BAB V
PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bab IV, diperoleh beberapa kesimpulan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Berkembangnya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud mengakibatkan harga lahan di Kecamatan Ubud menjadi tinggi, terutama pada Kelurahan/Desa-Desa yang didominasi dengan kegiatan pariwisata. Kelurahan Ubud adalah kelurahan yang menjadi pusat kegiatan pariwisata yang didukung dengan adanya destinasi wisata, sarana penunjang kegiatan pariwisata, aksesibilitas dan karakteristik penduduknya bermatapencaharian di bidang jasa penunjang kegiatan pariwisata. Hal tersebut mengakibatkan harga lahan di Kelurahan Ubud memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan desa-desa lainnya di Kecamatan Ubud. Jadi dapat disimpulkan bahwa kegiatan pariwisata memberikan pengaruh terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud.
2. Model yang terbentuk dari analisis regresi adalah:

   $Y = 3.375.352 + 1.907X_1 - 359.713X_2 + 1.536.534D2 + 1.250.515D3 + 871.408D9_1$ (5- 1)

   Keterangan:

   X1 = Luas lahan

   X2 = Jarak ke pusat kegiatan pariwisata

   D2 = Dummy ketersediaan air bersih

   D3 = Dummy ketersediaan jaringan drainase

   $D9_1$ = Dummy kelas jalan arteri

   Berdasarkan hasil analisis regresi dengan variabel dummy, faktor-faktor yang memberikan pengaruh signifikan terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud adalah luas lahan, jarak ke pusat kegiatan pariwisata, dummy ketersediaan air bersih, dummy ketersediaan jaringan air limbah dan dummy kelas jalan arteri.
3. Pola harga lahan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor pada nilai tidak langsung yaitu luas lahan (X_1), jarak ke pusat kegiatan pariwisata (X_2), dummy ketersediaan air bersih (D_2), dummy ketersediaan jaringan air limbah (D_2) dan dummy kelas jalan arteri ($D9_1$).

a. Pada variabel luas lahan, koefisien yang bertanda positif menunjukkan arah hubungan positif, dimana koefisien regresi bernilai sebesar 1.907 menunjukkan bahwa harga lahan yang memiliki luas lahan lebih luas 1 m^2 memiliki harga cenderung lebih tinggi sebesar Rp 1.907 dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
b. Pada variabel jarak titik sampel lahan menuju pusat kegiatan pariwisata, koefisien yang bertanda negatif menunjukkan arah hubungan berbanding terbalik, dimana koefisien regresi bernilai sebesar -359.713 menunjukkan bahwa harga lahan yang memiliki jarak 1 km lebih jauh memiliki nilai cenderung lebih rendah sebesar Rp 359.713 dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
c. Pada variabel dummy 1 ketersediaan air bersih menunjukkan arah atau tanda positif yang berarti menunjukkan arah hubungan searah/positif, dimana koefisien regresi sebesar 1.536.543, menunjukkan bahwa lahan yang memiliki ketersediaan jaringan air bersih memiliki harga yang lebih tinggi sebesar Rp 1.536.543 dibandingkan dengan lahan yang tidak difasilitasi dengan jaringan air bersih, dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
d. Pada variabel dummy 1 ketersediaan drainase menunjukkan arah atau tanda positif yang berarti menunjukkan arah hubungan searah/positif, dimana koefisien regresi sebesar 1.250.515, menunjukkan bahwa lahan yang memiliki ketersediaan jaringan air limbah memiliki harga yang lebih tinggi sebesar Rp 1.250.515 dibandingkan dengan lahan yang tidak difasilitasi dengan jaringan air limbah, dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
e. Pada variabel dummy 1 kelas jalan arteri menunjukkan arah atau tanda positif yang berarti menunjukkan arah hubungan searah/positif, dimana koefisien regresi sebesar 871.408, menunjukkan bahwa lahan yang dilewati dengan jaringan jalan kelas arteri memiliki memiliki harga yang lebih tinggi sebesar Rp 871.408 dibandingkan dengan lahan yang difasilitasi dengan jalan lingkungan (kategori referensi), dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.

5.2 Saran

Saran dari penelitian ini ditunjukkan kepada pihak yang dapat menyikapi fenomena tentang harga lahan di Kecamatan Ubud. Adapun saran yang ditujukan adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah dan Instansi

   Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan dasar penetapan harga lahan serta dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam penetapan nilai jual obyek pajak yang ada di Kecamatan Ubud. Diharapkan dengan hal tersebut, harga lahan yang ada dapat dikendalikan dan dapat menjadi acuan untuk pembangunan yang akan dilakukan di Kecamatan Ubud serta dapat digunakan sebagai alat untuk memprediksi harga lahan kedepannya.

2. Bagi Akademisi

   Penelitian ini mengkaji pola harga lahan yang dilihat dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud. Dengan adanya studi ini diharapkan untuk penelitian selanjutnya:

   a. Dalam pembuatan peta pola sebaran harga lahan, dapat menggunakan metode *co-kriging* dengan menggunakan variabel-variabel terpilih agar menghasilkan sebaran harga lahan dengan tingkat *error* yang minimum dibandingkan dengan menggunakan metode *kriging*.
   b. Kecamatan Ubud adalah salah satu Kecamatan yang terkenal dengan kegiatan pariwisata budayanya, diharapkan untuk penelitian selanjutnya bisa menggunakan variabel yang berhubungan dengan keadaan sosial budaya di Kecamatan Ubud, seperti kepemilikan tanah adat pada masyarakat Bali, dan kearifan lokal lainnya, selain itu bisa menambahkan variabel *view* dalam penentuan harga lahan, mengingat kondisi topografi di Kecamatan Ubud, dimana banyak sarana-sarana kegiatan pariwisata yang berada jauh dari jalan umum namun menampilkan keindahan alam dari ketinggian.

repository.ub.ac.id

UNIVERSITAS BRAWIJAYA