BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Definisi Operasional

Untuk menghindari ketidaksamaan pandangan dalam pengertian, maka ada beberapa hal yang dibatasi sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

- 1. Kegiatan pariwisata adalah aktivitas yang dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan akan wisata seperti rekreasi, perjalanan, bersenang- senang, termasuk didalamnya industri wisata untuk memenuhi kebutuhan wisata, seperti penyediaan sarana prasarana transportasi, akomodasi, utilitas dan lain sebaginya.
- 2. Daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan.
- 3. Aksesibilitas adalah keseluruhan infrastruktur transportasi yang menghubungkan wisatawan dari ke dan selama berada di daerah tujuan wisata.
- 4. Lahan adalah tanah dengan segala ciri, kemampuan maupun sifatnya beserta segala sesuatu yang terdapat diatasnya termasuk didalamnya kegiatan manusia dalam memanfaatkan lahan.
- 5. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan prodiktivitas dan strategi ekonominya.
- 6. Harga lahan adalah penilaian atas nilai lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas tertentu pada pasaran lahan.
- 7. Pola adalah bentuk atau model yang bisa dipakai untuk menghasilkan sesuatu.

3.2 Variabel Penelitian

Variabel adalah suatu konsep atau konstruk yang memiliki variasi (dua atau lebih) nilai. Nilai yang melekat dalam variabel dapat berupa angka dan kategori. Variabel digunakan untuk menjelaskan rumusan masalah dari penelitian. Dalam penelitian ini digunakan dua variabel yaitu variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah variabel

komponen kegiatan pariwisata dengan sub variabel-sub variabel yaitu meliputi daya tarik wisata di Kecamatan Ubud, amenitas, aksesibilitas (perkerasan jalan, kondisi jalan dan kelas jalan) serta penduduk yang digunakan untuk mendeskripsikan karakteristik kegiatan pariwisata di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Variabel harga lahan dengan sub variabel nilai lahan digunakan untuk menjelaskan karakteristik harga lahan dilihat dari nilai-nilai lahan yang digunakan dalam penelitian ini yang meliputi kemiringan lahan, luas lahan, jarak ke pusat kegiatan pariwisata, ketersediaan jaringan air bersih, ketersediaan jaringan air limbah (drainase), ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan jaringan telepon, ketersediaan ruang terbuka hijau, jenis penggunaan lahan dan status hak penguasaan lahan. Variabel terikat pada penelitian ini adalah harga lahan di Kecamatan Ubud.

Penentuan variabel dalam penelitian Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud berdasarkan dari tinjauan pustaka yang digunakan dalam penelitian ini, penelitian terdahulu dan peraturan pemerintah dan kearifan lokal terkait dengan harga lahan di Kecamatan Ubud. Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Tabel 3. 1 Variabel Penelitian

| No | Masalah | Tujuan | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Referensi | Bahan Pertimbangan |
|----|---|--------|----------------------|--|---|--|--|
| | | | Daya tarik wisata | Obyek wisata | Kondisi obyek wisataJumlah wisatawanLokasi daya tarik wisata | | UNIV |
| 1. | | | Amenitas | Pasar Restoran atau cafe Hotel/Penginapan Kantor Pemerintahan Perbankan Toko/Kios Oleh-Oleh | Persebaran pasar, restoran/cafe, Hotel/Penginapan, Kantor pemerintahan, perbankan dan toko/kios oleh-oleh di Kecamatan Ubud | Ema Umilia (2013) | Kegiatan pariwisata akan memberikan pengaruh dalam penggunaan lahan |
| | Bagaimana pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Ubud? | | Aksesibilitas | Jaringan jalan | Kelas jalan di Kecamatan Ubud Kondisi jalan di Kecamatan Ubud Perkerasan jalan di Kecamatan Ubud Jarak ke pusat pariwisata di Kecamatan Ubud | Gunn, 1993; 45 dalam Warpani, 2007 Ema Umilia (2013) Gunn, 1993; 45 dalam Warpani, 2007 Ema Umilia (2013) | di Kecamatan Ubud serta memberi pengaruh pula pada harga lahan di Kecamatan Ubud akibat adanya kegiatan pariwisata |
| | | | D 1 1 1 | Jumlah Penduduk | Jumlah penduduk pendatang di Kecamatan Ubud | I Made Suradnya (2005) | RAV |
| | | | Penduduk - | Aktivitas penduduk | Aktivitas masyarakat sekitar yang berhubungan dengan kegiatan wisata | I Made Suradnya (2005) Ema Umilia (2013) | SITA |
| | | | Nilai Lahan | Nilai langsung | Kemiringan/topografi lahan | Johara T. Jayadinata (1999) Herman Hermit (2009) Putu Gde Ariastita, | Harga lahan merupakan refleksi atau perwujudan dari nilai lahan dalam |

| No | Masalah | Tujuan | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Referensi | Bahan Pertimbangan |
|----|---------|--------|---|--|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| - | | 14-108 | | | | 2009 | pasar lahan yang |
| | | | | | • Luas lahan | Johara T. | diukur menurut |
| | | | | | • Lokasi/jarak suatu lahan | Jayadinata (1999) | satuan mata uang |
| | | | | | terhadap suatu kegiatan | Herman Hermit | tertentu dalam |
| | | | | GIIA | tertentu | (2009) | transaksi, jadi nilai |
| | | | | | Kelengkapan jaringan- | Nararya Adi | lahan akan |
| | | | | Nilai tidak langsung | jaringan saluran air bersih, | Prasetya (2013) | mempengaruhi |
| | | | | 1 11111 111111 111118 11118 | saluran air limbah, jaringan | Putu Gde Ariastita, 2009 | harga lahan di Kecamatan Ubud. |
| | | | | | listrik, jaringan telepon, | 2009 | Recalliatali Coud. |
| | | | | \\ \sigma\(\left(\delta\) | serta ruang terbuka | | |
| | | | | DX S | • Status hak penguasaan atas lahan | | |
| | | | | | Jenis penggunaan lahan | | |
| | | | | 5.10 | Jems penggunaan tahan | Karina Mayasari | |
| | | | | ~~~ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ | | (2009) | |
| | | | Harga | • Harga lahan di | Harga pasar | Putu Gde Ariastita, | |
| | | | Lahan | Kecamatan Ubud | Nilai NJOP | 2009 | |
| | | | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | THE STATE OF THE S | KI JATES JEGO JA | Nararya Adi | |
| | | | | | | Prasetya (2013) | |

Sumber: Hasil Pemikiran (2015)

BRAWIJAY

3.3 Metode Penelitian

Penelitian dengan judul Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud termasuk dalam jenis penelitian dengan menggunakan metode penelitian deskriptif-evaluatif. Penelitian deskriptif menyajikan satu gambar yang terperinci tentang situasi khusus, *setting* sosial atau hubungan. Penelitian deskriptif terdiri dari deskriptif kualitatif dan deksriptif kuantitatif. Penelitian ini termasuk jenis metode kuantitatif, karena penelitian ini mengumpulkan atau mencari informasi mengenai karakteristik dan pola kegiatan pariwisata dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan terkait adanya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data terdapat dua teknik pengumpulan data, yaitu metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder.

3.4.1 Teknik Pengumpulan Data Primer

Metode survei primer merupakan metode pengumpulan data berdasarkan pengamatan langsung. Pengumpulan data tersebut diperoleh berdasarkan opini subjek secara individual atau kelompok dari hasil observasi dan hasil pengujian di lapangan.

A. Wawancara

Teknik wawancara yang dilakukan dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan mengarahkan jawaban dalam pola pertanyaan yang tersturktur sesuai daftar pertanyaan terkait kegiatan pariwisata dan harga lahan di Kecamatan Ubud sehingga memudahkan responden untuk menjawab pertanyaan yang telah disediakan. Pihak-pihak terkait yang akan menjadi responden untuk kepentingan wawancara dalam studi ini antara lain pihak dari Kantor Kecamatan Ubud, Kantor Kelurahan pada lokasi studi serta lembaga swasta terkait dengan harga lahan di Kecamatan Ubud.

Hal-hal yang akan ditanyakan meliputi karakteristik kegiatan pariwisata, faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud terkait dengan kegiatan pariwisata Kecamatan Ubud. Hasil survey wawancara ini akan dianalisis sehingga menemukan variabel-variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud terkait dengan kegiatan pariwisata.

B. Observasi Lapangan

Teknik yang dilakukan adalah dengan mengamati secara langsung kondisi yang ada di lapangan, mendokumentasikan gejala fisik maupun non fisik dan realitas yang ada di wilayah studi di Kecamatan Ubud untuk memperoleh gambaran umum mengenai kondisi wilayah tersebut. Observasi yang dilakukan berupa observasi karakteristik kegiatan pariwisata dilihat dari daya tarik wisata, amenitas, aksesibilitas serta nilai dan harga lahan berdasarkan faktor yang mempengaruhi di Kecamatan Ubud.

C. Teknik Kuisioner

Teknik ini dilakukan dengan penyebaran daftar pertanyaan-pertanyaan atau kuisioner yang telah disusun terlebih dahulu kepada responden yang berkaitan dengan permasalahan yang tengah dibahas. Kuisioner tersebut dibagikan kepada pemilik lahan di Kecamatan Ubud sesuai dengan jumlah sampel yang akan diteliti. Data-data yang akan diambil melalui kuisioner adalah data identitas responden, data mengenai harga lahan terkait variabel-variabel yang diteliti serta kearifan lokal tentang penggunaan lahan di Kecamatan Ubud.

3.4.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Survei sekunder merupakan metode memperoleh data secara tidak langsung. Terdapat dua metode, yaitu melalui data instansi dan studi literatur.

A. Survei Instasi terkait

Peneliti mengumpulkan sumber dilakukan dengan mengambil data-data tertulis yang ada di intansi-intansi pemerintahan terkait yang berhubungan dengan objek penelitian. Berikut adalah instansi-instansi beserta data yang diperlukan sebagai berikut:

Tabel 3, 2 Survei Instansi Terkait

| | Tabel 3. 2 Surver Histarist Terkart | | | | | |
|-----|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--|--|--|
| No. | Nama Instansi | Jenis Dokumen | Fungsi Data | | | |
| 1 | Badan Perencanaan Pembangunan | RTRW Kabupaten Gianyar | Digunakan untuk | | | |
| | Daerah (BAPPEDA) Kabupaten | RDTR Kecamatan Ubud | analisis karakteristik | | | |
| | Gianyar | Peraturan Zonasi Kawasan | kegiatan pariwisata di | | | |
| | | Pariwisata Ubud | Kecamatan Ubud | | | |
| 2 | Kantor Kecamatan Ubud | Profil Kecamatan Ubud | Digunakan untuk | | | |
| | | Data Kepariwisataan | analisis karakteristik | | | |
| | | Kecamatan Ubud | kegiatan pariwisata di | | | |
| | | Peta Kecamatan Ubud | Kecamatan Ubud | | | |
| 3 | Badan Pusat Statistik Kabupaten | Kecamatan Ubud Dalam | Digunakan untuk | | | |
| | Gianyar | Angka series 5 tahun | menjelaskan | | | |
| | | | karakteristik | | | |

| No. | | Nama Instansi | | Fungsi Data | | | | |
|-----|-------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------|---|-----------------------|-----|--|
| | | N. S. | | 7019 | LLAT | 100 | 104 | Kecamatan Ubud |
| 4 | Badan Kabupate | Pertahanan en Gianyar | Nasional | Data Kecam | harga atan Ubud | lahan | di | Digunakan untuk menganalisis nilai dan harga lahan serta pola harga lahan di Kecamatan Ubud |
| 5 | Kantor F Ubud | PPAT Wilayah l | Kecamatan | Data Kecam | harga atan Ubud | lahan | di | Digunakan untuk menganalisis nilai dan harga lahan serta pola harga lahan di Kecamatan Ubud |
| 6 | | Kelurahan di l yang menjadi n | | Peta ke Data | Kelurahan lurahan wi kepemilika an wilayal | layah stud n lahan | di | Digunakan untuk menjelaskan karakteristik kelurahan- kelurahan di Kecamatan Ubud yang menjadi wilayah studi |
| 7 | Dinas Kabupate | Pendapatan en Gianyar | Daerah | | nilai NJC atan Ubud | | di | Digunakan untuk menganalisis nilai dan harga lahan serta pola harga lahan di Kecamatan Ubud |

Sumber: Hasil Pemikiran (2015)

B. Studi Literatur

Studi literatur merupakan studi kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, dan studi terdahulu yang memiliki hubungan dengan studi Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud agar diperoleh dasar yang teoritis dalam proses analisis. Studi kepustakaan juga bisa didapat dari media elektronik dan cetak, seperti internet dan koran, serta peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Buku literatur berupa buku-buku, makalah, jurnal, dan studi terdahulu yang terkait, untuk mencari tinjauan mengenai pariwisata, nilai dan harga lahan serta pengaruh kegiatan pariwisata terhadap harga lahan. Peraturan perundang-undangan berupa peraturan yang mengatur tentang penggunaan lahan pada suatu daerah serta tentang kepariwisataan.

3.5 Penentuan Sampel

3.5.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga obyek dan benda-benda

alam yang alami. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek/subyek yang dipelajari, tetapi meliputi keseluruhan karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek yang diteliti.

Populasi pada wilayah studi di Kecamatan Ubud adalah populasi jumlah KK yang ada di desa-desa dan kelurahan di Kecamatan Ubud, yaitu Desa Singakerta, Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu, Desa Sayan, Desa Kedewatan dan Kelurahan Ubud. Jumlah KK ini adalah populasi yang memiliki lahan di Kecamatan Ubud. Jumlah populasi KK di Kecamatan Ubud yaitu 13.776 KK

3.5.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Dalam penelitian ini, pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *probability* sampling yaitu teknik *simple random sampling* untuk populasi KK di Kecamatan Ubud karena dalam penelitian ini anggota sample dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu. Dalam penelitian ini, ukuran sampel untuk *simple random sampling* ditentukan dengan rumus *slovin* dengan taraf signifikansi sebesar 7,5%.

$$n = \frac{N}{1 + N\alpha^2}$$

$$n = \frac{13.776}{1 + (13.776 \times 0.075)^2} = 177$$
(3-1)

Dengan jumlah populasi KK sebesar 13.776 KK sampel yang digunakan dengan menggunakan rumus slovin adalah sebesar 177 KK, untuk proporsi masing-masing desa/kelurahan di Kecamatan Ubud yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. 3 Ukuran Sampel Dengan Rumus Slovin

| Tabel 3. 3 Okulan Sampel Dengan Kumus Stovin | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| KK | Proporsi | Sampel | | | |
| 1985 | 0,12 | \mathcal{O}^{L}_{21} | | | |
| 2992 | 0,18 | 31 | | | |
| 1988 | 0,18 | 31 | | | |
| 1213 | 0,12 | 21 | | | |
| 2379 | 0,18 | 31 | | | |
| 1755 | 0,12 | 21 | | | |
| 1464 | 0,12 | 21 | | | |
| 13776 | 1 | 177 | | | |
| | 1985 2992 1988 1213 2379 1755 1464 | KK Proporsi 1985 0,12 2992 0,18 1988 0,18 1213 0,12 2379 0,18 1755 0,12 1464 0,12 | | | |

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Dari hasil perhitungan ukuran sampel tersebut didapatkan jumlah total sampel yang akan disurvey sebanyak 177 KK dengan masing-masing Desa/Kelurahan di Kecamatan Ubud terlihat pada tabel 3.3. Pada perhitungan sampel tersebut menggunakan proporsi dari hirarki

desa yang ada di Kecamatan Ubud sesuai dengan RDTR Kawasan Pariwisata Ubud, disebutkan untuk desa yang memiliki hirarki satu dalam pengembangan pariwisata meliputi Kelurahan Ubud, Desa Mas, Desa Peliatan, dan desa-desa yang menjadi hirarki dua yaitu meliputi Desa Singakerta, Desa Petulu, Desa Sayan dan Desa Kedewatan.

Unit analisis dalam penelitian ini adalah lahan, dimana untuk mendapatkan informasi dari lahan tersebut diperoleh melalui KK pemilik lahan tersebut, lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian adalah lahan-lahan yang berada di sepanjang jalan baik jalan artei, jalan kolektor dan jalan lingkungan yang ada di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

Tahapan Penelitian 3.6

Berikut tahapan penelitian Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud pada gambar



Identifikasi Masalah

- Kebutuhan lahan di Kecamatan Ubud pada tahun 2008 adalah 12.133,05 Ha mengalami peningkatan sangat pesat sampai tahun 2012 menjadi 18.718,75 Ha (Tesis, I Dewa Gede Agung Darma Putra, 2015)
- Pengembangan kegiatan pariwisata awalnya hanya menggunakan tanah tidak produktif, dalam perkembangannya sudah menggunakan lahan produktif (Tokoh Juni 18-24 2014 dalam I Made Suwitra).
- Dengan adanya perkembangan pariwisata di Kawasan Pariwisata Ubud, masyarakat merelakan persawahannya dijadikan lokasi pembangunan kegiatan pariwisata (I Gusti Ngurah Widyatmaja, 2013)
- 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 (Tribunbisnis, 19 Desember 2015).

Tujuan Studi

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

Data Primer

- Wawancara kepada pihak dari Kantor Kecamatan Ubud, Kantor Kelurahan yang menjadi lingkup wilayah penelitian serta lembaga swasta terkait dengan harga lahan di Kecamatan Ubud.
- Observasi Lapangan mengenai variabelvariabel penelitian yang akan diteliti terkait dengan nilai lahan di Kecamatan Ubud
- Menyebar kuisioner kepada pemilik lahan di Kecamatan Ubud sesuai sampel yang telah dihitung

Data Sekunder

- Survei Instansi Terkait terkait dengan dokumen-dokumen yang terkait dengan harga lahan di Kecamatan Ubud
- Studi Literatur terkait tinjauan pustaka yang berkaitan dengan kegiatan pariwisata dan harga lahan serta studi terdahulu yang memiliki kemiripan dengan studi yang diteliti

Analisis Deskriptif Karakteristik Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

- Analisis deskriptif komponen kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud
 - Obyek wisata
 - Amenitas
 - Aksesibilitas
 - Penduduk
- Analisis deskriptif arah pemusatan kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud

Analisis Deskriptif dan Evaluatif Nilai dan Harga Lahan di Kecamatan Ubud

- Analisis identifikasi nilai dan harga lahan di Kecamatan Ubud dan faktor yang mempengaruhinya
 - Kemiringan lahan
 - Luas lahan
 - Jarak lahan terhadap suatu kegiatan (kegiatan pariwisata)
 - Kelengkapan dan kualitas jaringan prasarana
 - Status hak penggunaan lahan
 - Jenis penggunaan lahan
 - Harga pasar
 - Nilai NJOP
- Analisis evaluatif pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud dengan regresi linier berganda dengan variabel dummy

Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud

Gambar 3. 1 Alur Penelitian Pengaruh Kegiatan Pariwisata Terhadap Harga Lahan di Kecamatan Ubud Sumber: Hasil Pemikiran (2015)

BRAWIJAY

3.7 Tahapan Analisis

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dimulai dengan analisis deskriptif karakteristik dan pola kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, analisis deskriptif karakteristik nilai dan harga lahan di Kecamatan Ubud serta analisis evaluatif regresi linier faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Pariwisata Ubud sehingga membentuk pola harga lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud.

3.7.1 Analisis Deskriptif Karakteristik dan Arah Pemusatan Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

Analisis deskriptif bertujuan untuk menghasilkan gambaran mengenai karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud dilihat dari komponen kegiatan pariwisata yang menjadi obyek penelitian yaitu:

- 1. Daya tarik wisata
 - Analisis deskriptif daya tarik wisata dilakukan dengan menganalisis karakteristik daya tarik wisata yang diukur dengan kondisi obyek wisata, banyaknya wisatawan yang mengunjungi suatu obyek wisata serta lokasi obyek wisata di Kecamatan Ubud.
- 2. Amenitas dilakukan dengam menganalisis karakteristik sarana dan prasarana kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud seperti persebaran pasar, restoran/cafe, hotel, penginapan dan kantor pemerintahan serta jaringan air bersih, listrik dan telekomunikasi. Analisis karakteristik ini diukur dengan mengetahui ketersediaan dan persebaran sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata tersebut.
- 3. Aksesibilitas dilakukan dengan menganalisis karakteristik jaringan jalan yang meliputi kelas jalan, kondisi jalan, jarak ke pusat pemerintahan, jumlah moda transportasi serta ketersediaan rute wisata di Kecamatan Ubud.
- 4. Penduduk dilakukan dengan menganalisis karakteristik jumlah penduduk pendatang di Kecamatan Ubud yang bertujuan untuk bekerja serta aktivitas penduduk sekitar yang berkaitan dengan kegiatan wisata.

3.7.2 Analisis Statistik Deskriptif Karakteristik Nilai dan Harga Lahan di Kecamatan Ubud

Analisis deskriptif nilai lahan di Kecamatan Ubud dilihat dari sub variabel-sub variabel nilai lahan yaitu nilai tidak langsung. Analisis ini mendeskripsikan karakteristik nilai lahan dari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan yaitu luas lahan, lokasi atau jarak suatu

BRAWIJAYA

lahan terhadap suatu kegiatan tertentu, kelengkapan dan kualitas jaringan-jaringan saluran air bersih, saluran air limbah, drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, serta ruang terbuka. Selanjutnya dengan menganalisis nilai lahan dilakukan analisis statistik deskriptif harga lahan di Kecamatan Ubud dengan parameter harga pasar lahan di Kecamatan Ubud serta nilai NJOP di Kecamatan Ubud. Dengan diketahuinya karakteristik nilai dan harga lahan di Kecamatan Ubud dapat diketahui harga lahan pada masing-masing faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud.

Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini akan dikelaskan sesuai dengan jumlah data. Penentuan selang kelas akan dibentuk dengan menggunakan kaidah empirik dengan metode strugess dengan ketentuan sebagai berikut:

$$C = 1 + 3.3 \log N \tag{3-3}$$

Dimana:

C = Banyak kelas yang terbentuk

N = Jumlah sampel penelitian

Dengan membagi setiap variabel ke dalam kelas-kelas harga lahan maka dapat mendeskripsikan karakteristik harga lahan berdasarkan variabel-variabel yang diteliti di Kecamatan Ubud.

3.7.3 Tahapan Pembuatan Peta Pola Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud Dengan Metode Kriging

Metode *Kriging* adalah suatu metode dalam melakukan estimasi suatu nilai dari sebuah titik pada tiap-tiap grid dengan memperhatikan nilai dari sebuah titik yang memiliki nilai yang sebenarnya (Chaidir, 2012). Jika disederhanakan, metode *kriging* merupakan metode interpolasi data dengan menggunakan sampel data yang ada untuk memprediksi data yang tidak menjadi sampel penelitian. Dalam penelitian ini digunakan untuk pembuatan peta pola harga lahan dengan titik-titik sampel lahan yang ada untuk mendapatkan pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud dengan menggunakan software *arc-gis 10.1* dan *surfer* 11. Pertimbangan digunakan metode kriging adalah lebih sederhana dan tidak membutuhkan data yang banyak dalam membuat peta pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Adapun tahapan metode *kriging* untuk pembuatan peta pola harga lahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Gambar 3. 2 Tahapan Pembuatan Peta Pola harga Lahan

3.7.4 Analisis Evaluatif Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud Menggunakan Regresi Linier Berganda Dengan Variabel *Dummy*

Regresi dummy merupakan fasilitas dari regresi yang dapat dipergunakan untuk mengakomodasi apabila variabel bebasnya mengandung variabel yang bertipe data nominal atau ordinal. Sehingga semua tipe data dari variabel bebas dapat disajikan dalam persamaan regresi. Perhitungan regresi dummy sama dengan regresi linier berganda. Semua perumusan dapat digunakan. Persamaan umum dari regresi berganda adalah sebagai berikut:

$$Y = \beta 0 + \beta 1X1 + \beta 2X2 + \dots + \beta kXk + \gamma 1D1 + \gamma 2D2 + \dots + \gamma mDm + e$$
 (3-4)

Dengan:

 $\beta 0$ = koefisien intercept regresi

 $\beta 1...\beta k$ = koefisien slope regresi

 $\gamma 1...\gamma m =$ koefisien dummy

e = error persamaan regresi

A. Regresi Linier Berganda Dengan Variabel Dummy

Pada penelitian ini digunakan variabel dengan ukuran nominal yaitu kepemilikan lahan, ketersediaan jaringan pendukung kegiatan pariwisata, kelas jalan, perkerasan jalan dan jenis penggunaan lahan.

Langkah pertama yaitu menyajikan data pada tabel serta mengklasifikasikan variabel dummy ke dalam angka 1 dan 0. Adanya jenis data kualitatif menggunakan variabel *dummy* untuk diolah dalam regresi linier berganda. Tahapan pembentukan pemodelan regresi linier berganda dengan variabel *dummy* adalah sebagai berikut:

1. Kuantifikasi Data Kualitatif

Variabel-variabel dengan jenis kualitatif dalam penelitian ini meliputi kemiringan, ketersediaan jaringan air bersih, ketersediaan jaringan air limbah (drainase), ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan jaringan telepon, ketersediaan RTH, jenis penggunaan lahan, perkerasan jalan, kelas jalan dan status hak kepemilikan lahan. Dalam analisis regresi linier berganda dengan variabel dummy, tidak semua kategori dalam variabel kualitatif dilibatkan dalam analisis regresi linier berganda. Jika jumlah kategori pada variabel kualitatif lebih dari 2 maka jumlah kategori yang dilibatkan dalam analisis regresi linier berganda adalah k-1 (k=jumlah kategori). Berikut penjelasan variabel kualitatif beserta dummy-dummy masing-masing variabel kualitatif.

a. *Dummy* Kemiringan Lahan

Kemiringan lahan adalah salah satu yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Kemiringan lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud berdasarkan RTRW Kabupaten Gianyar Tahun 2010-2030, kemiringan di Kecamatan Ubud berada pada rentang 0->40%. Rentang kemiringan tersebut terbagi menjadi 5 kategori yaitu 0-8%, 8-15%, 15-25%, 25-40% dan >40%, jadi dengan jumlah kategori sebanyak 5 maka jumlah *dummy* sebanyak 4. Berikut penjelasan *dummy* untuk variabel kualitatif kemiringan lahan.

Tabel 3. 4 Penjelasan Dummy Kemiringan Lahan

| Kemiringan (4 Dummy) | D1 | | D2 | | D3 | Á | D4 | |
|----------------------|----|---|----|---|----|---|----|---|
| 0-8% | | 1 | | 0 | | 0 | | 0 |

| Kemiringan (4 Dummy) | D1 | | D2 | D3 | D4 |
|----------------------|----|---|----|----|----|
| 8-15% | | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 15-25% | | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 25-40% | | 0 | 0 | 0 | 1 |
| >40% | | 0 | 0 | 0 | 0 |

b. Dummy Ketersediaan Air Bersih

Ketersediaan air bersih merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan, oleh karena itu variabel kualitatif ketersediaan air bersih terdiri dari 2 kategori, yaitu terdapat air bersih (ada) baik berupa perpipaan maupun non perpipaan, dan tidak terdapat air bersih, dengan jumlah dummy sebanyak (k-1) dua. Berikut penjelasan dummy untuk variabel kualitatif jenis jaringan air bersih.

Tabel 3. 5 Dummy Ketersediaan Air Bersih

| Dummy Air Bersih (1 Dummy) | D1 | D2 |
|----------------------------|--------|----|
| Ada | l Ji | 0 |
| Tidak Ada | J 650_ | 0 |

c. Dummy Ketersediaan Drainase

Ketersediaan drainase dilihat dari apakah lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian difasilitasi/dilewati dengan drainase. Variabel kualitatif drainase terdiri dari 2 kategori yaitu difasilitasi drainase (ada) dengan jenis saluran sekunder dan tersier. Saluran sekunder adalah saluran drainase yang menerima air dari saluran tersier dan menyalurkan ke badan air penerima, sedangkan saluran tersier adalah saluran drainase yang menerima air dari saluran penangkap dan menyalurkan ke saluran sekunder. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah *dummy* untuk variabel kualitatif ketersediaan drainase adalah sebanyak 1 *dummy*.

Tabel 3. 6 Penjelasan Dummy Ketersediaan Jaringan Drainase

| Dummy Drainase (1 Dummy) | D1 |
|--------------------------|----|
| Ada | 1 |
| Tidak | 0 |
| | |

d. Dummy Ketersediaan Jaringan Listrik

Ketersediaan jaringan listrik dilihat dari apakah lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian difasilitasi/dilewati dengan jaringan listrik. Ketersediaan

jaringan listrik dibedakan menjadi 2 kategori yaitu lahan-lahan yang difasilitasi dengan jaringan listrik (ada) dan lahan-lahan yang tidak difasilitasi dengan jaringan listrik. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah dummy untuk variabel kualitatif ketersediaan jaringan listrik adalah satu.

Tabel 3. 7 Penjelasan Dummy Ketersediaan Jaringan Listrik

| Dummy Listrik (1 Dummy) | D1 |
|-------------------------|----|
| Ada | 1 |
| Tidak | 0 |

e. Dummy Ketersediaan Jaringan Telepon

Ketersediaan jaringan telepon dilihat dari apakah lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian difasilitasi/dilewati dengan jaringan telepon. Ketersediaan jaringan telepon dibedakan menjadi 2 kategori yaitu lahan-lahan yang difasilitasi dengan jaringan telepon (ada) dan lahan-lahan yang tidak difasilitasi dengan jaringan telepon. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah dummy untuk variabel kualitatif ketersediaan jaringan telepon adalah satu.

Tabel 3. 8 Penjelasan Dummy Ketersediaan Jaringan Telepon

| Dummy T | elepon (1 Dummy | y) D1 |
|---------|-----------------|-------|
| Ada | | |
| Tidak | | |

f. Dummy Ketersediaan Ruang Terbuka

Ketersediaan ruang terbuka hijau dilihat dari apakah lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian memiliki ruang terbuka. Ketersediaan jaringan ruang terbuka dibedakan menjadi 2 kategori yaitu lahan-lahan yang tersedia dengan ruang terbuka (ada) yang meliputi pekarangan atau lahan tidak terbangun dan lahan-lahan yang tidak tersedia dengan ruang terbuka. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah dummy untuk variabel kualitatif ketersediaan ruang terbuka adalah satu.

Tabel 3. 9 Penjelasan Dummy Ketersediaan Ruang Terbuka

| Dummy Ruang Terbuka (1 Dummy) | D1 |
|-------------------------------|----|
| Ada | 1 |
| Tidak | 0 |

g. Dummy Jenis Penggunaan Lahan

BRAWIJAYA

Jenis penggunaan lahan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan. Jenis penggunaan lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud dibedakan menjadi 9 kategori yaitu hotel, *villa*, *bungallow*, *cafe/restoran*, *artshop*, toko, rumah, sawah, tegalan/tanah kosong. Dengan jumlah kategori sebanyak 9 maka jumlah *dummy* untuk jenis penggunaan adalah sebanyak 8. Berikut penjelas *dummy* jenis penggunaan lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

Tabel 3. 10 Penjelasan Dummy Jenis Penggunaan Lahan

| Dummy Jenis Penggunaan Lahan (8 Dummy) | D1 | D2 | D3 | D4 | D5 | D6 | D7 | D8 |
|---|----------|----|----|------|----|----|----|----|
| Hotel | 1 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| Villa | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bungallow | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cafe/Restoran | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Artshop | ~0/ | 0. | 0 | C(0) | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Toko | ~ 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Rumah | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| sawah |) 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Tegalan/Tanah kosong | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

h. Dummy Perkerasan Jalan

Perkerasan jalan di Kecamatan Ubud dikategorikan kedalam 2 jenis yaitu perkerasan jalan aspal dan perkerasan jalan non aspal. Perkerasan jalan dilihat dari apakah lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian dilewati/difasilitasi dengan jalan perkerasan aspal atau tidak. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah *dummy* untuk variabel kualitatif perkerasan jalan adalah sebanyak satu.

Tabel 3. 11 Penjelasan Dummy Perkerasan Jalan

| Dummy Perkerasan Jalan | D1 |
|------------------------|----|
| Aspal | 1 |
| Non Aspal | 0 |

i. Dummy Kelas Jalan

Kelas jalan di Kecamatan Ubud berdasarkan Draf RDTR Kawasan Pariwisata Ubud terdiri dari jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lingkungan. Lahan-lahan yang menjadi sampel penelitian merupakan lahan-lahan yang berada pada sepanjang jalan arteri, koloktor dan jalan lingkungan. Dengan jumlah kategori

sebanyak 3 maka jumlah *dummy* untuk variabel kualitatif kelas jalan adalah sebanyak dua. Berikut penjelasan dummy untuk variabel kelas jalan.

Tabel 3. 12 Penjelasan Dummy Kelas Jalan

| 2 W 01 C 1 = 1 C 11 J C 1 W 1 D W 1 | 1111) 11010000 | |
|-------------------------------------|----------------|----|
| Dummy Kelas Jalan (2 Dummy) | D1 | D2 |
| Arteri | 1 | 0 |
| Kolektor | 0 | 1 |
| Lingkungan | 0 | 0 |

j. Dummy Status Kepemilikan Lahan

Status kepemilikan lahan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan. Dengan jumlah kategori sebanyak 2 maka jumlah dummy adalah sebanyak satu (k-1).

Tabel 3. 13 Penjelasan Dummy Kepemilikan Lahan

| Dummy Status Kepemilikan Lahan | D1 |
|--------------------------------|---------------|
| Hak Milik | \ \s\lambda_1 |
| Hak Guna Bangunan | 0 |

Keterangan:

Y = Harga lahan (Rp)

 $D1_1 = 1$, jika kemiringan lahan 0-8%

= 0, jika selainnya

 $D1_2 = 1$, jika kemiringan 8-15%

= 0, jika selainnya

 $D1_3 = 1$, jika kemiringan lahan 15-25%

= 0, jika selainnya

D1₄ = 1, jika kemiringan lahan 25-40%

= 0, jika selainnya

X1 = Luas lahan (m²)

X2 = Jarak ke pusat kegiatan pariwisata(Kelurahan Ubud) (Km)

D2 = 1, jika terdapat jaringan air bersih

= 0, jika selainnya

D3 = 1, jika terdapat jaringan drainase

= 0, jika selainnya

D4 = 1, jika terdapat jaringan listrik

- = 0, jika selainnya **D5** = 1, jika terdapat jaringan telepon = 0, jika selainnya = 1, jika terdapat ruang terbuka hijau D6 = 0, jika selainnya $D7_1$ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Hotel = 0, jika selainnya D_{72} = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Villa = 0, jika selainnya = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Bungallow $D7_3$ = 0, jika selainnya $D7_4$ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Cafe/Restoran = 0, jika selainnya D75 = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Artshop = 0, jika selainnya
- = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Toko $D7_6$
- = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Rumah $D7_7$ = 0, jika selainnya
- = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Sawah $D7_8$ = 0, jika selainnya
- = 1, jika perkerasan jalan aspal D8 = 0, jika selainnya

= 0, jika selainnya

- = 1, jika Kelas Jalan Arteri $D9_1$ = 0, jika selainnya
- $D9_2$ = 1, jika Kelas Jalan Kolektor = 0, jika selainnya
- = 1, jika status hak milik D10 = 0, jika selainnya

Setelah mengkuantifikasikan variabel-variabel yang bersifat kualitatif, selanjutnya akan diolah menggunakan SPSS 16. Sebelum dilakukan analisis regresi linier berganda dilakukan uji asumsi klasik pada data yang diperoleh berdasarkan hasil survey.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk mengetahui apakah model estimasi telah memenuhi kriteria ekonometri, dalam arti tidak terjadi penyimpangan yang cukup serius dari asumsi-asumsi yang harus dipenuhi. Dalam penelitian ini menggunakan tiga uji asumsi klasik yaitu uji normalitas residual, uji multikolinearitas dan uji asumsi heterokedastisitas.

a. Uji Normalitas Residual

Uji normalitas residual dilakukan untuk mengetahui variabel bebas dan variabel terikat pada persamaan regresi yang dihasilkan apakah berdistribusi normal atau tidak, dalam pengujian uji normalitas residual menggunakan nilai *Kolmogorov-Smirnov Z* dan menggunakan grafik P-P Plot. Adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

- 1) Klik analyze > regression > linier
- 2) Masukkan variabel terikat pada kolom *dependent* dan variabel bebas pada kolom *independent*
- 3) Klik *save* > pada tab residual beri *checklist* pada *Unstandardized* > *continue*
- 4) Lalu ok, pada data *view* di SPSS 16 akan terdapan kolom baru dengan nama *Res_1*
- 5) Klik analyze > nonparametric tests > legacy dialogs > sampel KS
- 6) Masukkan Res_1/Unstandardized Residual pada kolom test variabel list
- 7) Klik ok, selanjutnya akan muncul output dari hasil data menunjukkan apakah data pada distribusi normal atau tidak.

Apabila nilai signifikansi yang dihasilkan > 0,05 maka distribusi data pada distribusi normal, sebaliknya jika nilai signifikansi < 0,05 maka data tidak berdistribusi normal. Selain menggunakan nilai *Kolmogorov-Smirnov Z* pada penelitian ini juga menggunakan grafik *P-P Plot*. Kriteria sebuah data residual terdistribusi normal atau tidak dengan melihat sebaran titik-titik pada grafik. Apabila sebaran tersebut mendekati atau rapat pada garis lurus diagonal maka dikatakan bahwa residual terdistribusi normal.

- 1) Klik menu analyze > Regression> Linier
- 2) Masukkan variabel terikat pada kolom *dependent* dan variabel bebas pada kolom *independent*
- 3) Klik tombol plots, kemudian terbuka kotak dialog Linier Regression: Plots
- 4) Beri tanda centang pada *Normal probability plot*, kemudian klik tombol continue > ok.

b. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas adalah pengujian dari asumsi yang terkait bahwa variabel bebas pada suatu model tidak saling berkolerasi satu dengan yang lainnya. Pengertian dari asumsi ini adalah bahwa setiap variabel bebas hanya berpengaruh pada variabel respon dan bukan pada variabel bebas lainnya. Pengujian multikolinearitas pada penelitian ini menggunakan nilai Variance Inflantion Factor (VIF). Pada asumsi ini tidak terdapat multikolinearitas jika nilai VIF kurang dari 10. Adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

- 1) Klik menu *analyze* > *Regression*> *Linier*
- 2) Masukkan variabel terikat pada kolom *dependent* dan variabel bebas pada kolom *independent*
- 3) Klik tombol statistic > checklist covariance matrix dan collinieritas diagnostics > continue > ok

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Pada penelitian ini menggunakan metode *glejser*. Dasar pengambilan keputusan dalam uji *glejser* yaitu tidak terjadi *heteroskedastisitas* jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

- 1) Klik analyze > regression > linier
- 2) Masukkan variabel terikat pada kolom *dependent* dan variabel bebas pada kolom *independent*
- 3) Klik save > pada tab residual beri checklist pada Unstandardized > continue
- 4) Lalu ok, pada data *view* di SPSS 16 akan terdapan kolom baru dengan nama *Res_1*

- 5) Tranform > compute variabels. Pada kotak target variabel ini dengan RES2
- 6) Pada kotak *numeric expression* ketikkan rumus *ABS_RES(RES_1)* > ok
- 7) lik analyze > regression > linier
- 8) Masukkan variabel terikat pada kolom dengan hasil *RES2 dependent* dan variabel bebas pada kolom *independent* > *save* > *uncheklist unstandardized* > *continue*> *ok*

3. Tahap-Tahap Regresi Linier Berganda

Langkah pertama dengan memasukkan data ke dalam worksheet SPSS, baik data yang bersifat kuantitatif dan kualitatif yang sudah diubah kedalam bentuk dummy. Setelah semua data dimasukkan ke dalam worksheet SPSS yaitu sebanyak 21 kolom kemudian dilakukan proses analisis regresi linier berganda dengan perintah operasi analyze kemudian regression dan linier untuk menghasilkan dialog box linier regression. Dari dialog box tersebut kemudian variabel Y (Harga lahan) dimasukkan ke Dependent dan luas lahan, jarak ke pusat kegiatan pariwisata, dummy dari variabel kualitatif kemiringan lahan, ketersediaan jaringan air bersih, ketersediaan air limbah, ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan jaringan telepon, ruang terbuka hijau, jenis penggunaan lahan, perkerasan jalan, kelas jalan dan status kepemilikan lahan ke variabel Independent, pilih metode enter lalu ok.

Langkah kedua, setelah memasukkan variabel bebas dan variabel terikat ke *dialog* box linier regression akan muncul beberapa dialog box yaitu:

- a. entered/remover^b yaitu jumlah variabel yang diolah dalam model
- b. model summary pada dialog box ini terdapat nilai R dan R². R² dapat menjelaskan seberapa besar variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud. Nilai R² berkisar dari 0-1 atau dapat dinyatakan dalam %.
 - Jika koefisien determinasi berharga satu (R²=1) berarti data tersebut menjelaskan 100% variabel-variabel bebas tehadap harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.
 - 2) Jika koefisien determinasi berharga 0 (R²=0) berarti data tersebut tidak menjelaskan sedikitpun pengaruh variabel bebas terhadap harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud.

BRAWIJAY

- c. ANOVA^b (Analysis Of Varians) menjelaskan variasi harga lahan disebabkan oleh variasi variabel bebas dan variabel dummy yang dimasukkan dalam model regresi. Dalam Anova akan diketahui nilai F Hitung dimana memiliki syarat yaitu:
 - 1) Jika $F_{Hitung} > F_{Tabel}$ pemodelan regresi dapat digunakan karena paling tidak terdapat ≥ 1 variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud.
 - 2) Jika $F_{Hitung} < F_{Tabel}$ maka model regresi tidak dapat digunakan karena tidak ada variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud.
- d. Coefficient^a yang digunakan untuk menilai tingkat pengaruh variabel yang mempengaruhi harga lahan karena adanya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Pola hubungan ditunjukkan dari nilai positif dan negatif. Jika nilainya positif maka memiliki pola hubungan searah dan jika memiliki nilai negatif maka pola hubungannya adalah berbanding terbalik. Tingkat pengaruh variabel karakteristik kegiatan pariwisata serta nilai dan harga lahan juga dapat diketahui dari nilai sig atau p value. Jika nilai sig lebih besar atau sama dengan tingkat kesalahan yaitu 0,05 maka variabel dapat dikatakan tidak signifikan berpengaruh terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud, sebaliknya jika niai sig lebih kecil dari 0,05 maka variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud.

Hasil akhir dari analisis regresi dummy adalah diketahuinya seberapa besar masingmasing variabel memberikan pengaruh terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud serta pola yang terbentuk dari pengaruh tersebut. Perlu diketahui regresi linier dengan variabel dummy memiliki cara berbeda pada tahap interpretasinya, untuk variabel yang bersifat kuantitatif memiliki interpretasi tentang perubahan Y (variabel terikat) akibat 1 point perubahan pada variabel X yang sifatnya kauntitatif. Untuk variabel dummy, interpretasinya adalah selisih Y antara kategori yang bernilai 1 pada variabel dummy dengan kategori referensi (bernilai 0) dari variabel X yang bersifat kualitatif.

3.8 Desain Survey

Tabel 3. 14 Desain Survey

| No. | Rumusan Masalah | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Data Yang Dibutuhkan | Sumber Data | Metode Pengumpula Data | Metode Analisis | Output |
|-----|--|----------------------|---|---|--|---|---|--|---|
| 1. | Bagaimana pola harga lahan di Kawasan Pariwisata | Daya tarik wisata | Obyek wisata | wisata Jumlah wisatawan | Data kondisi obyek wisata Data jumlah kunjungan wisatawan Peta Kecamatan Ubud | Kecamatan Ubud dalam | Survey Primer (Observasi Lapangan) Survey sekunder (survey instansi) | Analisis deskriptif daya tarik wisata di Kecamatan Ubud | Karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud serta pola - kegiatan |
| | Ubud? | Amenitas | Pasar, Restoran/Cafe, Hotel/Penginapa n, Kantor Pemerintahan, Perbankan dan kios/toko oleh oleh | Persebaran pasar, restoran/cafe, jotel/penginapan , kantor pemerintahan, perbankan dan kios/toko oleh- oleh | Peta tata guna lahan kecamatan Ubud Peta persebaran sarana di Kecamatan | RDTR Kawasan Pariwisata Ubud Profil Kelurahan Kecamatan | Survey Primer (Observasi Lapangan) Survey sekunder (survey instansi) | Analisis deskriptif amenitas di Kecamatan Ubud | pariwisata di Kecamatan Ubud |

| Vo. | Rumusan Masalah | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Data Yang Dibutuhkan | Sumber Data | Metode Pengumpula Data | Metode Analisis | Outpu |
|-----|--------------------|----------|--------------|-----------------------------|--|-------------|------------------------------|--------------------|-------|
| | | | | ERSIT | Ubud Peta ketersediaan jaringan prasarana di Kecamatan Ubud Data jumlah sarana dan prasarana di Kecamatan Ubud | Ubud R4 | | | |
| | | AUN | • | Kelas jalan di Kecamatan | Peta jaringan | RDTR | • Survey | | |

| No. | Rumusan Masalah | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Data Yang Dibutuhkan | Sumber Data | Metode Pengumpula Data | Metode Analisis | Output |
|-----|--------------------|-------------|-------------------------|---|---|---|--|--|---|
| | | | Jumlah Penduduk | Jumlah penduduk pendatang di Kecamatan Ubud | Data jumlah penduduk berdasarkan penduduk pendatang di Kecamatan Ubud | Kecamatan Ubud Dalam Angka | • Survey Primer (Observasi | Analisis deskriptif | |
| | | Penduduk | Aktivitas Penduduk | Aktivitas masyarakat sekitar yang berhubungan dengan kegiatan wisata di Kecamatan Ubud (Mata Pencaharian) | Data pariwisata di Kecamatan Ubud Data jenis pekerjaan di Kecamatan Ubud | Profil Kelurahan di Kecamatan Ubud | Lapangan) Survey sekunder (survey instansi) | penduduk di Kecamatan Ubud | |
| | | Nilai Lahan | Nilai langsung | • Kemiringan/ topografi lahan | Data kemiringan lahan | RDTR Kawasan Pariwisata Ubud Kecamatan Ubud Dalam Angka | Survey sekunder ke instansi terkait | Analisis deskriptif nilai lahan di Kecamat an Ubud Analisis regresi dummy | Karakteristik nilai dan harga lahan di Kecamatan Ubud dan dipadukan dengan output |
| | | | Nilai tidak langsung | Luas lahan Lokasi/jarak suatu lahan terhadap suatu kegiatan tertentu Kelengkapan | Kecamatan Ubud | • RDTR Kawasan Pariwisata Ubud • Kecamatan Ubud | Survey Primer (Observasi Lapangan)Survey sekunder | Analisis deskriptif nilai lahan di Kecamat an Ubud | pertama menghasilka n pola harga lahan di Kawasan Pariwisata |

| No. | Rumusan Masalah | Variabel | Sub Variabel | Parameter | Data Yang Dibutuhkan | Sumber Data | Metode Pengumpula Data | Metode Analisis | Output |
|-----|--------------------|----------------------------------|--------------|---|---|---|-------------------------------------|--|--------|
| | | NUN AVA VIIA RAW ERS | | jaringan- jaringan saluran air bersih, saluran air limbah, jaringan listrik, jaringan telepon, jalan lingkungan serta ruang terbuka Status hak penguasaan atas lahan Jenis penggunaan lahan | Kecamatan Ubud AS B | Dalam Angka Profil Kelurahan di Kecamatan Ubud | (survey instansi) | Analisis regresi dummy | Ubud |
| | | Harga Lahan | | Harga pasarNilai NJOP | Data harga lahan di Kecamatan Ubud Data nilai NJOP lahan di Kecamatan Ubud | Kantor Pajak Kantor BPN Notaris di Kecamatan Ubud | • Survey sekunder (survey instansi) | Analisis regresi dummy | UIT |

Sumber: Hasil Studi Literatur (2015)