BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Komponen Pariwisata

Komponen pariwisata terdiri dari beberapa komponen seperti daya tarik wisata, prasarana dan sarana pariwisata, aksesibilitas dan orang atau penduduk (Warpani, 2007).

A. Daya Tarik Wisata

Daya tarik wisata yang dimiliki suatu destinasi pariwisata atau daerah tujuan wisata (DTW) adalah sesuatu yang dapat dilihat misalnya pemandangan alam, peninggalan purbakala, pertunjukan atau sesuatu yang dapat dilakukan, misalnya rekreasi, olahraga, meneliti atau sesuatu yang dapat dibeli. Dapat disimpulkan daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang memicu seseorang dan/atau kelompok orang mengunjungi suatu tempat karena sesuatu itu memiliki makna tertentu.

Obyek yang menjadi unsur daya tarik atau magnet kedatangan wisatawan di suatu DTW dapat berupa potensi alam, obyek alamiah seperti pemandangan alam, lembah, jeram sungai, tebing curam dan bentangan alam. Selain itu dapat pula berupa hasil akal budi manusia yaitu seni budaya masyarakat yang unik, misalnya kesenian daerah, adat-istiadat daerah yang dapat menjadi daya tarik tambahan menjadi suatu atraksi atau pertunjukkan. Peristiwa adat yang khas, pertandingan olahraga dapat pula menjadi daya tarik wisata yang kuat.

B. Prasarana dan Sarana Pariwisata

Prasarana pariwisata terdiri dari:

1. Prasarana Pariwisata

Prasarana pariwisata adalah segala sesuatu yang memungkinkan proses kegiatan pariwisata dapat berjalan. Prasarana pariwisata terdiri dari:

a) Jalan – Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah ‘daya dukung’ antarzona yang wujudnya berupa fasilitas angkutan dalam arti luas, meliputi jaringan angkutan, yakni: kapasitas terminal, jaringan jalan dan jaringan pelayanan meliputi ketersediaan wahana/armada, biaya wajar, layanan handal, jaringan trayek, kelas jalan dan kondisi perkerasan jalan. Disamping itu, fasilitas komunikasi dari/ke DTW pun menjadi pertimbangan bagi para wisatawan untuk mengunjungi DTW tertentu.

b) Jaringan Listrik

Ketersediaan sumber energi (listrik) adalah prasyarat bagi pengembangan industri seperti perhotelan, bahkan banyak industri rumahan yang juga tergantung pada ketersediaan listrik. Meskipun demikian, dalam pengembangan DTW, patut diperhatikan penggunaannya karena tidak semua obyek pariwisata membutuhkan listrik untuk penerangan atau penggerak mesin, bahkan mungkin sama sekali tidak memerlukannya.

c) Jaringan Air Bersih

Industri adalah sektor kegiatan yang sangat banyak membutuhkan air. Air baku dapat diperoleh dari perusahaan air minum, dapat pula diperoleh sendiri bersumber dari air tanah. Untuk keperluan sederhana dapat diperoleh dari air permukaan atau sumber air dangkal, namun untuk keperluan besar-besaran seperti hotel, industri manufaktur dan lain sebagainya, harus diperoleh dari sumber air dalam.

Selain prasarana umum seperti jalan, angkutan perkotaan dan jaringan air bersih masih diperlukan sarana khusus kepariwisataan diantaranya adalah *Receptive Tourist Plant* yaitu segala bentuk badan usaha atau organisasi yang kegiatannya khusus untuk mempersiapkan kedatangan wisatawan pada suatu DTW. *Residential Tourist Plant*, yaitu semua fasilitas yang dapat menampung kedatangan para wisatawan untuk menginap dan tinggal sementara waktu di DTW. *Recreative and Sportive Plant* yaitu semua fasilitas yang dapat digunakan untuk tujuan rekreasi dan olahraga.

Pada penelitian ini prasarana yang digunakan untuk menjelaskan komponen pariwisata adalah jalan-aksesibilitas yang dilihat dari kelas jalan, kondisi jalan dan perkerasan jalan yang ada di ruang lingkup wilayah studi.

2. Sarana dan Fasilitas Pariwisata

Sarana dan fasilitas pariwisata adalah segala sesuatu yang memungkinkan proses kegiatan pariwisata dapat berjalan. Komponen pariwisata sarana dan fasilitas pariwisata terdiri dari:

a) Angkutan Perkotaan

Jaringan perangkutan darat terutama angkutan jalan adalah mata rantai akhir dan awal jaringan sistem perangkutan yang amat vital. Oleh karena itu sistem trayek serta lintasannya harus memperhitungkan keberadaan DTW dan obyek-obyek pariwisata. Sejauh mungkin, sistem layanan angkutan pariwisata menjadi satu

kesatuan dengan sistem angkutan perkotaan kecuali angkutan khusus dengan kendaraan sewa.

b) Penginapan/Akomodasi

DTW dapat dipandang sebagai titik peralihan kedatangan wisatawan menuju lokasi obyek wisata. Dengan kata lain, DTW dengan akomodasinya adalah simpul penyalur wisatawan untuk menuju obyek atau melanjutkan perjalanan menuju desinasi lain. Di DTW tersebut, sebelum wisatawan melanjutkan perjalanannya menuju obyek wisata sebagai destinasi terakhir, diperlukan sarana untuk sementara dapat menampung wisatawan berupa hotel atau penginapan.

Industri perhotelan adalah industri raksasa yang memiliki jaringan internasional, pemasarannya dikendalikan secara profesional dan pelik, menjalin kerjasama dengan industri penerbangan dan biro perjalanan, sehingga menjadi mata rantai yang amat penting bagi dunia kepariwisataan.

Hotel adalah sarana penting bagi pariwisata, dibutuhkan oleh wisatawan kelas menengah keatas. Penginapan adalah akomodasi yang jauh lebih sederhana daripada hotel yakni hanya menyediakan kamar-kamar untuk disewa. Pondok wisata adalah jenis fasilitas penginapan yang langsung menyentuh kepentingan dan kesejahteraan masyarakat setempat.

c) Pusat Perbelanjaan

Berbelanja adalah bagian tak terpisahkan dari pariwisata, bahkan merupakan salah satu jenis pariwisata yang bagi suatu DTW cukup besar maknanya. Belanja tidak semata-mata melayani wisatawan yang sengaja berniat berbelanja, tetapi juga melayani semua wisatawan dan masyarakat pada umumnya. Tebaran pusat perbelanjaan, akomodasi dan jaringan pelayanan angkutan harus menjadi bahan perhitungan dalam menata ruang wilayah sedemikian rupa sehingga wisatawan merasa menjadi bagian dari destinasi, bukan sekedar sebagai pengunjung.

C. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan jaringan sarana dan prasarana penghubung yang menghubungkan suatu kawasan wisata dengan wilayah lain yang merupakan pintu masuk bagi para wisatawan dengan wilayah lain untuk mengunjungi tempat wisata. Menurut Inskeep dalam Warpani (2007), aksesibilitas mencakup keseluruhan infrastruktur transportasi yang menghubungkan wisatawan dari ke dan selama berada di daerah tujuan wisata. Apabila merujuk pada konsep destinasi yang dikemukakan oleh Gunn dalam Warpani (2007) aksesibilitas terbagi kedalam dua hal yaitu akses dan *linkage*. Akses

merupakan pintu masuk atau penghubung antara suatu kawasan dengan kawasan lain, dalam hal ini dapat berarti suatu daerah yang menjadi tujuan wisata dengan daerah lain disekitarnya. Berbeda dengan akses, yang dimaksud *linkage* dalam konsep destinasi yang dikemukakan oleh Gunn dalam Warpani (2007) adalah penghubung antara berbagai obyek maupun kawasan wisata di suatu daerah. *Linkage* berkaitan dengan ketersediaan prasarana atau infrastruktur jalan raya yang merupakan prasarana penghubung antar kawasan wisata di suatu daerah.

D. Orang/Penduduk

Pendekatan *demand-supply* menempatkan orang/penduduk sebagai pasar pariwisata. Orang adalah pelaku pariwisata, pelayan pariwisata, pengendali dan juga daya tarik pariwisata. Tanpa orang yang memiliki hasrat/niat dan kemampuan melakukan perjalanan/wisata maka pariwisata tidak dapat tumbuh dan berkembang. Dalam ilmu kependudukan, penduduk dianggap memiliki ciri utama yaitu kualitas dan kuantitas. Kualitas menyangkut kemampuan dan minat penduduk melakukan perjalanan yang tolok ukurnya dapat ditelusuri antara lain melalui tingkat perekonomian, tingkat pendidikan dan status sosial. Makin tinggi tingkat penghasilan seseorang maka kemampuan untuk menyisihkan sebagian dari penghasilannya untuk kepentingan diluar kebutuhan pokoknyapun, termasuk untuk berwisata makin besar. Ciri dari kuantitas yaitu meliputi jumlah dan sebaran keruangan. Jumlah penduduk menunjukkan pada potensi wisatawan atau pasar wisatawan, sedangkan sebaran keruangan menunjuk pada pencaran pasar pariwisata yang erat kaitannya dengan sediaan jaringan transportasi.

Dalam penelitian ini, komponen pariwisata digunakan untuk menjelaskan secara deskriptif karakteristik kegiatan pariwisata di wilayah penelitian yang meliputi daya tarik wisata yang terdiri dari destinasi wisata, jumlah wisatawan dan kondisi destinasi wisata, amenitas mengenai persebaran amenitas yang ada di wilayah studi penelitian, aksesibilitas yang meliputi kondisi jalan, kelas jalan dan perkerasan jalan serta karakteristik penduduk yang terdiri dari jumlah penduduk pendatang dan mata pencaharian penduduk di ruang lingkup wilayah penelitian.

2.2 Pengaruh Pariwisata Terhadap Masyarakat Bali

Setyadi (2007) dalam I Wayan Bayu (2011) akibat dari perkembangan pariwisata masyarakat Bali sedang mengalami transisi, yaitu berubahnya sikap dan perilaku masyarakat yang sebelumnya bersifat ritual kominalitas mengarah pada kehidupan individualisme, ekonomis dan demokratis. Pariwisata disamping mendatangkan dampak

negatif, juga mendatangkan dampak positif. Sekalipun tidak dipungkiri adanya serangkaian dampak negatif, namun bagaimanapun juga terbukti bahwa aktivitas pariwisata mendatangkan kemanfaatan secara ekonomis maupun non ekonomis. Kegiatan pariwisata relatif mampu mengacu berkembangnya sistem sosial yang lebih demokratis, toleransi yang lebih tinggi terhadap berbagai perbedaan, semakin meningkatkan kesadaran berbangsa dan bernegara maupun kesadaran akan identitas etnik serta perkembangan ekonomi bagi masyarakat maupun penerima wisatawan.

Setyadi (2007) dalam I Wayan Bayu (2011) dampak pariwisata terhadap perekonomian di daerah Bali sangat positif. Pariwisata ternyata berperan besar dalam menciptakan kesempatan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, sebagai sumber penghasil devisa, mendorong ekspor khususnya barang-barang industri kerajinan dan mampu mengubah struktur ekonomi di daerah Bali kearah yang lebih seimbang. Oleh karena itu sektor pariwisata menjadi pemimpin (*leading sector*) bagi pembangunan ekonomi daerah Bali.

2.3 Karakteristik Lahan

Mather (1986) dalam Ariastita (2009) berpendapat bahwa lahan merupakan sumber daya alam yang utama. Lahan dipandang sebagai habitat dan tempat tinggal manusia, sehingga hal ini adalah suatu yang wajar bila dalam menggunakan lahan seharusnya untuk hal yang memiliki arti yang sangat penting bagi manusia. Lahan merupakan bagian dari faktor produksi yang penting bersama-sama dengan faktor produksi lainnya diantaranya tenaga kerja, modal, teknologi dan lain-lain. Lahan sebagai input terhadap proses produksi akan menjadi pertimbangan dalam menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula. Pemanfaatan lahan yang baik akan sangat menentukan cara-cara suatu masyarakat berfungsi dalam konteks yang lebih luas akan menentukan pertumbuhan dan perkembangan suatu kota beserta aspek-aspek terkait didalamnya seperti terciptanya struktur politik, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan dan menjamin ekosistem yang stabil. Lahan secara spasial memiliki karakteristik khusus, beberapa kualitas lahan yang unik jika dibandingkan dengan komoditas yang lain adalah (Drabkin, 1977 dalam Ariastita, 2009):

1. Lahan tidak hanya digunakan untuk tujuan produksi tetapi juga untuk investasi atau simpanan.
2. Lahan mempunyai sifat tertentu yang berbeda dengan sumberdaya yang lainnya, meliputi:

a. Lahan merupakan aset ekonomis yang tidak terpengaruh oleh penurunan nilai dan harganya tidak terpengaruh oleh faktor waktu
b. Jumlah lahan terbatas dan tidak dapat bertambah kecuali melalui reklamasi
c. Lahan secara fisik tidak dapat dipndahkan sehingga lahan yang luas di suatu daerah merupakan keuntungan bagi daerah tersebut yang tidak dapat dialihkan dan dimiliki oleh daerah lain

3. Lahan mempunyai nilai dan harga
4. Hak atas lahan dapat dimiliki dengan aturan tertentu

Berdasarkan penjelasan karakteristik lahan tersebut dapat disimpulkan bahwa lahan merupakan komoditas yang mempunyai nilai sangat berharga bagi kehidupan manusia, sebab berbagai kegiatan dapat dilakukan diatasnya. Dalam penelitian ini karakteristik lahan digunakan untuk menjelaskan nilai dan harga lahan. Nilai dan harga lahan tersebut yang akan menjadi variabel dalam penelitian ini.

2.4 Teori Nilai Lahan

Nilai lahan (*Land Value*) adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Ariastita, 2009). Teori ini menjelaskan bahwa nilai lahan dan penggunaan lahan mempunyai kaitan yang sangat erat. Nilai lahan dapat diukur secara langsung maupun tidak langsung. Pengukuran langsung dikaitkan dengan kesuburan dan faktor lingkungan yang meliputi tingkat kesuburan tanah dan topografi (kemiringan lahan), pengukuran secara tidak langsung dikaitkan dengan kemampuan ekonomi/produktivitasnya dari segi letaknya untuk penempatan fungsi-fungsi.

Lahan-lahan yang subur pada umumnya memberikan output yang lebih besar dibandingkan dengan lahan yang tidak subur dan akibatnya akan mempunyai nilai yang lebih tinggi serta harga yang lebih tinggi pula. Walaupun demikian ada pula nilai-nilai lahan yang tidak ditentukan oleh kesuburan seperti lebih banyak ditentukan oleh lokasi. Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan beradanya konsumen akan barang dan jasa. Dalam buku ajar tata guna dan pengembangan lahan dijabarkan faktor-faktor lokasi yang mempengaruhi nilai lahan, yaitu (Ariastita, 2009):

1. Jarak terhadap pusat kota (CBD)
2. Jarak terhadap pusat perbelanjaan lokal di kawasan tersebut
3. Jarak relatif terhadap aktivitas lain yang mendukung

4. Kualitas lingkungan di sekitar meliputi kelengkapan dan kualitas jaringan-jaringan air bersih, saluran air limbah, saluran air permukaan atau drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, trotoar, jalan lingkungan serta ruang terbuka.

Nilai lahan (Herman Hermit, 2009) juga sangat ditentukan oleh macam status hak penguasaan atas lahan atau aspek legalitasnya. Macam-macam status penguasaan atas tanah yang dikenal di Indonesia antara lain, hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan hak membuka dan hak memungut hasil hutan. Dapat disimpulkan, nilai lahan (Herman Hermit, 2009) sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor lokasi (off site utilities), peruntukan (tata guna lahan), macam hak atas lahan, kesiapbangunan bidang tanah (on site utilities) dan kelengkapan perizinan serta kelayakan teknis lainnya.

Nilai lahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai langsung dan nilai tidak langsung. Adapun nilai langsung yaitu dilihat dari faktor lingkungan kemiringan lahan di kawasan penelitian, dan nilai tidak langsung yang dilihat dari lokasi yaitu meliputi ketersediaan jaringan jalan (aksesibilitas) yang dilihat dari perkerasan jalan dan kelas jalan, jarak relatif terhadap aktivitas lain yang mendukung, dalam hal ini adalah aktivitas pariwisata, kualitas lingkungan yang meliputi ketersediaan air bersih, jaringan air limbah (drainase), jaringan listrik, jaringan telepon dan ruang terbuka hijau, jenis penggunaan lahan (tata guna lahan), dan status penggunaan atas lahan.

2.5 Teori Harga Lahan

Harga ditentukan oleh permintaan (*demand*) dan penyediaan (*supply*). Harga lahan merupakan harga yang ditentukan oleh permintaan (*demand*) dan penyediaan (*supply*) lahan, untuk bisa memahami terbentuknya harga suatu lahan, maka memahami terhadap konsep permintaan dan penyediaan lahan mutlak diperlukan. Harga lahan adalah penilaian atas nilai lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk suatu luasan tertentu pada pasar lahan (Ariastita, 2009). Pengertian harga lahan adalah yang menyangkut segi keuangan yaitu harga tanah di pasaran. Harga lahan dapat dilihat dari dua segi (Soesilo, 2000 dalam Ariastita, 2009):

1. Harga lahan sebagai harga pasar, yaitu harga yang terjadi akibat kesepakatan jual-beli atau yang mendapat persetujuan pada saat penjualannya.
2. Harga tanah kajian "*assessed value*" yaitu harga yang diperkirakan oleh ahli penilai tanah (*assessor*) baik swasta maupun umum. Dalam perkiraan ini telah dimasukkan "*opportunity cost*" yang akan didapat oleh tanah itu dimasa depan.

Selanjutnya Soesilo (2005) dalam Ariastita (2009) menambahkan harga lahan sebagai harga pasar sebenarnya dapat berbeda, meskipun banyak usaha untuk membuatnya sama. Dalam penelitian ini, teori harga lahan digunakan untuk menjalaskan cara dalam memperoleh data harga lahan di kawasan penelitian, yaitu diperoleh dari harga pasar dan ahli penilai, teori harga lahan ini juga merupakan turunan dari nilai-nilai lahan yang dikaji pada penelitian ini. Teori harga lahan juga menjadi variabel dalam penelitian ini dan menjadi variabel terikat untuk mengetahui pola harga lahan di ruang lingkup wilayah penelitian.

2.6 Nilai Jual Obyek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) lahan untuk PBB dirumuskan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE 35/PJ.6/1991 tanggal 25 April 1991 dalam Ariastita (2009), faktor-faktor yang mempengaruhi NJOP lahan antara lain:

1. Kode penggunaan lahan
2. Luas lahan obyek pajak
3. Lebar jalan dari pagar ke pagar, lebar jalan diperkeras dari posisi obyek pajak
4. Banjir di lokasi dan lahan lebih rendah dari jalan/elevasi
5. Bentuk lahan dari obyek pajak
6. Bentuk lahan sudut dari obyek pajak
7. Bentuk lahan tusuk sate dari obyek pajak
8. Fasilitas listrik PLN
9. Fasilitas air dari PAM
10. SD dan pasar dengan jarak 500 meter dari obyek pajak.

Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang mempengaruhi NJOP dapat digunakan dalam penentuan nilai lahan. Faktor yang digunakan dalam penelitian ini meliputi faktor luas lahan, fasilitas listrik PLN dan fasilitas air.

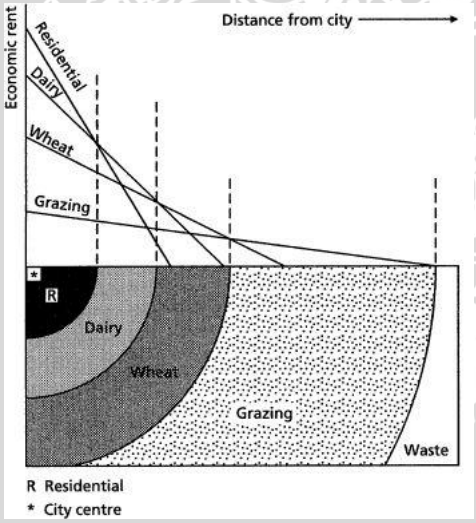
2.7 Struktur dan Pola Harga Lahan

Beberapa teori penggunaan lahan menurut para ahli, yaitu sebagai berikut:

A. Menurut *William Alonso*

Dalam penelitiannya, William Alonso membahas hubungan antara lokasi dan penggunaan lahan kota. Pasaran lahan perkotaan akan berjalan serupa dengan pasaran lahan bidang pertanian. Setiap lokasi lahan akan dijual pada penawaran tertinggi. Pada penelitian Alonso diketal istilah *bid rent curve*. Menurut William Alonso, ada lima hal penting megetahui kaitan *bid rent curve*, *land use* dan *land value*, yaitu:

1. *Bid rent curve* dapat dibuat untuk semua jenis penggunaan lahan
2. Keseimbangan sewa untuk setiap lokasi ditentukan oleh penawar tertinggi
3. Karena pengguna lahan ditentukan oleh penawar tertinggi maka *steeper bid rent curves* akan menguasai lokasi sentral
4. Melalui persaingan yang ketat dalam penawaran terhadap lokasi oleh pengguna-pengguna lahan maka penggunaan lahan akan menentukan nilai lahan
5. Namun demikian, nilai lahan juga menentukan penggunaan lahan, karena penggunaan lahan sendiri ditentukan oleh kemampuannya untuk membayar lahan yang bersangkutan.



Gambar 2. 1 Hubungan antara "*Land value*" dengan Jarak Pusat Kota
Sumber: Hadi Sabari Yunus (2000)

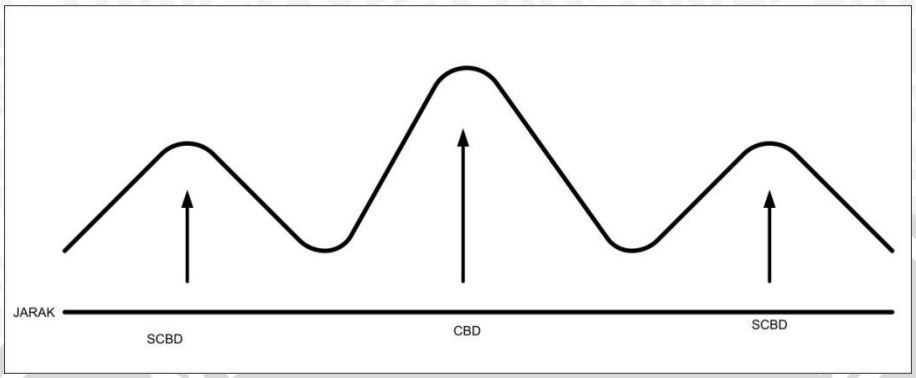
B. Menurut *Chapin*

Pola dan struktur nilai lahan menurut Chapin dapat dibagi sebagai berikut:

1. Pusat wilayah perdagangan (CBD) mempunyai nilai tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.
2. Wilayah tempat pusat kerja, pusat perkotaan terletak di sekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tertinggi setelah CBD.

3. Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut terdapat kawasan perumahan dengan nilai lahan makin jauh dari pusat kota semakin murah

Pusat-pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai lahan tinggi dibanding dengan sekeliling, biasanya kawasan ini dilokasi perumahan.



Gambar 2. 2 Pola dan Struktur Nilai Lahan Kota
Sumber: Johara (1992) dalam Karina Mayasari (2009)

Penjelasan teori tentang struktur dan pola harga lahan yang dikemukakan oleh *William Alonso* dan *Chapin* digunakan untuk melihat hubungan harga lahan dengan jenis penggunaan dan hubungan harga lahan dengan jarak menuju pusat kota dalam hal ini pusat kota adalah pusat kegiatan pariwisata pada ruang lingkup wilayah penelitian. Sesuai dengan salah satu faktor nilai lahan yang digunakan yaitu jenis penggunaan lahan dan jarak ke pusat kegiatan (kegiatan pariwisata).

2.8 Pemodelan Harga Lahan dengan Menggunakan Analisis Regresi Linier

Pengaruh kegiatan pariwisata terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud didasarkan pada hasil analisis statistika dengan menggunakan persamaan regresi linier berganda (*multiple regresion*). Persamaan regresi tersebut bertujuan untuk memberikan model mengenai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud akibat adanya kegiatan pariwisata.

2.8.1 Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengukur pengaruh antara lebih dari satu variabel bebas terhadap variabel terkait. Melalui regresi linier berganda diperoleh model hubungan linier antara variabel-variabel bebas dengan variabel terikat sepanjang tipe datanya adalah interval atau rasio. Fungi regresi linier berganda pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, mengetahui variabel-variabel yang memberi pengaruh signifikan terhadap harga lahan di

kawasan pariwisata Kecamatan Ubud dan memprediksikan harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, yang nantinya dapat digunakan untuk merencanakan guna lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Pada penelitian ini regresi linier berganda yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan menggunakan variabel *dummy*.

Regresi dummy adalah regresi linier berganda yang memfasilitasi apabila ada salah satu atau lebih variabel bebas yang bertipe nominal atau ordinal. Pada penelitian ini terdapat variabel-variabel yang bersifat kualitatif yaitu meliputi ketersediaan jaringan air bersih, ketersediaan jaringan air limbah (drainase), ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan ruang terbuka hijau, jenis penggunaan, perkerasan jalan, kelas jalan dan status hak atas penguasaan lahan. Hal tersebut akan dijelaskan dengan variabel dummy pada masing-masing variabel kualitatifnya.

2.9 Studi Terdahulu

Berikut studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian Pengaruh Kegiatan Pariwisata Terhadap Harga Lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 2. 1 Studi Terdahulu

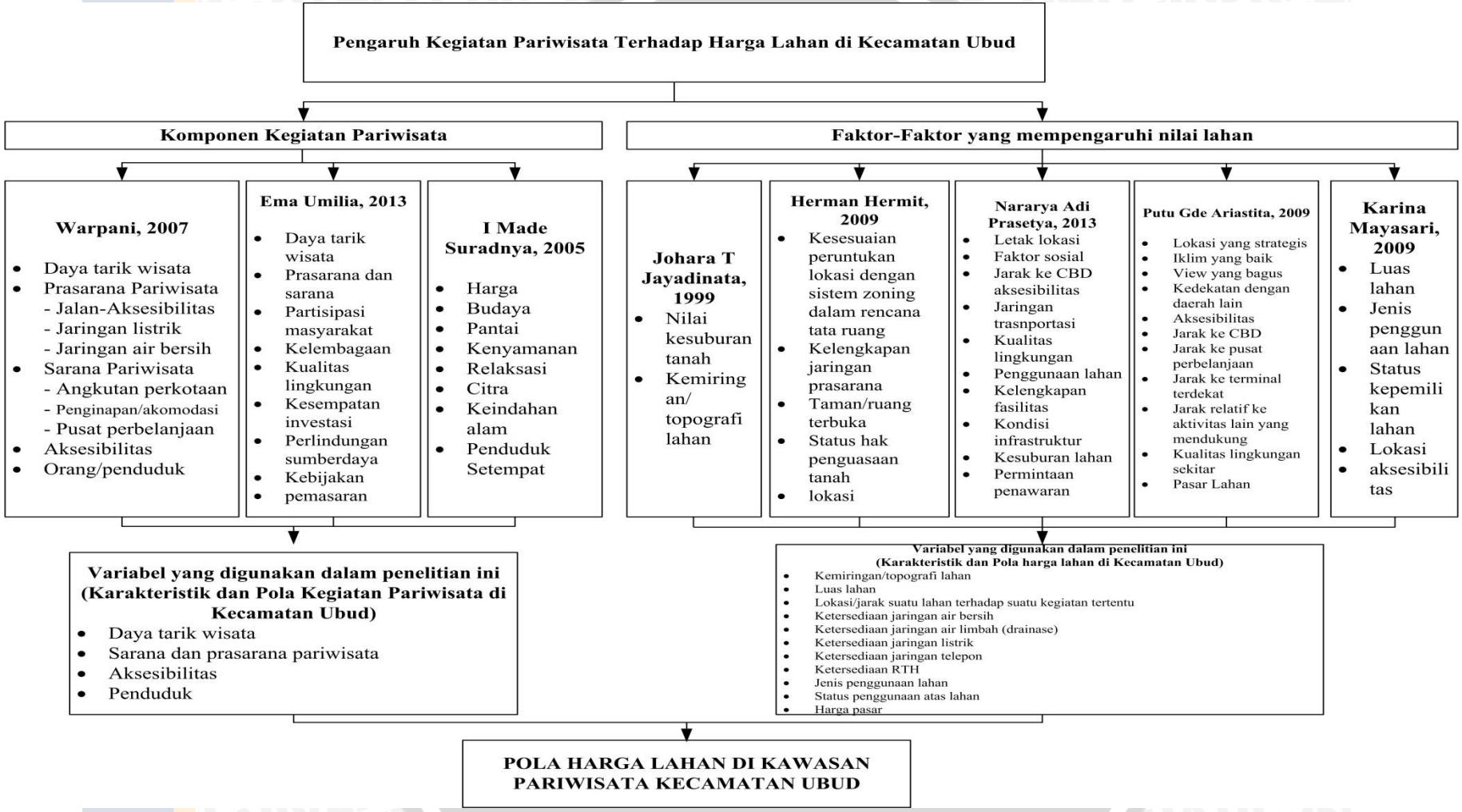
Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Variabel	Lokasi Studi	Tujuan	Metode Analisis	Output
Titin Widowati, 2014	Variabel Penentu Harga Lahan di Perumahan Sekitar Kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang	Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 1 2014	• Jaringan air bersih • Jaringan drainase • Jaringan persampahan • Jarak Ke Universitas Diponegoro • Luas Lahan • Pendapatan • Fungsi Bangunan	• Kelurahan Tembalang • Kelurahan Pedalangan • Kelurahan Sumurboto	Untuk mengetahui variabel penentu harga lahan perumahan di sekitarkawasan pendidikan Universitas Diponegoro	Uji Statistik analisis regresi, faktor dan uji korelasi, dengan proses analisis sebagai berikut: • Analisis harga lahan perumahan • Analisis penawaran lahan • Analisis permintaan lahan • Analisis karakteristik faktor lokasi perumahan • Analisis keterkaitan faktor lokasi terhadap harga lahan	Variabel penentu harga lahan perumahan sekitar Universitas Diponegoro Tembalang, diantaranya prasarana dan sarana, aksesibilitas,luas lahan, permintaan lahan
Nararya Adi Prasetya, 2013	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan	Jurnal Teknik PWK Volume 2 Nomor 2 2013	• Letak lokasi • Faktor sosial • Jarak ke CBD • Aksesibilitas • Jaringan transportasi • Kualitas lingkungan • Penggunaan lahan	Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, yang meliputi sub-kawasan Sirojudin dan	Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Banjarsari, diangkat dari fenomena meroketnya harga lahan di Kawasan Tembalang.	• Analisis faktor dengan menggunakan R Factor Analysisi berupa matrik korelasi antarvariabel	Terdapat 3 pengelompokan faktor yaitu faktor pertama meliputi faktor fasilitas, faktor kedua yaitu aksesibilitas dan

Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Variabel	Lokasi Studi	Tujuan	Metode Analisis	Output
	Tembalang, Semarang		• Kelengkapan fasilitas • Kondisi infrastruktur • Kesuburan lahan • Permintaan penawaran	sub-kawasan Banjarsari		• Metode penskalaan likert untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Tembalang.	faktor ketiga ketersediaan.
Karina Maya Sari, 2009	Perbandingan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan khusus Kota Baru berbasis industri dan Pusat Kota Samarinda	Skripsi PWK FT UB (Tidak di publikasikan)	• Faktor fisik (Luas lahan, jenis penggunaan lahan, penduduk, sarana dan prasarana) • Aksesibilitas (jarak ke pusat kota, jarak ke jalur angkutan umum, kelas jalan di wilayah studi, perkerasan jalan)	Kawasan khusus Kota Baru berbasis industri dan Pusat Kota Samarinda	Untuk mengetahu karakteristik harga lahan, perbandingan harga lahan serta permodelan harga lahan di kawasan khusus Kota Baru berbasis industri dan Pusat Kota Samarinda	• Analisis deskriptif-kuantitatif melalui tabel rerata dengan uji chi-square pada analisis cross tab • Analisis ratio statistic • Regresi berganda Dummy variabel	Perbandingan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Khusus Kota Baru berbasis industri dengan pusat Kota Samarinda
Ema Umilia, 2013	Faktor Pengembangan Kawasan Wisata Bahari di Kabupaten Jember	Jurnal Teknik POMITS Volume 2 No 2 (2013)	• Daya tarik • Sarana prasarana • Transportasi • Partisipasi masyarakat • Kelembagaan • Kesempatan investasi • Peningkatan kebersihan lingkungan • Konservasi lingkungan • Pelestarian ekosistem • Kebijakan pendukung	Kabupaten Jember	• Mengidentifikasi komponen pariwisata pada kawasan wisata bahari di Kabupaten Jember • Pengembangan wisata bahari di Kabupaten Jember.	• Analisis Delphi	Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan wisata bahari di Kabupaten Jember

Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Variabel	Lokasi Studi	Tujuan	Metode Analisis	Output
			• Strategi pemasaran obyen wisata • Keberadaan dan kondisi sumber daya alam • Keberadaan kebudayaan • Utilitas • Akomodasi • Fasilitas pelayanan wisata • Fasilitas pendukung wisata bahari • Ketersediaan sarana transportasi • Jaringan jalan • Jenis aktivitas masyarakat • Adanya peran lembaga dalam pengelolaan				
I Made Suradnya, 2005	Analisis Faktor-Faktor Daya Tarik Wisata Bali dan Implikasinya Terhadap Perencanaan Pariwisata Daerah Bali	Jurnal Sekolah Tinggi Pariwisata Bali	• Harga-harga produk wisata yang wajar • Budaya dalam berbagai bentuk manifestasinya • Pantai dengan segala daya tariknya • Kenyamanan berwisata • Kesempatan luas untuk relaksasi • Citra (image) atau nama besar Bali • Keindahan alam • Keramahan penduduk setempat	Provinsi Bali	Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi daya tarik bagi wisatawan mancanegara mengunjungi daerah tujuan wisata Bali dan membahas implikasi faktor-faktor dimaksud terhadap perencanaan pariwisata Bali.	• Analisis faktor	Diidentifikasinya 8 faktor daya tarik bagi wisatawan mancanegara untuk berkunjung ke Bali

Sumber: Hasil Pemikiran (2015)

2.10 Kerangka Teori



Gambar 2. 3 Kerangka Teori Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud

Sumber: Hasil Pemikiran (2015)