

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan pariwisata merupakan salah satu sektor yang berperan dalam proses pembangunan dan pengembangan wilayah yaitu dalam memberikan kontribusi pendapatan suatu daerah maupun bagi masyarakat. Menurut Cohen (1984) dampak pariwisata terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat lokal dapat di kategorikan menjadi delapan kelompok besar, salah satunya adalah dampak terhadap harga-harga. Berdasarkan data kunjungan wisatawan menurut pintu masuk bandara di Indonesia tahun 2007-2011 kunjungan wisatawan terbanyak berada di Provinsi Bali dengan jumlah 1.741.935 (BPS 2012 dalam Wanda Ahmad 2013). Sektor pariwisata sudah menjadi *leading sector* yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Provinsi Bali. Perkembangan pariwisata selain dicerminkan oleh meningkatnya kunjungan wisatawan baik yang berasal dari mancanegara dan dari dalam negeri, juga oleh meningkatnya pendapatan yang dihasilkan oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran, yaitu untuk akomodasi, konsumsi makanan, angkutan wisata atau jasa-jasa lainnya. Penelitian Cooper (1993) di Inggris menyebutkan bahwa 81,27 persen total pengeluaran wisatawan asing dialokasikan untuk akomodasi, makanan dan belanja lainnya (*shopping*), sedangkan wisatawan domestik mengalokasikan sekitar 74,2% untuk pengeluaran tersebut. Penelitian BPS Provinsi Bali (2000b) menunjukkan bahwa pengeluaran wisatawan yang berkunjung ke Bali 66,81% dialokasikan untuk sektor perdagangan, hotel dan restoran.

Sektor pariwisata adalah salah satu sektor yang menjadi sektor unggulan di Kabupaten Gianyar dengan rata-rata kontribusi sebesar 31,70%. Perkembangan pembangunan pada sektor pariwisata melaju sangat cepat dan terus mengalami perubahan, terlihat dari kunjungan wisatawan ke Bali yang semakin meningkat dari tahun 2003-2008 meningkat tiap 10%. Kecamatan Ubud adalah salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Gianyar yang menjadi salah satu kawasan strategis berdasarkan pertumbuhan ekonomi, dalam hal ini adalah pada sektor pariwisata. Meningkatnya minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan pariwisata Ubud berdampak kepada pemenuhan kebutuhan akan sarana dan prasarana pariwisata. Perubahan guna lahan dari sektor pertanian ke non-pertanian tidak bisa dipungkiri akan terjadi. Pembangunan fasilitas hotel serta sarana dan

prasarana pariwisata lainnya akan mempengaruhi penggunaan lahan dan kebutuhan akan suatu lahan. Dampak negatif pada kejadian sehari-hari dengan adanya pembangunan hotel tersebut adalah salah satunya harga tanah menjadi mahal, sehingga sering terjadi spekulasi harga yang pada akhirnya meningkatkan harga tanah sekitarnya (Yoeti, 1996).

Lahan pada dasarnya merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena menjadi masukan utama yang diperlukan untuk aktivitas manusia (Ariastita, 2009). Lahan adalah aset yang selalu diperebutkan oleh mereka yang ingin merubahnya melalui pembangunan dan mereka yang ingin menstabilisasikan melalui pelestarian eksisting dan penggunaannya secara tradisional. Lahan memiliki suatu nilai dan harga, nilai lahan adalah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomi (Herman Hermit, 2009), sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang atau dalam satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Ariastitas, 2009).

Perkembangan pariwisata di Kawasan Ubud secara pasti memerlukan lahan sebagai lahan kerjanya. Berkembangnya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud tentu membuka peluang untuk membuka usaha-usaha pendukung kegiatan pariwisata. Adanya kebutuhan akan lahan untuk pengembangan kegiatan pariwisata tersebut dapat mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud. Hal tersebut tampak sangat jelas pada melambungnya harga lahan. Sebagai warga Bali yang memiliki sifat cultural dan religius, lahan bukan saja merupakan tanah kultural dan religius, tetapi dengan adanya kegiatan pariwisata lahan bisa berubah menjadi komoditi yang sangat menggairahkan. Adanya hasil dari pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Ubud dapat diketahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud serta dapat sebagai pertimbangan kedepannya dalam pemenuhan kebutuhan akan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi acuan dalam merencanakan guna lahan terkait kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dari pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Ubud adalah sebagai berikut:

1. Pesatnya perkembangan pariwisata di Kecamatan Ubud menjadi daya tarik pencari kerja untuk mengadu nasib membuat tingginya pertumbuhan penduduk di Kecamatan Ubud. Kebutuhan lahan di Kecamatan Ubud naik sekitar 54% pada tahun

2008 adalah 12.133,05 Ha, mengalami peningkatan sangat pesat sampai tahun 2012 menjadi 18.718,75 Ha yang disebabkan bertambahnya penduduk (Tesis, I Dewa Gede Agung Darma Putra, 2015)

2. Pengembangan kegiatan pariwisata awalnya hanya menggunakan tanah tidak produktif, dalam perkembangannya sudah menggunakan lahan produktif yang ada di kawasan tanah basah. Hal tersebut berakibat terhadap alih fungsi lahan. Kabupaten Gianyar berada pada peringkat ketiga dalam hal alih fungsi lahan (Tokoh Juni 18-24 Juni 2012 dalam I Made Suwitra).
3. Perubahan tatanan kehidupan masyarakat petani tradisional dalam perkembangan pariwisata Bali cenderung terjadi di pusat-pusat kawasan pariwisata yang berkembang, seperti halnya Kawasan Pariwisata Ubud. Kelurahan Ubud yang merupakan daerah tujuan wisata utama dalam kawasan wisata ini, secara fisik mengalami perkembangan yang sangat pesat dengan semakin meningkatnya jumlah sarana dan prasarana kepariwisataan. Masyarakat setempat merelakan persawahannya dijadikan lokasi pembangunan kegiatan pariwisata baik dikelola sendiri, dikontrakkan, maupun karena tekanan ekonomi menjualnya kepada warga sekitar. Sehingga penyempitan areal persawahan untuk pembangunan sarana kepariwisataan tidak lagi dihindarkan (I Gusti Ngurah Widyatmaja, 2013).
4. Orientasi pembangunan properti komersial baik hotel maupun villa maupun kondotel Bali mulai bergeser ke Ubud, Kabupaten Gianyar. Kawasan ini menjadi incaran banyak pengembangan dan investor sejak tiga tahun terakhir. Menurut catatan JLL Indonesia, implikasi maraknya pembangunan hotel, villa dan kondotel tersebut menstimulasi lonjakan harga tanah di kawasan Ubud. Pertumbuhan harganya tahun 2014 bahkan mencapai 43% lebih tinggi dibandingkan tahun 2013 menjadi Rp 4 juta hingga Rp 6 juta meter persegi. Lonjakan harga lahan di Ubud ini merupakan tertinggi diantara kawasan-kawasan incaran untuk komersial lainnya di seluruh Bali. (Tribunbisnis, 19 Desember 2015)

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang ada, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui model harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.
3. Untuk meramalkan harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi akademisi

Studi ini dapat menjadi masukan pengetahuan tentang bagaimana karakteristik kegiatan pariwisata dapat membentuk pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Selain itu dapat diketahui bahwa adanya kegiatan pariwisata dapat memberikan pengaruh terhadap harga lahan di kawasan tersebut.

2. Bagi pemerintah

Studi ini dapat menjadi informasi bagi pemerintah Kabupaten Gianyar dan Kecamatan Ubud mengenai hal-hal yang dapat mempengaruhi harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, bisa digunakan untuk merencanakan guna lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, selain itu dapat menjadi database harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

3. Bagi Instansi

Studi ini dapat bermanfaat bagi instansi-instansi swasta untuk dijadikan alat dalam meramalkan harga lahan untuk di masa yang akan datang melihat pertumbuhan kegiatan pariwisata yang ada di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

1.6 Ruang Lingkup

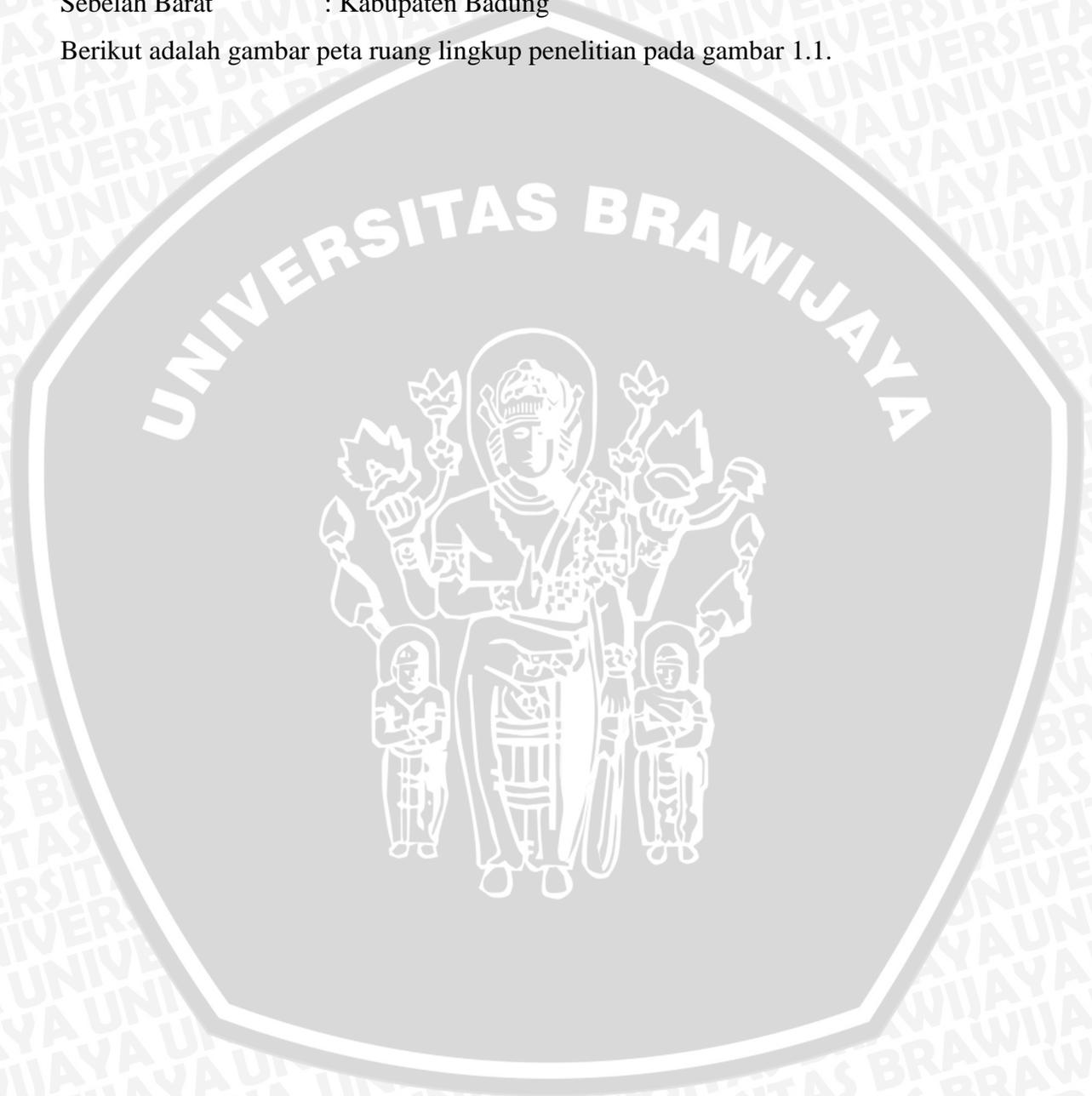
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

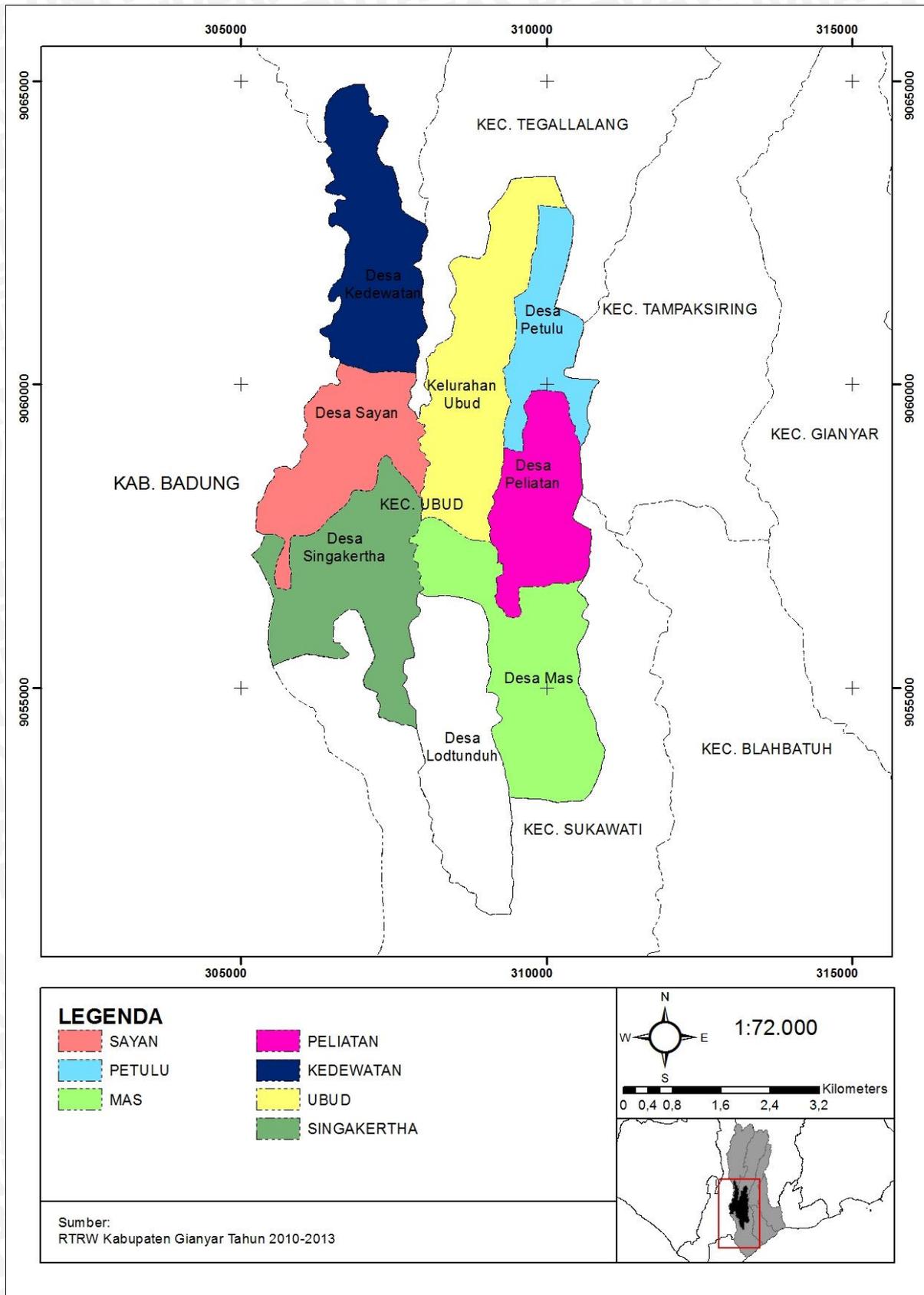
Kecamatan Ubud adalah salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Gianyar. Letak geografis Kecamatan Ubud berada pada $8^{\circ} 27' 17'' - 8^{\circ} 34' 43''$ Lintang Selatan dan $115^{\circ} 13' 45,7'' - 115^{\circ} 16' 51,7''$ Bujur Timur. Kecamatan Ubud memiliki luas 11,52% dari Kabupaten Gianyar dengan luas wilayah 42,38 Ha. Kecamatan Ubud terdiri dari 7 Desa dan 1 Kelurahan yaitu Desa Kedewatan, Desa Sayan, Desa Singakerta, Desa Lodtunduh, Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu dan Kelurahan Ubud. Penelitian ini meliputi beberapa desa yang ada di Kecamatan Ubud, seperti Desa Kedewatan, Desa Sayan, Desa

Singakerta, Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu dan Kelurahan Ubud. Secara administrasi Kecamatan Ubud memiliki batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Payangan dan Kecamatan Tegallalang
- Sebelah Timur : Kecamatan Tampaksiring dan Kecamatan Sukawati
- Sebelah Selatan : Kecamatan Sukawati
- Sebelah Barat : Kabupaten Badung

Berikut adalah gambar peta ruang lingkup penelitian pada gambar 1.1.





Gambar 1. 1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

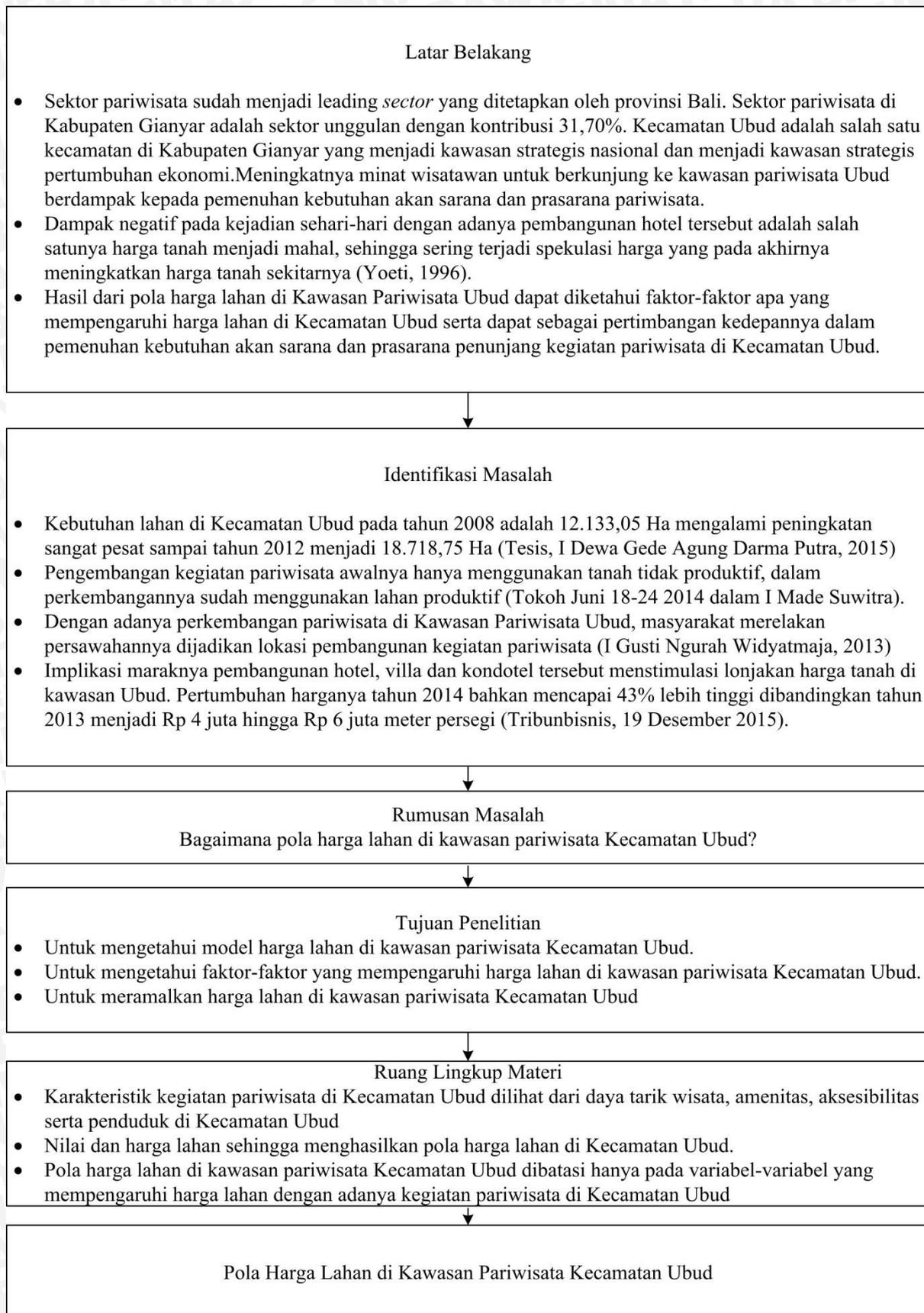
1.6.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi digunakan untuk memberi batasan materi agar terfokus dan dapat menjawab semua masalah penelitian yang telah ditentukan. Adapapun materi yang akan dibahas yaitu:

1. Pembahasan karakteristik kegiatan wisata yang dibatasi dari daya tarik wisata, amenities penunjang wisata, aksesibilitas dan penduduk di Kecamatan Ubud. Hasil dari karakteristik kegiatan tersebut akan menghasilkan pusat-pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.
2. Pembahasan secara deskriptif terkait nilai dan harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud sehingga diketahui karakteristik nilai dan harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.
3. Pembahasan secara evaluatif pemodelan harga lahan yang menggunakan variabel-variabel nilai dan harga lahan yang digunakan dalam penelitian ini. Dari model tersebut diketahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

1.7 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan tahapan atau langkah-langkah yang akan digunakan untuk mempermudah proses penelitian. Kerangka pemikiran ini dapat memberikan gambaran langkah-langkah studi secara sistematis supaya proses studi menjadi lebih terarah. Kerangka pemikiran untuk penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1.1.



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud

1.8 Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Pembahasan dan Bab V Kesimpulan dan Saran.

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang pengambilan penelitian, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup dan kerangka pemikiran dari penelitian Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II tinjauan pustaka ini berisikan teori-teori yang membantu dalam pengerjaan penelitian. Teori tentang komponen pariwisata, teori nilai dan harga lahan, pola dan struktur harga lahan, studi terdahulu dan kerangka teori.

Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini berisikan tentang metode-metode dalam melakukan penelitian meliputi jenis penelitian, metode penelitian, metode pengumpulan data, diagram alir penelitian, penentuan variabel penelitian, metode analisis data dan desain survey. Komponen-komponen pada Bab III ini digunakan untuk memperoleh data hingga mengolah data.

Bab IV Hasil dan Pembahasan

Berisikan gambaran umum wilayah penelitian di Kecamatan Ubud yaitu Desa Kedewatan, Desa Sayan, Desa Singakerta, Desa Lodtunduh, Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu dan Kelurahan Ubud. Bab IV ini juga berisikan karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud sehingga diketahui pusat-pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud dan pembahasan mengenai karakteristik harga lahan di Kecamatan Ubud. Dari hal tersebut dapat diketahui pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Ubud.

Bab V Penutup

Bab V berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud.