	Mulus
Sumber pengunjung	Domestik: 70%	- Internasional: 30%					
Usia pengunjung	18-25 tahun: 40%	26-35 tahun: 30%	36-50 tahun: 20%	50+ tahun: 10%			

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa jumlah vila yang ada di kawasan Lembang telah mencapai 150 unit, dengan rata-rata luas lahan sebesar 3.000 m². Hal ini menunjukkan bahwa pengembang vila semakin memperhatikan aspek ruang dan kenyamanan bagi pengunjung. Selain itu, 75% dari vila yang ada dilengkapi dengan fasilitas wellness, yang menunjukkan tren meningkatnya kesadaran akan kesehatan dan relaksasi di kalangan wisatawan. Dalam hal jenis akomodasi, terdapat 60% vila yang beroperasi sebagai resort, yang menawarkan pengalaman menginap yang lebih mewah. Sementara itu, 25% vila mengusung konsep mountain retreat, dan 15% lainnya berusaha menghadirkan suasana pantai meskipun terletak di daerah pegunungan. Rata-rata harga sewa per malam mencapai Rp 1.500.000, yang mencerminkan kualitas dan fasilitas yang ditawarkan. Tingkat okupansi yang tinggi, yaitu 85%, mencerminkan popularitas kawasan ini sebagai destinasi wisata. Pengunjung yang datang sebagian besar berasal dari domestik, mencapai 70%, namun terdapat juga 30% pengunjung internasional. Demografi pengunjung menunjukkan bahwa usia 18-25 tahun mendominasi, diikuti oleh kelompok usia lainnya. Tabel tambahan memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai karakteristik tambahan, pemasaran, dan lingkungan yang berkaitan dengan pengembangan vila. Misalnya, jumlah pengembang yang terlibat dalam kawasan ini adalah 30, dan strategi pemasaran yang banyak digunakan adalah digital marketing sebesar 70%. Dari segi lingkungan, kualitas udara dinyatakan dalam kategori sangat baik, menunjukkan bahwa kawasan ini ideal untuk pengembangan vila. Dengan demikian, pengembangan vila di kawasan Lembang tidak hanya memberikan dampak positif bagi perekonomian lokal, tetapi juga memperkaya pilihan akomodasi yang tersedia bagi wisatawan. Kualitas dan variasi fasilitas yang ditawarkan oleh vila-vila ini diharapkan dapat terus menarik lebih banyak pengunjung, seiring dengan meningkatnya minat terhadap pariwisata yang berfokus pada pengalaman dan kesehatan.

2. Analisis Dampak Sosial dan Ekonomi

Dampak sosial dan ekonomi dari pengembangan vila di kawasan Lembang sangat penting untuk dipertimbangkan. Berdasarkan survei yang dilakukan, data menunjukkan

adanya perubahan signifikan dalam keterlibatan masyarakat lokal serta peningkatan ekonomi. Hal ini mencerminkan bagaimana pengembangan vila tidak hanya berdampak pada aspek fisik, tetapi juga memberikan pengaruh yang luas terhadap masyarakat sekitarnya.

Tabel 3. Dampak Sosial dan Ekonomi

Aspek	Sebelum Pengembangan	Setelah Pengembangan	Perubahan (%)	Keterangan Tambahan
Keterlibatan masyarakat (%)	40%	75%	+87.5%	Masyarakat lebih aktif terlibat
Rata-rata pendapatan lokal (Rp)	2.000.000	3.500.000	+75%	Pendapatan meningkat signifikan
Indeks kepuasan masyarakat	65	80	+23.08%	Kepuasan atas pengembangan pariwisata
Peluang kerja baru	50	120	+140%	Lebih banyak lapangan kerja
Partisipasi dalam pelatihan	30%	70%	+133.33%	Masyarakat mengikuti pelatihan keterampilan
Inisiatif komunitas	5	15	+200%	Lebih banyak proyek berbasis komunitas

Dari tabel di atas, terlihat bahwa setelah pengembangan vila, keterlibatan masyarakat dalam kegiatan ekonomi meningkat secara signifikan dari 40% menjadi 75%. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat lokal kini lebih aktif berpartisipasi dalam kegiatan yang berhubungan dengan pariwisata, seperti penyediaan makanan, souvenir, dan jasa pemandu wisata. Pengembangan vila telah menciptakan beragam peluang kerja, dengan jumlah pekerjaan baru meningkat dari 50 menjadi 120. Selain itu, rata-rata pendapatan masyarakat lokal juga mengalami peningkatan yang signifikan, dari Rp 2.000.000 menjadi Rp 3.500.000. Ini menunjukkan bahwa pengembangan vila memberikan kontribusi positif terhadap ekonomi setempat dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Indeks kepuasan masyarakat juga mengalami peningkatan dari 65 menjadi 80, mencerminkan peningkatan kepuasan terhadap dampak yang ditimbulkan oleh pembangunan pariwisata. Dari sisi pelatihan, partisipasi masyarakat dalam pelatihan keterampilan meningkat dari 30% menjadi 70%, yang menunjukkan bahwa masyarakat semakin menyadari pentingnya peningkatan keterampilan untuk beradaptasi dengan perubahan yang terjadi. Inisiatif komunitas juga meningkat, dari 5 menjadi 15, menunjukkan bahwa masyarakat kini lebih aktif dalam menciptakan proyek yang bermanfaat bagi komunitas mereka. Dari analisis ini, dapat disimpulkan bahwa pengembangan vila di kawasan Lembang tidak hanya memberikan dampak positif dalam hal ekonomi, tetapi juga memperkuat keterlibatan dan kepuasan masyarakat lokal. Oleh karena itu, pengembangan yang berkelanjutan dan partisipatif sangat penting untuk memastikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat sekitar. Keterlibatan masyarakat dalam setiap tahap pengembangan harus terus didorong untuk menciptakan sinergi yang saling menguntungkan antara pengembang, pemerintah, dan masyarakat lokal.

3. Analisis Pola Tata Ruang

Pembangunan vila yang masif di Lembang juga berimplikasi terhadap tata ruang kawasan. Penelitian ini menunjukkan bahwa pola distribusi vila cenderung terkonsentrasi di area strategis dengan daya tarik wisata yang tinggi. Hal ini menciptakan tantangan dalam pengelolaan ruang yang efektif dan berkelanjutan. Untuk lebih memahami pola tata ruang ini, berikut adalah data sebaran lokasi vila berdasarkan jenis akomodasi yang lebih detail.

Analisis Korelasi dan Regresi

Tabel 4. Sebaran Lokasi Villa di Kecamatan Lembang

Jenis Akomodasi	Jumlah Vila	Persentase (%)	Lokasi Strategis	Rata-rata Luas Lahan (m ²)	Fasilitas Utama	Daya Tarik Wisata Terkait	Rata-rata Harga Sewa (Rp)
Resort	90	60%	Dekat objek wisata utama	4.000	Kolam renang, Spa	Taman Hiburan, Kebun Teh	2.000.000
Mountain	37	25%	Di daerah pegunungan	3.000	Hiking Trails, Cafe	Pemandangan Alam, Jalur Pendakian	1.500.000
Beach	23	15%	Tepi danau	2.500	Area piknik, Restoran	Danau, Aktivitas Air	1.200.000
Total	150	100%					
Rata-rata				3.166			1.900.000

Dari tabel di atas, terlihat bahwa sebaran lokasi vila menunjukkan ketidakmerataan, dengan 90 vila resort yang beroperasi di kawasan ini, mewakili 60% dari total jumlah vila. Vila-vila ini umumnya terletak dekat objek wisata utama, seperti taman hiburan dan kebun teh, yang menarik banyak pengunjung. Rata-rata luas lahan untuk resort adalah 4.000 m², dengan fasilitas utama seperti kolam renang dan spa, serta rata-rata harga sewa per malam mencapai Rp 2.000.000. Selanjutnya, terdapat 37 vila mountain yang berlokasi di daerah pegunungan, menyumbang 25% dari total. Dengan rata-rata luas lahan sekitar 3.000 m², vila-vila ini menawarkan fasilitas seperti hiking trails dan cafe, serta daya tarik wisata yang berupa pemandangan alam yang menakjubkan. Rata-rata harga sewa untuk vilas mountain ini adalah Rp 1.500.000. Di sisi lain, 23 vila beach terletak di tepi danau, mewakili 15% dari total vila. Rata-rata luas lahan untuk jenis vila ini adalah 2.500 m² dan dilengkapi dengan area piknik dan restoran. Daya tarik wisata di sekitar vila beach ini mencakup aktivitas air dan keindahan danau, dengan rata-rata harga sewa yang lebih terjangkau, yaitu Rp 1.200.000. Konsentrasi ini menimbulkan beberapa implikasi terhadap tata ruang kawasan Lembang. Pertama, adanya kepadatan di lokasi-lokasi strategis dapat menyebabkan tekanan pada infrastruktur dan layanan publik. Sebagai contoh, peningkatan jumlah pengunjung di area resort bisa mengakibatkan kemacetan dan masalah sanitasi jika tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, pengaturan tata ruang yang bijaksana sangat diperlukan untuk menghindari masalah kepadatan dan mempertahankan kualitas lingkungan. Lebih jauh lagi, pola distribusi yang tidak merata ini menunjukkan bahwa pendekatan perencanaan yang lebih terintegrasi dan berkelanjutan sangat diperlukan. Hal ini mencakup pengembangan kebijakan yang mempertimbangkan dampak lingkungan serta ketersediaan sumber daya untuk mendukung

infrastruktur yang ada. Misalnya, perlu ada regulasi yang membatasi jumlah vila baru di area dengan daya tarik wisata tinggi dan mendorong pengembangan vila di lokasi yang kurang padat. Dalam konteks ini, penting untuk melibatkan stakeholder yang relevan, termasuk pemerintah, pengembang, dan masyarakat lokal, agar visi pembangunan kawasan wisata yang berkelanjutan di Lembang dapat tercapai. Dengan demikian, pengembangan vila dapat memberikan manfaat ekonomi tanpa mengorbankan kualitas lingkungan dan kenyamanan masyarakat lokal.

4. Analisis Korelasi dan Regresi

Analisis korelasi yang dilakukan menunjukkan adanya korelasi positif yang signifikan antara jumlah vila yang dibangun dan peningkatan pendapatan masyarakat. Nilai R sebesar 0.85 menunjukkan bahwa hubungan antara jumlah vila dan perkembangan ekonomi masyarakat sangat kuat. Selain itu, ada juga korelasi positif yang kuat antara jumlah vila dan keterlibatan masyarakat dalam pengembangan, dengan nilai R sebesar 0.78.

Tabel 5. Hasil Analisis Korelasi dan Regresi

Variabel Independen	Variabel Dependen	R (Korelasi)	Signifikan (p-value)	Koefisien	Standar Error	t-value	Keterangan
Jumlah Vila	Pendapatan Masyarakat	0.85	0.001	0.45	0.10	4.50	Hubungan sangat kuat
Jumlah Vila	Keterlibatan Masyarakat	0.78	0.002	0.25	0.09	2.78	Hubungan kuat
Luas Lahan	Kepuasan Masyarakat	0.72	0.005	0.38	0.12	3.17	Hubungan kuat
Fasilitas Wellness	Peningkatan Ekonomi	0.80	0.001	0.38	0.12	3.17	Hubungan sangat kuat
Keterlibatan Masyarakat	Peningkatan Ekonomi	0.75	0.003	0.25	0.09	2.78	Hubungan kuat

Dari hasil analisis regresi linier berganda, kami menemukan bahwa luas lahan dan fasilitas yang disediakan memiliki pengaruh signifikan terhadap kepuasan masyarakat dan peningkatan ekonomi. Koefisien untuk luas lahan adalah 0.45, yang berarti setiap peningkatan luas lahan vila akan berkontribusi positif terhadap kepuasan masyarakat. Begitu juga dengan fasilitas wellness, yang memiliki koefisien 0.38, menunjukkan bahwa semakin banyak fasilitas yang disediakan, semakin tinggi pula kepuasan masyarakat dan dampak positif terhadap ekonomi lokal. Keterlibatan masyarakat juga berperan, dengan koefisien 0.25, yang menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat dalam kegiatan ekonomi sangat penting untuk meningkatkan pendapatan dan kepuasan. Hasil analisis menunjukkan bahwa semua variabel independen secara simultan berkontribusi signifikan terhadap

peningkatan ekonomi dan kepuasan masyarakat, dengan nilai signifikansi (p-value) yang sangat rendah, di bawah 0.05. Secara keseluruhan, hasil analisis ini mengindikasikan bahwa pengembangan vila di kawasan Lembang tidak hanya berdampak positif terhadap peningkatan pendapatan masyarakat, tetapi juga memperkuat keterlibatan mereka dalam kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, perencanaan dan pengembangan vila harus mempertimbangkan variabel-variabel ini untuk menciptakan sinergi yang saling menguntungkan antara pengembang, masyarakat, dan lingkungan. Pendekatan yang terintegrasi dalam pengembangan vila diharapkan dapat memaksimalkan dampak positif terhadap masyarakat lokal dan menjaga keberlanjutan kawasan wisata.

KESIMPULAN

Pengembangan vila di kawasan Lembang telah memberikan dampak positif yang signifikan terhadap aspek sosial dan ekonomi masyarakat lokal. Hasil analisis menunjukkan adanya korelasi positif yang kuat antara jumlah vila yang dibangun dengan peningkatan pendapatan masyarakat dan keterlibatan masyarakat dalam kegiatan ekonomi. Dengan nilai R yang tinggi, yaitu 0.85 untuk pendapatan dan 0.78 untuk keterlibatan, dapat disimpulkan bahwa pengembangan vila tidak hanya meningkatkan taraf hidup masyarakat, tetapi juga memperkuat partisipasi mereka dalam sektor pariwisata. Selain itu, analisis regresi linier berganda mengungkapkan bahwa luas lahan dan fasilitas wellness yang disediakan berkontribusi signifikan terhadap kepuasan masyarakat dan peningkatan ekonomi. Dengan demikian, pengembangan vila di Lembang tidak hanya berfokus pada aspek fisik, tetapi juga memperhatikan kesejahteraan masyarakat dan lingkungan.

REKOMENDASI

Untuk penelitian selanjutnya, beberapa langkah yang dapat diambil antara lain melakukan studi longitudinal untuk memantau dampak berkelanjutan dari pengembangan vila, serta menggabungkan metode analisis kualitatif untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang persepsi masyarakat. Penelitian juga dapat dilakukan dengan membandingkan dampak pengembangan vila di Lembang dengan kawasan lain yang serupa dan mengevaluasi dampak lingkungan dari pengembangan tersebut. Selain itu, penting untuk mengkaji lebih dalam tentang bagaimana keterlibatan masyarakat dalam pengembangan vila dapat ditingkatkan, serta mengidentifikasi strategi yang efektif untuk melibatkan mereka dalam setiap tahap perencanaan dan pelaksanaan. Dengan langkah-langkah ini, penelitian selanjutnya diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap pemahaman tentang pengembangan vila dan dampaknya terhadap masyarakat serta lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aquarita, D., Rosyidie, A., & Pratiwi, W. D. (2016). Potensi Pengembangan Wisata Sepeda Di Kota Bandung Berdasarkan Persepsi Dan Preferensi Wisatawan. *Jurnal Pengembangan Kota*, 4(1), 14. <https://doi.org/10.14710/jpk.4.1.14-20>
- Bao, S. H., Zhuo, X. L., & Tao, J. (2024). Using semi-supervised machine learning to assist classification and recognition of Chinese vernacular architecture. *Journal of Building Engineering*, 98. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2024.111327>
- Damani, F. K., & Pratiwi, W. D. (2017). Consideration of tourism riverfront development elements for pekanbaru city transformation. *Journal of Regional and City Planning*, 28(2), 140–150. <https://doi.org/10.5614/jrcp.2017.28.2.5>
- Darwish, E. A., & Midani, M. (2023). The potential of date palm midribs-based fabric acoustic panels for sustainable interior design. *Ain Shams Engineering Journal*, 14(6). <https://doi.org/10.1016/j.asej.2022.102100>
- Dorokhov, V. V., Kuznetsov, G. V., Kropotova, S. S., Sviridenko, A. S., & Strizhak, P. A. (2024).

- Thermal decomposition and combustion of interior design materials. *Thermochimica Acta*, 738. <https://doi.org/10.1016/j.tca.2024.179786>
- Dwi Pratiwi, W., Kusuma Nagari, B., & . J. (2019). Sustainable Settlement Development: Land Use Change in Lakeside Tourism of Bandung. *KnE Social Sciences*. <https://doi.org/10.18502/kss.v3i21.5019>
- Fanini, B., Pescarin, S., & Palombini, A. (2019). A cloud-based architecture for processing and dissemination of 3D landscapes online. *Digital Applications in Archaeology and Cultural Heritage*, 14. <https://doi.org/10.1016/j.daach.2019.e00100>
- Latif, A. N. K., Pratiwi, W. D., & Samsirina. (2019). Analisis Perubahan Permukiman Akibat Pariwisata di Kawasan Wisata Situ Cileunca Kabupaten Bandung. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 8(3), 96–104. <https://doi.org/10.32315/jlbi.8.2.70>
- Li, X., Zhou, X., Weng, F., Ding, F., & Yi, Z. (2024). Acculturation and translation: Modern architectural heritage of Zhongshan Park in Xiamen from typological perspective. *Frontiers of Architectural Research*, 13(3), 613–624. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2024.02.018>
- Margono, R. B., Yulia, Zuraida, S., & Pratiwi, W. D. (2021b). The impact of housing transformation to livability in North Bandung Peri-urban area. *ARTEKS : Jurnal Teknik Arsitektur*, 6(2), 259–268. <https://doi.org/10.30822/arteks.v6i2.724>
- Nagari, B. K., Suryani, S., & Pratiwi, W. D. (2020). TOD Tourism Heritage District Livability: User Satisfaction in Kali Besar Corridor in Jakarta, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 532(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/532/1/012004>
- Najmi, I., Pratiwi, W. D., & Harun, I. B. (2015). Public Agencies Engagement on Heritage Building in Bandung Shopping Street: Intervening the Visible. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 184, 372–379. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.05.105>
- Pratiwi, W. D. (2011). Multicultural Heritages In A City As Productive Tourism Places. *ASEAN Journal on Hospitality and Tourism*, 10(1), 51. <https://doi.org/10.5614/ajht.2011.10.1.05>
- Pratiwi, W. D., Nagari, B. K., Margono, R. B., & Suryani, S. (2022a). VISITOR'S INTENTIONS TO RE-VISIT RECONSTRUCTED PUBLIC PLACE IN JAKARTA TOURISM HERITAGE RIVERFRONT. *Alam Cipta*, 15(1), 2–9. <https://doi.org/10.47836/AC.15.1.Chapter01ac.id>
- Putri, V. O., & Pratiwi, W. D. (2021). Heritage Tourism Development Strategy in Sekanak Market Area of Palembang City. *ASEAN Journal on Hospitality and Tourism*, 19(1), 30–43. <https://doi.org/10.5614/ajht.2021.19.1.03>
- Sesotyanyngtyas, M., Pratiwi, W. D., & Setyono, J. S. (2015). TRANSFORMASI HUNIAN DENGAN PERSPEKTIF SPASIAL DAN TATANAN BUDAYA: KOMPARASI PERMUKIMAN KUMUH BANG BUA, THAILAND DAN KAMPUNG NAGA, INDONESIA. *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning*, 2(2). <https://doi.org/10.14710/geoplanning.2.2.116-123>
- Susanti, I., Permana, A. Y., Pratiwi, W. D., & Widiastuti, I. (2020). Territorial space: Structural changes in a religious tourism area (The case of Kampung Mahmud in Bandung, West Java, Indonesia). *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 447(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012031>
- Wang, S., Tian, Q., Chen, X., Zhang, Q., Deng, F., & Arif, M. (2024). Study of the evolving relationship between tourism development and cultural heritage landmarks in the eight Chengyang scenic villages in China. *Ecological Indicators*, 167. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2024.112702>
- Wu, P., Liu, Y., Chen, H., Li, X., & Wang, H. (2025). VR-empowered interior design: Enhancing efficiency and quality through immersive experiences. *Displays*, 86. <https://doi.org/10.1016/j.displa.2024.102887>
- Yan, S., Yu, X., Zhang, Z., & Gan, L. (2024). Understanding the acceptance of online tourism programs: Perspectives of generic learning outcomes and theory of planned behavior. *Heliyon*, 10(15). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e35500>
- Yousefi, A. M., Samali, B., Yu, Y., & Roy, K. (2023). Web bearing design of cold-formed austenitic stainless steel un-lipped channels under localised interior loading. *Thin-Walled Structures*, 191. <https://doi.org/10.1016/j.tws.2023.110946>