

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

Gambaran umum wilayah studi terdiri dari gambaran umum Kabupaten Gianyar dan gambaran Umum Kecamatan Ubud. Berikut gambaran umum Kabupaten Gianyar dan Kecamatan Ubud.

4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Gianyar

Gambaran umum Kabupaten Gianyar terdiri dari kondisi geografi, jumlah penduduk, kegiatan pariwisata Kabupaten Gianyar

A. Kondisi Geografi

Gianyar merupakan salah satu dari sembilan Kabupaten/Kota di Provinsi Bali, terletak antara 08°18'48"-08°38'58" Lintang Selatan 115°13'29"-115°22'23" Bujur Timur.

Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Gianyar adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat : Kabupaten Badung dan Kota Denpasar

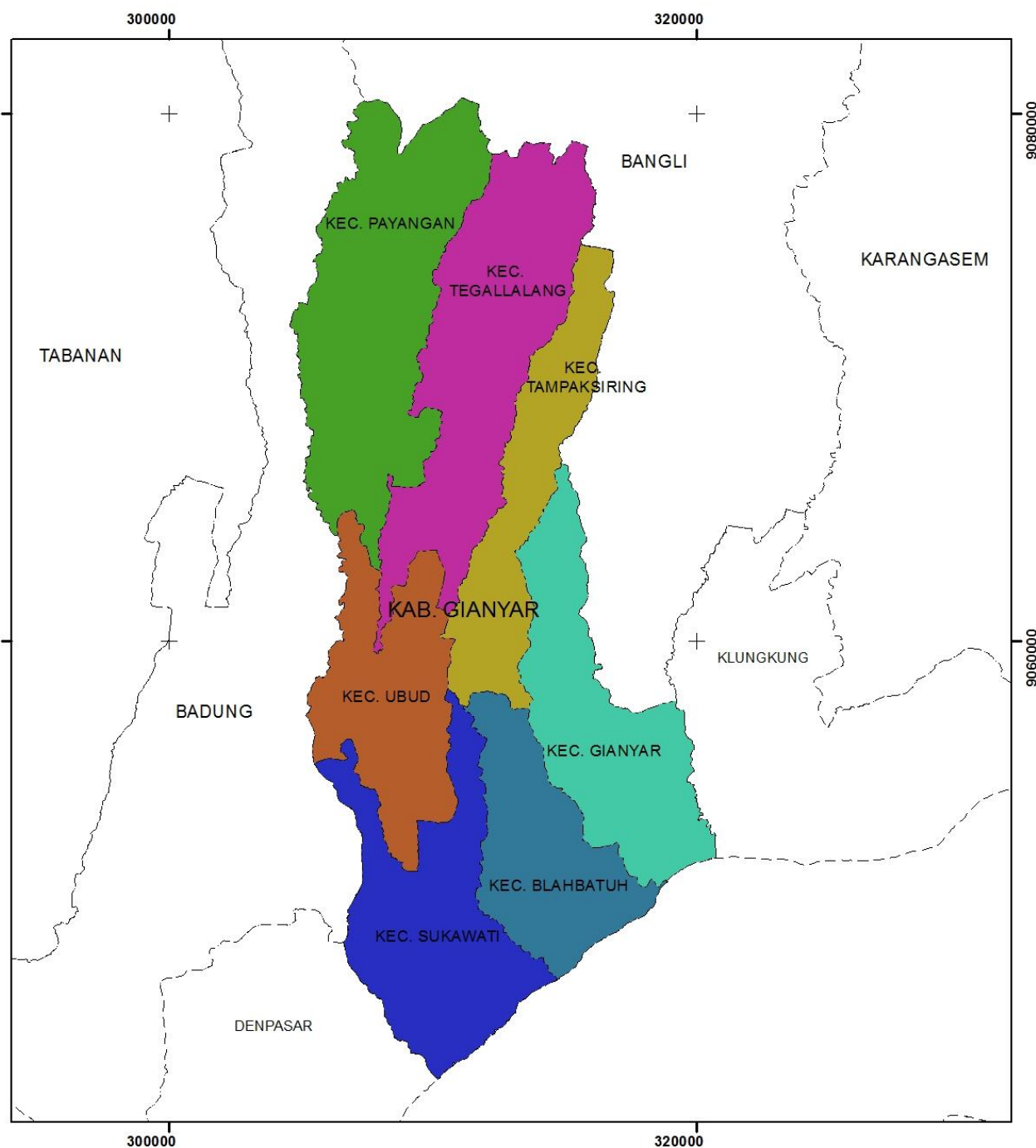
Sebelah Utara : Kabupaten Bangli

Sebelah Timur : Kabupaten Bangli dan Kabupaten Klungkung

Sebelah Selatan : Selat Badung dan Samudra Indonesia

Berikut peta administrasi Kabupaten Gianyar pada gambar 4.1. Bagian terluas wilayah Kabupaten Gianyar (20,25%) terletak pada ketinggian 250-950 meter dari permukaan laut. Terdapat 12 buah sungai melintasi wilayah Gianyar. Sebagian besar air sungai dimanfaatkan sebagai irigasi persawahan. Kabupaten Gianyar tidak memiliki gunung berapi.

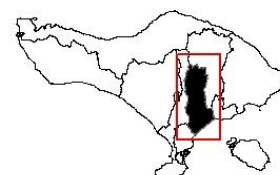
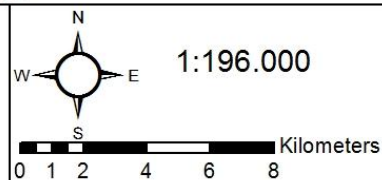
Luas Kabupaten Gianyar adalah 36.800 hektar atau 6,53% dari luas Provinsi Bali secara keseluruhan. Secara keseluruhan penggunaan lahan pada tahun 2013 adalah sebagai berikut: luas lahan pertanian 3.579 hektar yang terdiri dari luas sawah 2.540 hektar dan luas lahan pertanian bukan sawah 1.039 hektar, sedangkan luas sisanya adalah lahan bukan pertanian yaitu seluas 1.480 hektar.



LEGENDA

- | | |
|----------------|-------------------|
| KEC. BLAHBATUH | KEC. TAMPAKSIRING |
| KEC. GIANYAR | KEC. TEGALLALANG |
| KEC. PAYANGAN | KEC. UBUD |
| KEC. SUKAWATI | |

Sumber:
RTRW Kabupaten Gianyar Tahun 2010-2013



Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kabupaten Gianyar

B. Jumlah Penduduk Kabupaten Gianyar

Jumlah penduduk Kabupaten Gianyar pada tahun 2013 berdasarkan hasil proyeksi penduduk adalah sebesar 486.000 orang, terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak 245.500 orang dan penduduk perempuan 240.600 orang. Jumlah rumah tangga pada tahun 2013 sebanyak 102.086 rumah tangga. Kepadatan penduduk Kabupaten Gianyar pada tahun 2013 adalah 1.321 jiwa/km².

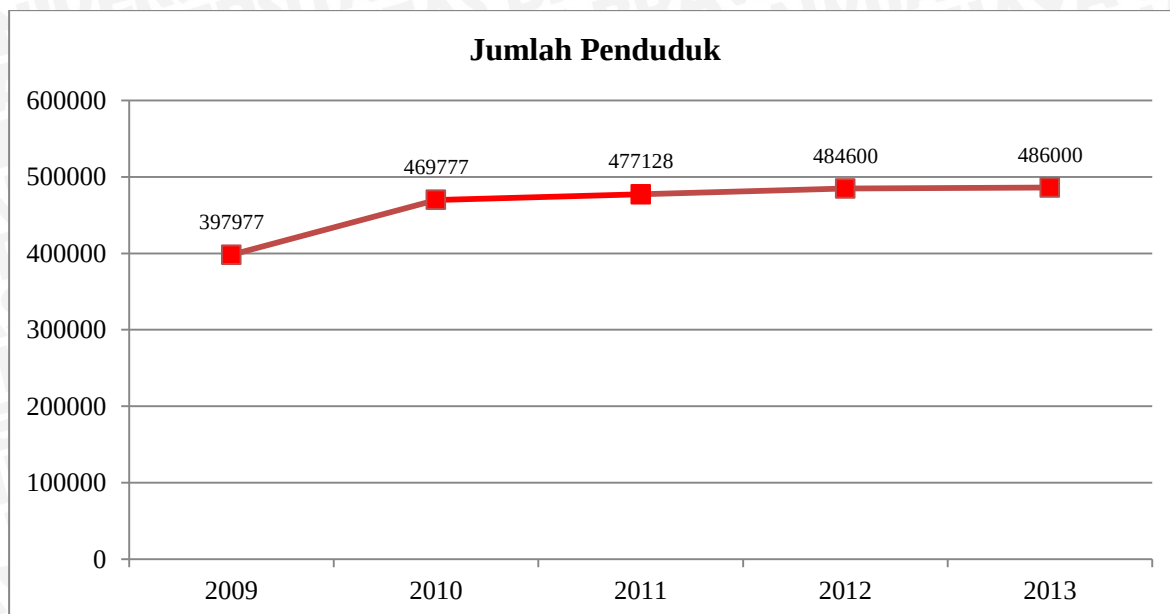
Tabel 4. 1 Penduduk Kabupaten Gianyar

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Jumlah Rumah Tangga	Penduduk		
				Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	Sukawati	55,02	20.021	58.810	57.250	116.060
2.	Blahbatuh	39,7	15.035	34.410	33.850	68.260
3.	Gianyar	50,59	19.920	45.370	44.470	89.840
4.	Tampaksiring	42,63	11.209	23.870	23.080	46.950
5.	Ubud	42,38	15.360	35.980	35.290	71.270
6.	Tegallalang	61,8	11.127	25.940	25.690	51.630
7.	Payangan	75,88	9.414	21.020	20.970	41.990
Jumlah		368,00	102.086	245.400	240.600	486.000

Sumber: Kabupaten Gianyar Dalam Angka (2014)

Pada tabel 4.1 terlihat jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Sukawati dan jumlah penduduk terendah berada di Kecamatan Payangan. Kepadatan tertinggi ada di Kecamatan Sukawati (2.109 jiwa/km²), sedangkan kepadatan penduduk terendah berada di Kecamatan Payangan yaitu sebesar 553 jiwa/km². Berikut tabel jumlah penduduk dirinci per kecamatan di Kabupaten Gianyar.

Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Gianyar menunjukkan peningkatan setiap tahunnya dari tahun 2009 sampai 2014 dengan rata-rata peningkatan sebesar 5,4% setiap tahunnya. Berikut grafik peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Gianyar. Peningkatan jumlah penduduk tentunya membutuhkan ruang untuk berbagai kegiatan penduduk di Kabupaten Gianyar.



Gambar 4. 2 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Gianyar Tahun 2009-2013

C. Penggunaan Lahan Kabupaten Gianyar

Penggunaan lahan di Kabupaten Gianyar dibedakan menjadi kawasan lindung dan kawasan budidaya, dimana luas kawasan lindung di Kabupaten Gianyar yaitu seluar 7.444 ha atau setara 20% dari luas Kabupaten Gianyar dan kawasan budidaya dengan luas 29.356 ha atau setara 80% dari luas keseluruhan Kabupaten Gianyar.

Tabel 4. 2 Penggunaan Lahan di Kabupaten Gianyar

No.	Jenis Peruntukan	Luas (Ha)	Keterangan
I.	Kawasan Lindung	7.444,00	
1.	Sempadan Sungai	1.436,69	Tidak Termasuk sempadan jurang
2.	Sempadan Pantai	150,00	-
3.	Sempadan Jurang	5.242,00	Termasuk sempadan sungai
4.	Sempadan mata air	2,73	Bercampur dengan peruntukan perkebunan
5.	Hutan rakyat/Laba Pura	163,58	-
6.	Radius Kesucian Pura	429,00	Bercampur dengan peruntukan perkebunan
7.	Kawasan Suaka Alam	10,00	Bercampur dengan peruntukan perkebunan
8.	Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan	10,00	Bercampur dengan peruntukan perkebunan
II.	KAWASAN BUDIDAYA	29.356,00	
1.	Sawah	14.667,00	-
2.	Perkebunan	9.194,00	Tidak termasuk di dalam kawasan lindung
3.	Permukiman	5.495,00	-
Jumlah		36.800,00	

Sumber: RTRW Kabupaten Gianyar Tahun 2010-2030

Berdasarkan tabel 4.2 dapat diketahui penggunaan lahan paling besar di Kabupaten Gianyar adalah penggunaan lahan sawah dengan luas 14.667 ha atau setara dengan 40% dari total keseluruhan luas lahan di Kabupaten Gianyar, dan dilanjutkan dengan penggunaan lahan perkebunan dengan presentase 25%. Penggunaan lahan paling kecil yaitu sempadan mata air dengan luas 2,73 ha dengan presentase 0,01% dari total luas Kabupaten Gianyar. Peta penggunaan lahan Kabupaten Gianyar pada nomor peta 4.2.

D. Kegiatan Pariwisata Kabupaten Gianyar

Gianyar adalah salah satu kabupaten yang termasuk dalam kawasan strategis nasional dan kawasan strategis kabupaten. Menurut PP No. 26 Tahun 2008 Kabupaten Gianyar termasuk kedalam Kawasan Metropolitan Sarbagita yang terdiri dari kawasan strategis berdasarkan kepentingan pertumbuhan ekonomi, kawasan strategis berdasarkan kepentingan sosial budaya dan kawasan strategis berdasarkan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Gianyar yang menjadi salah satu tujuan wisata di Pulau Bali, memiliki 409 buah tempat akomodasi, dengan rincian 18 buah hotel bintang lima, 389 hotel non bintang. Jumlah kunjungan wisatawan ke destinasi wisata di Kabupaten Gianyar pada tahun 2013 adalah 853.530 orang. Dimana pada Bulan Agustus terjadi kunjungan yang paling tinggi bila dibandingkan dengan bulan lainnya.

Tabel 4.3 Persebaran Wisata di Kabupaten Gianyar

No.	Destinasi wisata	Kecamatan							Total
		Sukawati	Blahbatuh	Gianyar	Tampaksiring	Ubud	Tegallalang	Payangan	
1.	Wisata Remaja	-	-	1	-	-	-	-	1
2.	Wisata Alam	3	1	3	-	3	1	1	12
3.	Wisata Bahari	1	4	2	-	-	-	-	7
4.	Wisata Budaya	3	2	2	-	8	-	-	15
5.	Wisata Purbakala	1	6	3	8	-	1	-	19
6.	Wisata Wana	-	-	-	-	1	1	-	2
7.	Taman Rekreasi	3	-	1	-	-	1	-	5
8.	Jumlah	11	13	12	8	12	4	1	61

Sumber: Kabupaten Gianyar Dalam Angka (2013)

Berdasarkan tabel 4.3 dapat diketahui wisata purbakala merupakan wisata yang terbanyak yang ada di Kabupaten Gianyar, dan persebaran wisata terbanyak berada di Kecamatan Blahbatuh, dengan jumlah destinasi wisata sebanyak 13 dan Kecamatan Gianyar dan Kecamatan Ubud dengan 12 destinasi wisata. Persebaran destinasi wisata tersedikit berada di Kecamatan Payangan dengan 1 destinasi wisata.

4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Ubud

Gambaran umum Kecamatan Ubud terdiri dari letak geografis, sosial kependudukan dan kondisi kegiatan pariwisata Kecamatan Ubud.

A. Letak Geografis

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. 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

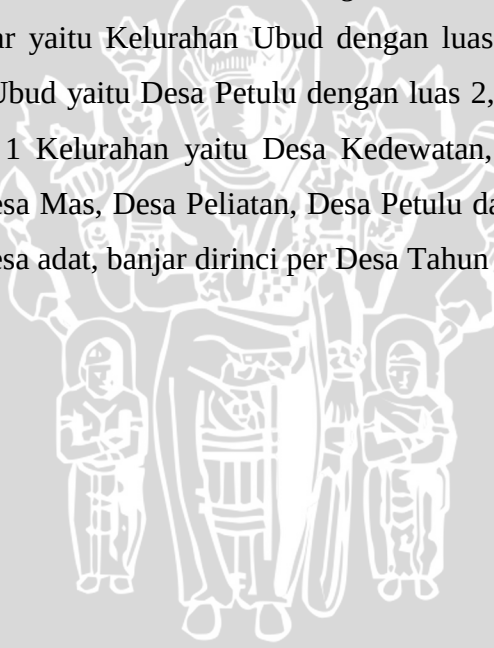
Kecamatan Ubud memiliki luas 11,52% dari Kabupaten Gianyar dengan luas wilayah 42,38 km². Berikut luas Kecamatan Ubud yang dirinci berdasarkan desa-desa yang ada di Kecamatan Ubud.

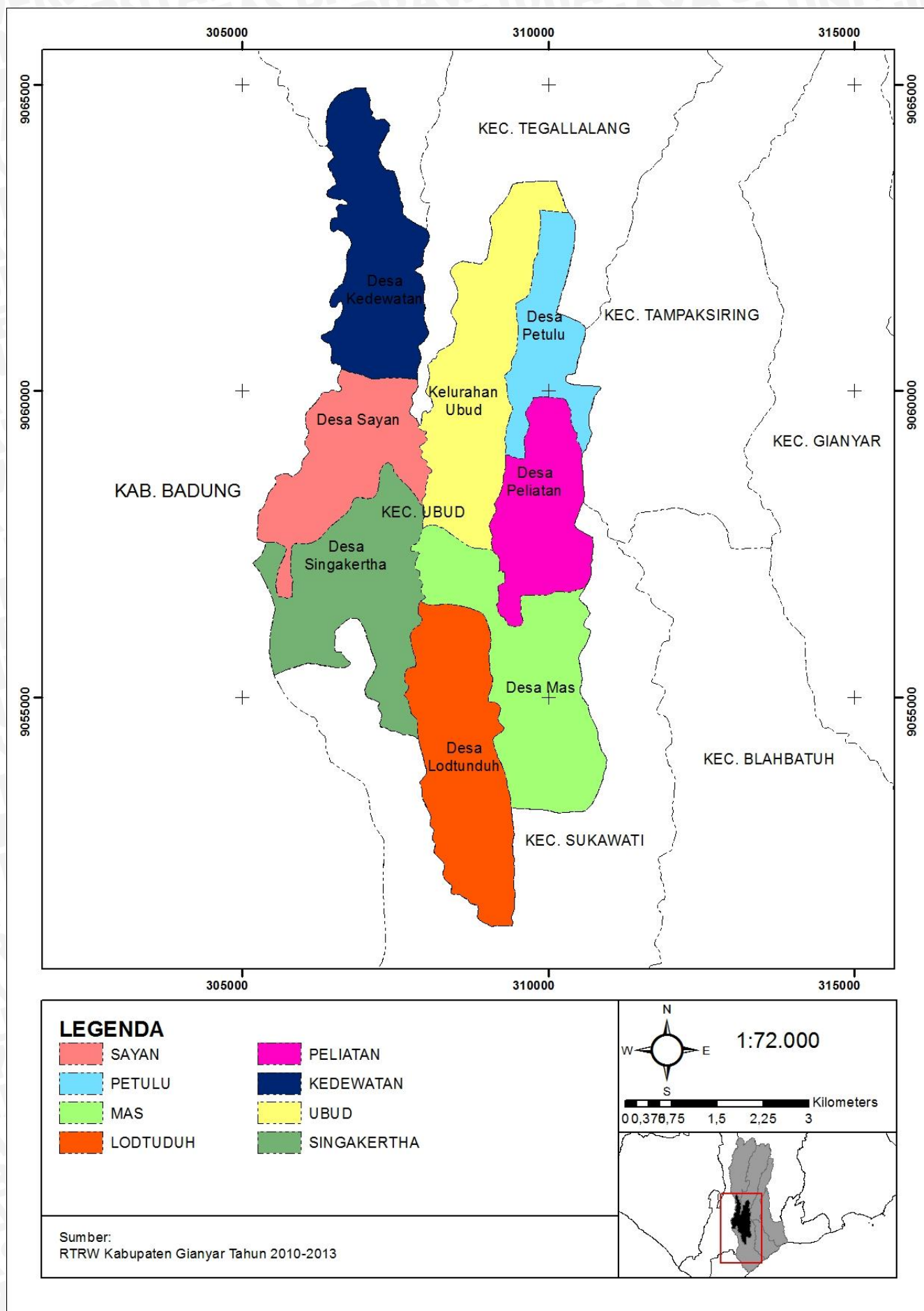
Tabel 4. 4 Luas Wilayah Kecamatan Ubud Dirinci Per Desa

No.	Desa/Kelurahan	Luas (km ²)
1.	Singakerta	6,75
2.	Lodtunduh	6,27
3.	Mas	4,65
4.	Peliatan	4,93
5.	Petulu	2,33
6.	Ubud	7,32
7.	Sayan	5,78
8.	Kedewatan	4,35
	Jumlah	42,38

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka 2014

Luas wilayah desa terbesar yaitu Kelurahan Ubud dengan luas 7,32 km² dan luas wilayah terkecil di Kecamatan Ubud yaitu Desa Petulu dengan luas 2,33 km². 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. Berikut penjelasan banyaknya desa adat, banjar dirinci per Desa Tahun 2013.





Gambar 4. 3 Peta Administrasi Kecamatan Ubud

Tabel 4. 5 Banyaknya Desa Adat dan Banjar di Kecamatan Ubud Tahun 2013

No.	Desa	Desa Adat	Banjar
1.	Singakerta	5	14
2.	Lodtunduh	4	11
3.	Mas	4	12
4.	Peliatan	2	10
5.	Petulu	4	6
6.	Ubud	6	13
7.	Sayan	2	8
8.	Kedewatan	5	6
Jumlah		32	80

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka (2014)

Berdasarkan tabel 4.5 jumlah banjar terbanyak berada di Desa Singakerta sebanyak 14 banjar dan tersedikit yaitu berada di Desa Petulu dan Kedewatan sebanyak 6 banjar.

B. Sosial Kependudukan

jumlah penduduk Kecamatan Ubud pada tahun 2013 yaitu 71.270 jiwa, dengan jumlah laki-laki sebanyak 35.980 jiwa (50,5%) dan perempuan sejumlah 35.290 jiwa (49,5%). Berikut jumlah penduduk dirinci berdasarkan desa-desa yang ada di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 6 Jumlah Penduduk dirinci Berdasarkan Desa di Kecamatan Ubud Tahun 2013

No.	Desa/Kelurahan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Presentase (%)
1.	Singakerta	4.924	4.753	9.677	13,6%
2.	Lodtunduh	3.807	3.896	7.703	10,8%
3.	Mas	6.870	6.607	13.477	18,9%
4.	Peliatan	4.474	4.395	8.869	12,4%
5.	Petulu	2.841	2.781	5.622	7,9%
6.	Ubud	5.620	5.554	11.174	15,7%
7.	Sayan	3.982	3.940	7.922	11,1%
8.	Kedewatan	3.462	3.364	6.826	9,6%
Jumlah		35.980	35.290	71.270	100%

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka 2014

Berdasarkan tabel 4.6 diketahui bahwa jumlah penduduk terbanyak di Kecamatan Ubud berada di Desa Mas dengan jumlah 13.477 jiwa dengan presentase 15,7% dan jumlah penduduk tersedikit berada pada Desa Petulu dengan jumlah 5.622 jiwa dengan presentase 7,9% dari seluruh jumlah penduduk di Kecamatan Ubud.

C. Penggunaan Lahan di Kecamatan Ubud

Penggunaan lahan di Kecamatan Ubud bervariasi dari kawasan tidak terbangun hingga kawasan terbangun. Berdasarkan data BPS tahun 2012 dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pariwisata Ubud Tahun 2013-2033 diketahui jenis penggunaan lahan di Kecamatan Ubud meliputi kawasan persawahan, tegalan, permukiman, perkebunan, kuburan dan lainnya. Berikut penggunaan lahan di Kecamatan Ubud.

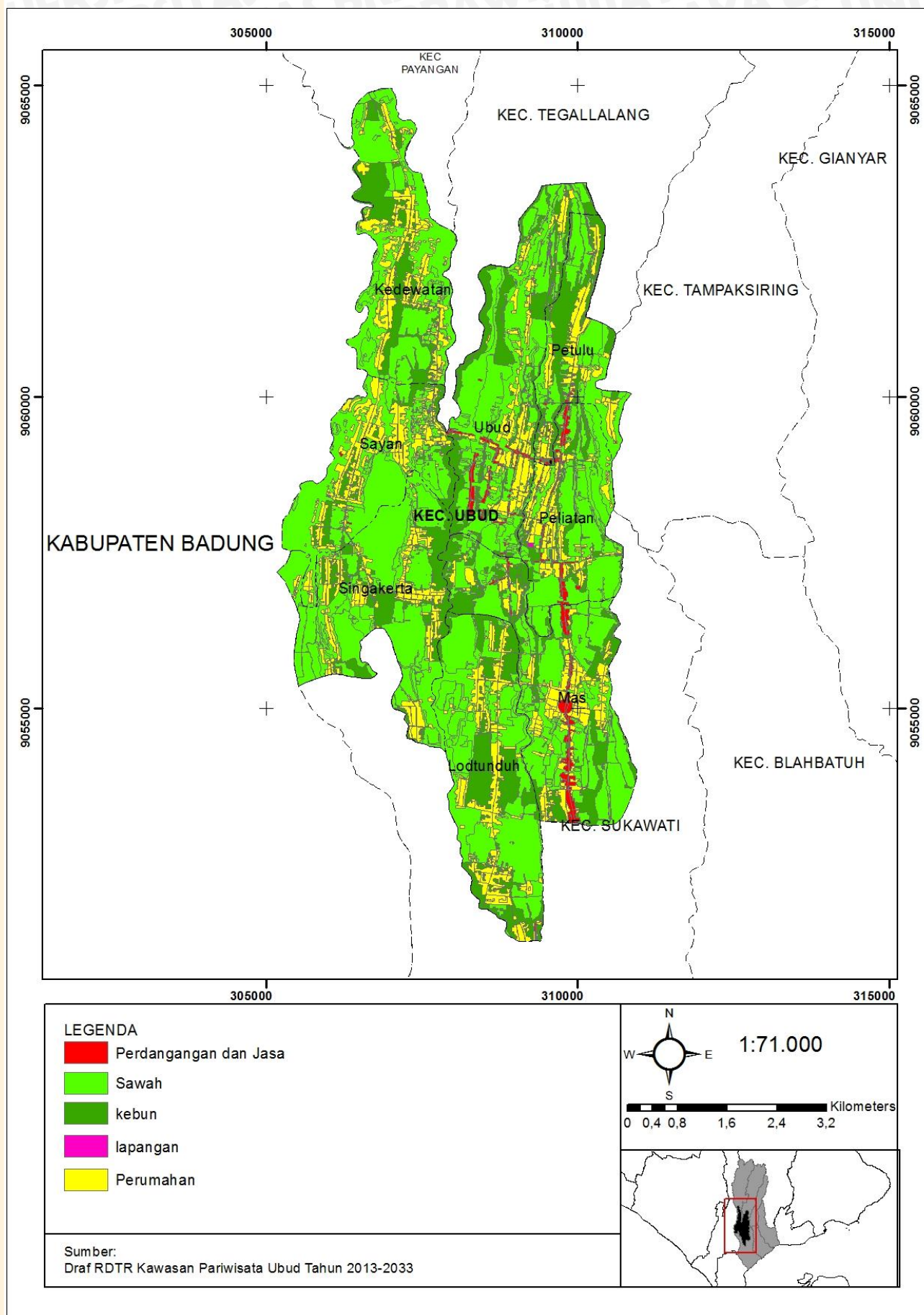
Tabel 4. 7 Penggunaan Lahan di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Sawah (Ha)	Tegalan (Ha)	Permukiman (Ha)	Perkebunan (Ha)	Kuburan (Ha)	Lainnya (Ha)	Jumlah (Ha)
1.	Singakerta	390	164,53	102,50	2,50	1,25	14,22	675
2.	Lodtunduh	259	271,81	77,52	2,30	1,21	15,16	627
3.	Mas	215	81,19	138,40	-	1,42	28,99	465
4.	Peliatan	248	102,76	108,56	-	0,90	32,78	493
5.	Petulu	75	67,07	56,72	-	0,85	33,36	233
6.	Ubud	344	148,34	221,27	-	1,65	16,74	732
7.	Sayan	216	169,18	136,33	1,20	1,05	54,24	578
8.	Kedewatan	156	87,12	179,70	1,00	1,12	10,06	435
Jumlah		1.903	1.092	1.021	7,00	9,45	205,55	4.238

Sumber: RDTR Kawasan Pariwisata Ubud 2013-2033

Berdasarkan tabel 4.7 diketahui penggunaan lahan terbesar di Kecamatan Ubud adalah sawah dengan luas 1.903 Ha dengan presentase 44,90% dari luas Kecamatan Ubud, selanjutnya penggunaan lahan tegalan dengan luas 1.092 atau 25,72% luas Kecamatan Ubud dan penggunaan lahan terkecil adalah perkebunan dengan luas 7 Ha dengan presentase 0,17% terhadap luas Kecamatan Ubud.





Gambar 4. 4 Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Ubud

D. Struktur Ruang Kecamatan Ubud

Berdasarkan Raperda RDTRK Kawasan Pariwisata di Kecamatan Ubud, struktur ruang Kawasan Pariwisata Ubud dijelaskan pada tabel 4.8.

Tabel 4. 8 Struktur Ruang Kawasan Pariwisata di Kecamatan Ubud

No.	Komponen Utama	Fungsi	Lokasi
1.	Pusat-pusat pelayanan permukiman (pusat kegiatan kawasan)	Pusat kawasan Pusat sub kawasan	Kelurahan Ubud Desa Singakertha Desa Kedewatan Desa Mas
2.	Kawasan budidaya sebagai pusat penarik dan pembangkit pergerakan	Konsentrasi kegiatan pariwisata	Sub Kawasan Ubud: atraksi budaya termasuk didalamnya sawah, <i>monkey forest</i> , sungai dan wisata belanja Sub Kawasan Kedewatan: pariwisata alam berupa sawah, sungai dan jurang Sub Kawasan Mas: Pariwisata alam berupa sawah, sungai dan wisata belanja disepanjang Jalan Raya Mas Sub Kawasan Singakertha: Pariwisata alam berupa sungai dan sawah
3.	Sistem Jaringan Transportasi	Jalan Kolektor Primer	a. Jl. Singakerta – Jl. Nyuh Kuning – Jl. Pangosekan b. Jl. Raya Desa Mas c. Jl. Raya Goa Gajah d. Jl. Cokorda Gde Rai e. Jl. Raya Andong – Jl. Raya Gentong f. Jl. Y. Demayu – Jl. Raya Buduk g. Jl. Raya Kedewatan h. Jl. Br Bunitan i. Jl. Badung j. Jl. Kintamani Jl. Cokorda Putra Sudarsana – Jl. Campuhan – Jl. Lungsiakan

Sumber: Raperda RDTR Kawasan Pariwisata Ubud Tahun 2013

Berdasarkan tabel 4.8 diketahui struktur ruang Kawasan Pariwisata Ubud dibagi menjadi 3 komponen utama yaitu pusat pelayanan permukiman, kawasan budidaya yang berpotensi sebagai kawasan pariwisata dan jaringan transportasi. Kawasan pariwisata terbagi menjadi 4 sub kawasan yaitu Sub Kawasan Ubud, Sub Kawasan Mas, Sub Kawasan Kedewatan dan Sub Kawasan Singakertha.

E. Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

Kawasan pariwisata di Kecamatan Ubud adalah salah satu kawasan pariwisata berskala internasional. Dengan potensi utama yang ditampilkan yaitu kesenian, budaya serta keindahan alam, kawasan pariwisata di Kecamatan Ubud mampu menarik wisatawan untuk berkunjung ke Kecamatan Ubud. Atraksi budaya yang ditampilkan yaitu meliputi museum-museum yang tersebar di Kecamatan Ubud, meliputi Museum Antonio Blanco, Museum Puri Lukisan, Museum Arma, Museum Neka dan Museum Rudana.

Adanya destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud dilengkapi dengan fasilitas pelayanan atau pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel (dan fasilitas penginapan lainnya), *cafe*, galeri dan juga pertokoan. Fasilitas pendukung lainnya juga memanfaatkan bangunan-bangunan yang telah ada atau merubah fungsi lahan/bangunan yang sudah ada, seperti halnya permukiman penduduk di Kecamatan Ubud yang juga dimanfaatkan sebagai *home stay*. Secara ekonomis, hal ini bisa saja menguntungkan untuk masyarakat, tetapi perlu dicermati agar tawaran yang cukup menarik dari pengembangan fasilitas pendukung pariwisata ini tidak mengakibatkan hilangnya lahan pertanian serta petani itu sendiri di Kecamatan Ubud.

4.2 Karakteristik Kegiatan Pariwisata Kecamatan Ubud

Karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud dijelaskan dari komponen kegiatan pariwisata yaitu daya tarik wisata, amenitas, aksesibilitas dan penduduk.

4.2.1 Karakteristik Daya Tarik Wisata

A. Kondisi Destinasi wisata

Destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud berjumlah 12 destinasi wisata, namun destinasi wisata yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar dibawah Dinas Pariwisata Kabupaten Gianyar dan swasta sebanyak 7 destinasi wisata, yaitu *Rafting Adventure*, *Rafting Sobek*, Museum Rudana, Museum Neka, Museum Arma, Museum Ratna Warta dan Museum Antonio Blanco. Kondisi destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud dalam kondisi baik, dengan beberapa parameter penilaian yang tertera di form survey. Berikut gambar-gambar destinasi wisata di Kecamatan Ubud.



(a)

(b)

(c)

(d)

Keterangan: (a) Gambar 4. 5 Destinasi wisata Museum Rudana

(b) Gambar 4. 6 Destinasi wisata Museum Arma

(c) Gambar 4. 7 Destinasi wisata Antonio Blanco

(d) Gambar 4. 8 Destinasi wisata Museum Neka

Berdasarkan hasil observasi, kondisi destinasi wisata di Kecamatan Ubud dalam kondisi baik, baik dalam hal sarana yang ada di destinasi wisata di Kecamatan Ubud maupun akses menuju destinasi wisata di Kecamatan Ubud. Hal tersebut dapat dilihat dari

kunjungan wisatawan mancanegara yang semakin meningkat setiap tahun dari tahun 2011-2014 ke destinasi wisata museum di Kecamatan Ubud.

Destinasi wisata budaya yang diunggulkan di Kecamatan Ubud secara tidak langsung menjadikan masyarakat Kecamatan Ubud memelihara destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud.

B. Lokasi Daya Tarik Wisata

Destinasi-destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud yang menjadi daya tarik tersebar di beberapa Desa di Kecamatan Ubud. Destinasi wisata tersebut seperti Rafting Adventure, Rafting Sobek, Museum Rudana, Museum Neka, Museum Arma, Museum Ratna Warta dan Museum Blanco. Selain destinasi wisata yang dikelola oleh Dinas Pariwisata Kabupaten Gianyar, terdapat juga destinasi wisata di Kecamatan Ubud yaitu *Monkey Forest*, Pasar Umum Ubud, Puri Ubud, Puri dan Puri Peliatan. Berikut lokasi-lokasi destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 9 Lokasi Destinasi wisata di Kecamatan Ubud

No.	Destinasi wisata	Lokasi Destinasi wisata	Jalan yang melewati
1.	Rafting Adventure	Desa Kedewatan	Jalan Arteri
2.	Rafting Sobek	Desa Kedewatan	Jalan Arteri
3.	Museum Rudana	Desa Peliatan	Jalan Arteri
4.	Museum Neka	Desa Kedewatan	Jalan Arteri
5.	Museum Arma	Desa Mas	Jalan Arteri-Jalan Kolektor
6.	Museum Puri Lukisan	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri
7.	Museum Ratna Warta	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri
8.	Museum Antonio Blanco	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri
9.	<i>Monkey Forest</i>	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri-Jalan Kolektor
10.	Pasar Umum Ubud	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri
11.	Puri Ubud	Kelurahan Ubud	Jalan Arteri
12.	Puri Peliatan	Desa Peliatan	Jalan Arteri-Jalan Kolektor

Sumber: Hasil Survey (2015)

Dengan diketahuinya lokasi destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud, dapat diketahui karakteristik kegiatan pariwisata yang ada di Kecamatan Ubud. Selain itu, dapat juga diketahui pergerakan wisatawan secara umum di Kecamatan Ubud. Setelah diketahui hal tersebut dapat menganalisis pusat-pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Berikut gambar 4.10 lokasi destinasi wisata di Kecamatan Ubud.

C. Jumlah Wisatawan

Salah satu komponen yang digunakan untuk mengetahui karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud adalah dengan diketahuinya kunjungan wisatawan yang datang ke Kecamatan Ubud. Berikut merupakan data kunjungan wisatawan 4 tahun terakhir dari tahun 2011-2014.

Tabel 4. 10 Perkembangan Kunjungan Wisatawan Ke Destinasi wisata di Kecamatan Ubud

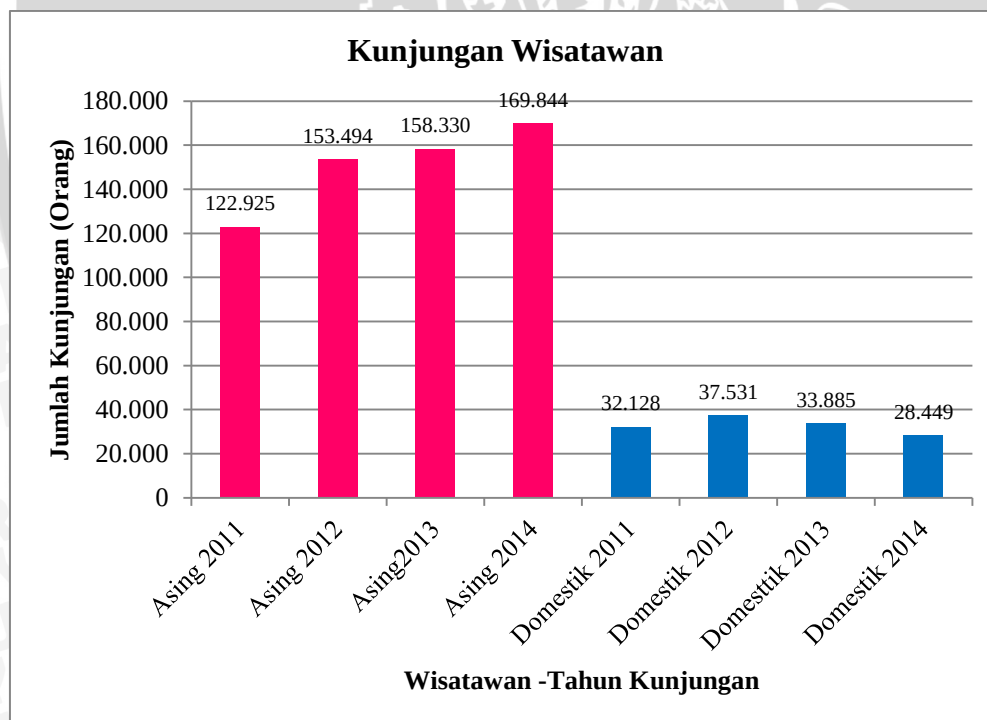
No.	Nama Destinasi wisata	2011		2012		2013		2014	
		Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik

No.	Nama Destinasi wisata	2011		2012		2013		2014	
		Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik
1.	Rafting Adventure	11.118	-	23.113	-	27.082	-	35.516	-
2.	Rafting Sobek	16.471	3.758	19.233	4.416	9.068	1.944	6.234	566
3.	Museum Rudana	4.911	4.121	7.740	6.934	2.960	3.890	2.403	2.283
4.	Museum Neka	40.597	3.509	35.855	3.480	37.600	4.403	30.613	3.019
5.	Museum Arma	7.516	493	17.338	554	23.488	397	28.710	606
6.	Museum Ratna Warta	22.043	3.218	29.265	1.786	35.087	1.659	42.379	2.266
7.	Museum Antonio Blanco	20.269	17.029	20.950	20.361	23.045	21.592	23.989	19.709
Jumlah		122.925	32.128	153.494	37.531	158.330	33.885	169.844	28.449
Total		155.053		191.025		192.215		198.293	

Sumber: Data Dinas Pariwisata Kabupaten Gianyar, 2015

Berdasarkan tabel 4.9 diketahui kunjungan wisatawan terbanyak selama rentang 4 tahun terakhir 2011-2014 berada pada destinasi wisata Museum Antonio Blanco dengan total kunjungan wisatawan selama rentang waktu 4 tahun terakhir sejumlah 175.981 wisatawan.

Jika dilihat dari kunjungan wisatawan tiap tahunnya dari tahun 2011-2014 kunjungan wisatawan selalu meningkat sebesar 8% sampai tahun 2014 tiap tahunnya. Berikut grafik peningkatan jumlah kunjungan wisatawan yang berkunjung ke destinasi wisata di Kecamatan Ubud.

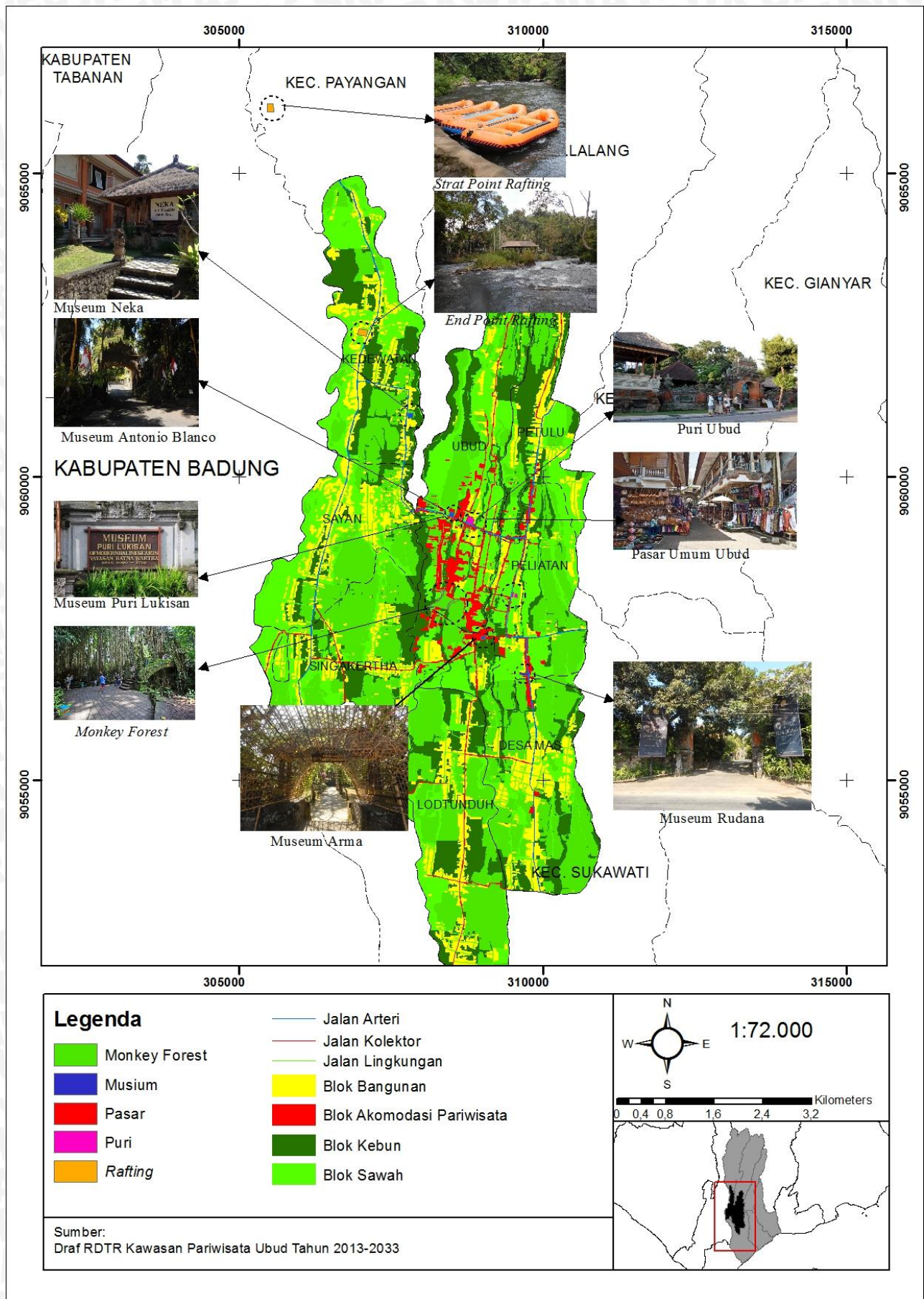


Gambar 4. 9 Grafik Kunjungan Wisatawan ke Destinasi wisata di Kecamatan Ubud Tahun 2011-2015
Sumber: Data Dinas Pariwisata (2015)

Kunjungan wisatawan dapat menjadi salah satu faktor untuk mengetahui karakteristik kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Dengan diketahuinya jumlah kunjungan wisatawan ke Kecamatan Ubud, dapat digunakan sebagai masukan untuk mengetahui arah pemusatan kegiatan pariwisata dilihat dari jumlah kunjungan terbanyak di

masing-masing obyek wisata yang ada di masing-masing desa atau kelurahan. Berdasarkan kunjungan wisatawan berdasarkan obyek wisata yang ada di masing-masing desa/kelurahan, kunjungan wisatawan terbanyak berada di Kelurahan Ubud dengan obyek-obyek wisata yang ada di Kelurahan Ubud merupakan obyek wisata terbanyak dibandingkan dengan desa-desa lainnya.





Gambar 4. 10 Peta Lokasi Destinasi wisata di Kecamatan Ubud

4.2.2 Karakteristik Amenitas

Perkembangan pariwisata di Kecamatan Ubud selain didukung adanya destinasi wisata di Kecamatan Ubud, juga dilengkapi dengan sarana pendukung kegiatan pariwisata. Sarana pendukung kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud antara lain yaitu hotel berbintang, hotel melati, pondok wisata, restoran, bar, rumah makan, rekreasi dan hiburan umum, *cycling tour*, usaha transportasi wisata dan usaha *rafting*. Adapun jumlah sarana pendukung tersebut dapat dijelaskan pada tabel 4.11.

Tabel 4. 11 Jumlah Sarana Pendukung Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud Tahun 2014

No.	Sarana Pendukung	Desa/Kelurahan								Jumlah
		Mas	Lodtunduh	Ubud	Peliatan	Petulu	Sayan	Singakerta	Kedewatan	
1.	Hotel Berbintang	-	-	-	2	2	4	-	5	13
2.	Hotel Melati	28	3	86	6	4	16	4	22	169
3.	Pondok Wisata	43	25	443	57	-	96	21	18	703
4.	Restoran	33	-	95	11	-	9	-	15	163
5.	Bar	11	1	74	5	-	8	-	11	110
6.	Rumah makan	17	2	174	13	-	8	-	14	228
7.	Rekreasi dan hiburan umum	10	5	141	7	-	6	1	10	180
8.	Cycling tour	2	-	5	7	-	1	1	1	17
9.	Usaha transportasi wisata	15	-	104	4	-	-	-	2	125
10.	Usaha <i>rafting</i>	-	-	-	-	-	-	-	9	9
11.	Usaha Lainnya	29	1	36	2	-	3	-	-	71
Jumlah		188	37	1.158	114	6	151	27	107	1.788

Sumber: Data Inventarisasi Pariwisata Kabupaten Gianyar (2014)

Sarana pendukung kegiatan pariwisata yang ada di Kecamatan Ubud tersebar di semua desa yang ada di Kecamatan Ubud. Sarana terbanyak yaitu pondok wisata dengan jumlah 703 atau 39,32% dari semua sarana yang tercatat di Kecamatan Ubud, dan sarana pendukung tersedikit yaitu usaha rafting sebanyak 9 usaha atau 0,5% dari total keseluruhan sarana pendukung yang ada di Kecamatan Ubud. Sarana-sarana pendukung berdasarkan tabel 4.11 terbanyak berada di Kelurahan Ubud dengan jumlah sarana pendukung mencapai 1.158 sarana pendukung.

4.2.3 Karakteristik Aksesibilitas

Karakteristik aksesibilitas di Kecamatan Ubud terdiri dari karakteristik kelas jalan, kondisi serta perkerasan jalan.

A. Kelas Jalan

Kelas jalan yang terdapat di Kecamatan Ubud adalah kelas jalan arteri, kelas jalan kolektor dan kelas jalan lingkungan. Kegiatan penunjang pariwisata di Kecamatan Ubud sebagian besar dilalui oleh jalan arteri dan jalan kolektor. Berikut penjelasan kelas jalan yang terdapat di Kecamatan Ubud.

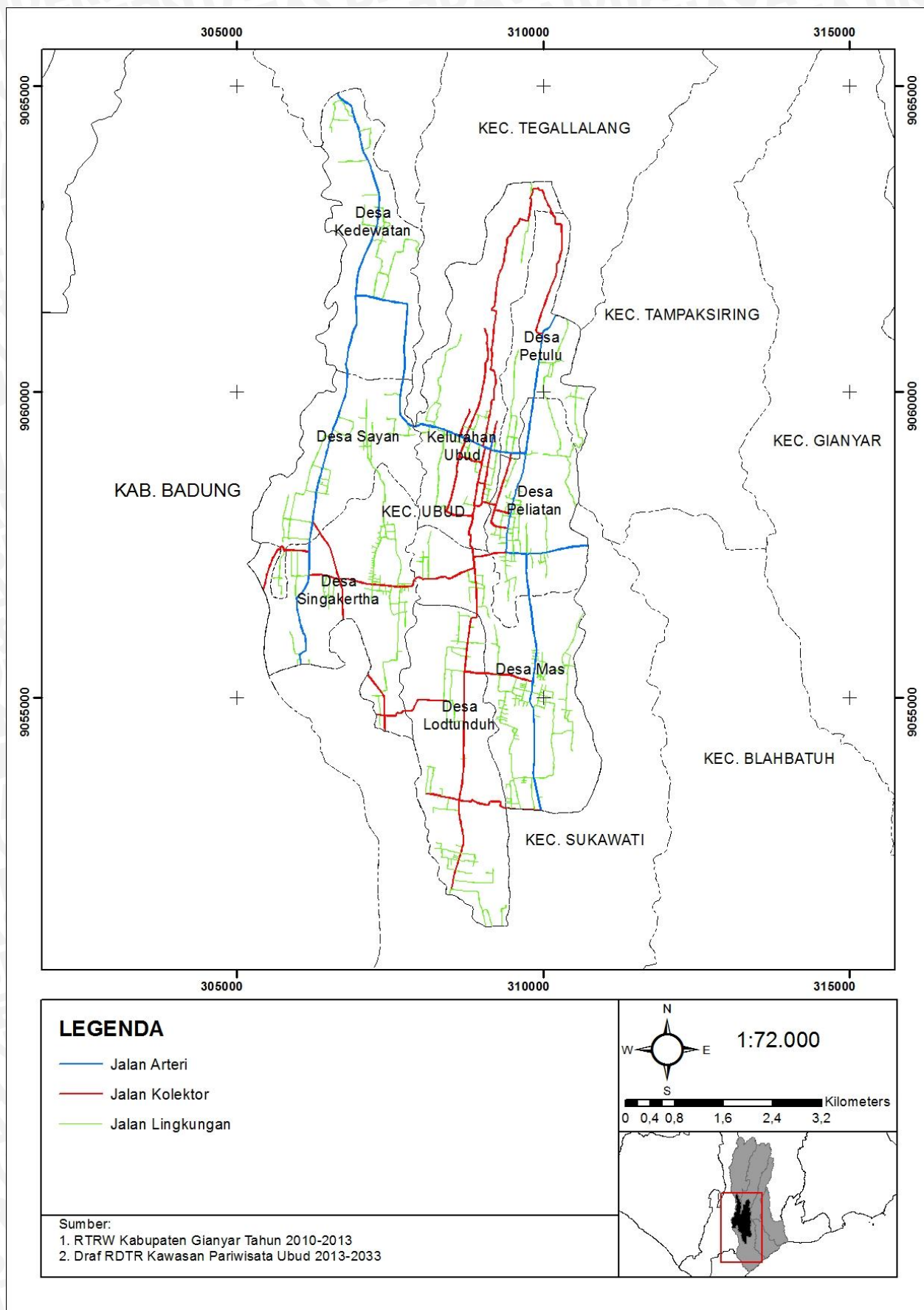
Tabel 4. 12 Karakteristik Kelas Jalan di Kecamatan Ubud

No.	Kelurahan/Desa	Kelas Jalan		
		Arteri (km)	Kolektor (km)	Lingkungan (km)
1.	Singakerta	2,17	5,96	15,09
2.	Lodtunduh	-	7,12	13,32
3.	Mas	3,55	3,15	9,17
4.	Peliatan	4,68	2,07	9,58
5.	Petulu	1,41	2,24	7,50
6.	Ubud	1,50	16,55	13,12
7.	Sayan	3,66	-	11,17
8.	Kedewatan	6,91	-	10,31

Sumber: Hasil Olahan GIS (2015)

Berdasarkan tabel 4.12 diketahui desa yang memiliki kelas jalan arteri terpanjang yaitu Desa Kedewatan dengan panjang jalan 6,91 km, dan terpendek yaitu Desa Lodtunduh yaitu tidak terdapat kelas jalan arteri. Jalan kolektor terpanjang berada di Kelurahan Ubud dengan panjang jalan kolektor 16,55 km dan terpendek berada di Desa Sayan dan Desa Kedewatan yang tidak terdapat kelas jalan kolektor. Untuk jalan lingkungan terpanjang berada di Desa Lodtunduh dengan panjang jalan 13,32 km dan diikuti oleh Kelurahan Ubud dengan panjang 13,12 km, panjang jalan tersedikit untuk kelas jalan lingkungan berada di Desa Petulu dengan panjang jalan 7,50 km.





Gambar 4. 11 Peta Kelas Jalan di Kecamatan Ubud

B. Kondisi dan Perkerasan Jalan

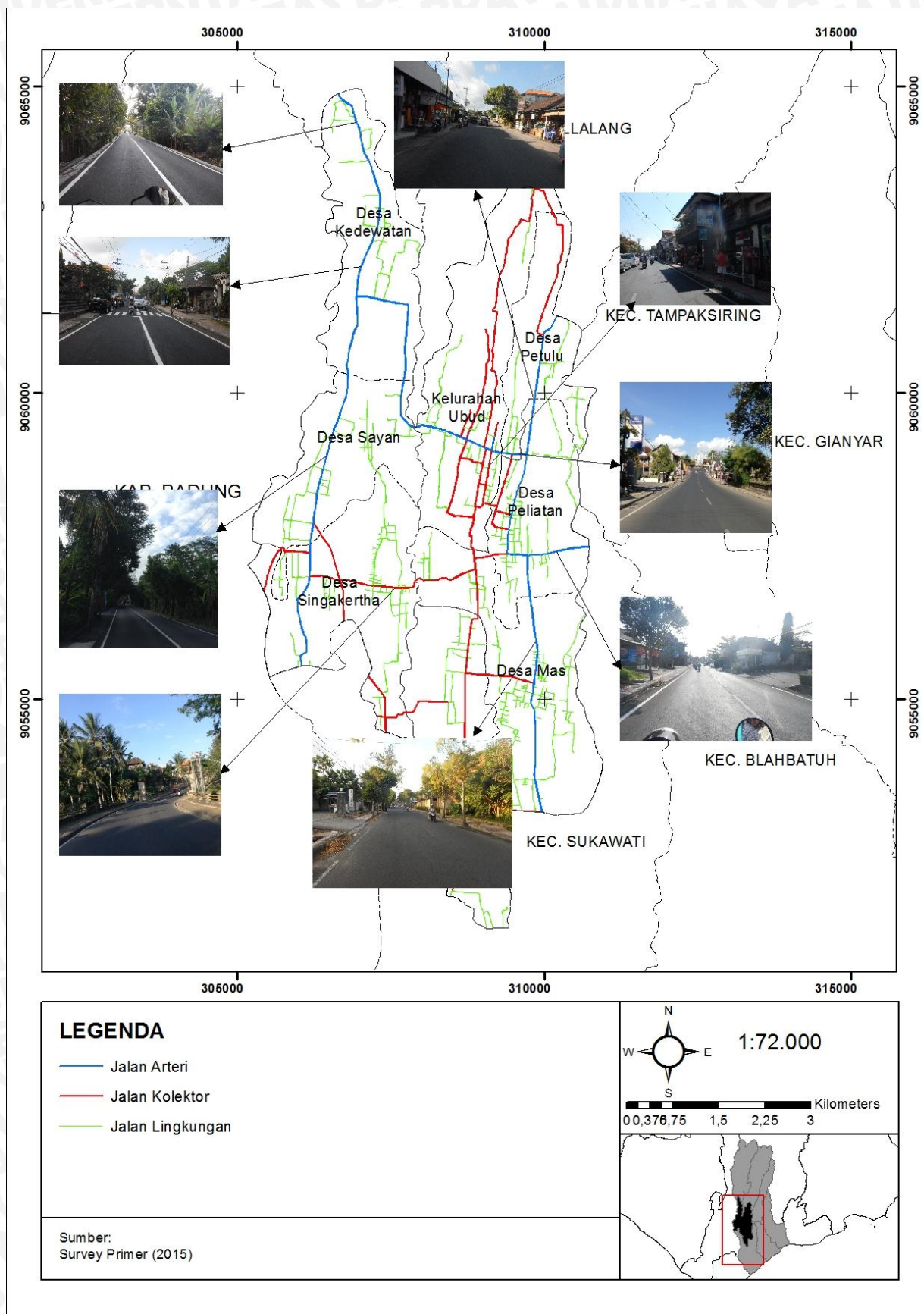
Kondisi jalan di Kecamatan Ubud akan dijelaskan berdasarkan ruas jalan yang ada di Kecamatan Ubud. Berdasarkan data daftar induk jalan Kabupaten Tahun 2015 Kabupaten Gianyar, jalan di Kecamatan Ubud dibagi menjadi 26 ruas jalan. Berikut penjelasan kondisi berserta perkerasan jalan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 13 Kondisi dan Perkerasan Jalan di Kecamatan Ubud

No.	Nama Pangkal Ruas	Nama Ujung Ruas	Panjang Ruas (Km)	Lebar Jalan (Km)	Permukaan Jalan	
					Tipe	Kondisi
1.	Ubud	Wanara Wana	2,2	3,5	Aspal	Baik
2.	Mas	Kengetan	3	3,5	Aspal	Sedang
3.	Pengosekan	Negara	7,2	3,5	Aspal	Baik
4.	Ubud	Sayan	2	3,5	Aspal	Baik
5.	Petulu-Junjungan	Penusuan	5	3,5	Aspal	Sedang
6.	Penestanan	Dauh Labak	2,8	3,5	Aspal	Sedang
7.	Bangkilesan	Abianseka	1,6	3,5	Aspal	Rusak
8.	Teges-Pengosekan	Nyuhkuning	3	3,5	Aspal	Baik
9.	Sambahan	Kelabang Moding	3	3,5	Aspal	Sedang
10.	Padangtegal	Pert. Pengosekan	2	4,5	Aspal	Baik
11.	Samu	Buduk	3,2	3,5	Aspal	Baik
12.	Batanancak	Tengkulak	2	3,5	Aspal	Sedang
13.	Br. Ambengan	Laplapan	1,3	3,5	Aspal	Baik
14.	Ubud-Sambahan	Junjungan	3,4	3	Aspal	Baik
15.	Padangtegal	Lapangan Ubud	0,3	3	Aspal	Baik
16.	Tebongkang	Semana Batas Badung	2,5	3,5	Aspal	Baik
17.	Ubud	Tegallantang	4,1	3,5	Aspal	Sedang
18.	Peliatan	Dalem Puri	1,8	3,5	Aspal	Sedang
19.	Kutuh	Junjungan	4	3,5	Aspal	Baik
20.	Nyuhkuning	Tebongkang	2,4	3,5	Aspal	Baik
21.	Ubud-Taman	Junjungan	3,5	3,5	Aspal	Sedang
22.	Mas-Abianseka	Silungan	2,3	3,5	Aspal	Baik
23.	Kangetan	Dangin Labak	2	6	Aspal	Baik
24.	Dalam Kota Ubud		3	3,5	Aspal	Sedang
25.	Padangtegal	Tebesaya	0,463	3,5	Aspal	Sedang
26.	Br. Abianseka	Br. Juga	2	6	Aspal	Rusak
Total			70,663			

Sumber: Daftar Induk Jaringan Jalan Kabupaten Gianyar Tahun 2015

Berdasarkan tabel 4.13 perkerasan jalan di Kecamatan Ubud pada 26 ruas jalan kolektor dengan perkerasan aspal, dimana dengan kondisi jalan baik sebesar 54%, kondisi jalan sedang 38% dan kondisi rusak 8%. Dengan diketahuinya perkerasan dan kondisi jalan di Kecamatan Ubud ini dapat menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Ubud, dengan adanya jalan yang menuju suatu lahan dapat memudahkan akses untuk menuju lahan tersebut. Berikut foto *mapping* kondisi jalan di Kecamatan Ubud.



Gambar 4. 12 Foto Mapping Kondisi Jalan di Kecamatan Ubud

4.2.4 Karakteristik Penduduk

Karakteristik penduduk yang digunakan untuk mengetahui komponen kegiatan pariwisata penduduk yaitu jumlah penduduk pendatang dan aktivitas masyarakat sekitar yang berhubungan dengan kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud atau mata pencaharian masyarakat di Kecamatan Ubud. Berikut jumlah penduduk pendatang yang dirinci berdasarkan desa/kelurahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 14 Jumlah Penduduk Datang dan Pergi Menurut Jenis Kelamin per Desa Tahun 2013

No.	Desa/Keluraha	Datang			Pergi		
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	Singakerta	36	27	63	18	2	20
2.	Lodtunduh	15	30	45	8	3	11
3.	Mas	6	29	35	19	3	22
4.	Peliatan	59	30	89	0	0	0
5.	Petulu	5	16	21	19	0	19
6.	Ubud	36	17	53	14	11	25
7.	Sayan	2	2	4	11	7	18
8.	Kedewatan	8	4	12	1	1	2
	2013	167	155	322	90	27	117
Jumlah	2012	222	149	371	23	57	80
/Total	2011	170	47	217	32	61	93
	2010	235	128	363	133	99	232

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka (2014)

Berdasarkan tabel 4.14 dapat diketahui karakteristik penduduk di Kecamatan Ubud dilihat dari penduduk yang datang dan pergi. Dengan diketahuinya jumlah penduduk pendatang yang terbanyak dapat diketahui pemusatan kegiatan di desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Ubud. Jumlah penduduk pendatang paling banyak berada di Desa Peliatan yaitu sejumlah 89 jiwa (27,64%) yang terdiri dari 59 penduduk laki-laki dan 30 penduduk perempuan. Jumlah penduduk pendatang paling sedikit yaitu berada di Desa Sayan dengan 2 penduduk laki-laki dan 2 penduduk perempuan dengan persentase 1,24%. Adanya penduduk pendatang merupakan salah satu akibat dari adanya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, yang salah satunya untuk mencari pekerjaan di Kecamatan Ubud.

Selain parameter penduduk pendatang, parameter lainnya yang digunakan untuk mengetahui karakteristik penduduk di Kecamatan Ubud yaitu mata pencaharian penduduk di Kecamatan Ubud. Berikut penjelasan mata pencaharian di Kecamatan Ubud yang dirinci berdasarkan desa/kelurahan.

Tabel 4. 15 Sumber Mata Pencapaian Utama Kecamatan Ubud

No.	Desa /Keluraha	Sumber Mata Pencapaian									
		Pertanian	Peternakan	Perikanan	Perkebunan	Perdagangan	Industri	Listrik/Air Minum	Angkutan	Perbankan	Pemerintahan/Jasa-Jasa
1.	Singakerta	895	112	-	6	1.093	1.208	-	138	48	797
2.	Lodtunduh	656	43	-	3	989	116	-	61	36	931
3.	Mas	626	11	-	2	1.022	4.884	-	49	42	879
4.	Peliatan	248	7	-	-	1.054	1.203	3	41	47	922
5.	Petulu	429	13	-	3	985	1.343	2	40	28	446
6.	Ubud	550	8	-	-	1.741	105	2	127	75	1.378
7.	Sayan	726	103	-	5	1.320	340	-	57	26	473
8.	Kedewatan	737	22	-	4	1.174	282	2	76	32	1.304
	2013	4.867	319	-	23	9.378	9481	9	589	334	7.130
Jumlah/	2012	4.794	408	-	-	8.608	10.895	10	575	296	7.104
Total	2011	5.541	540	-	44	7.275	10.063	9	502	262	7.004
	2010	5.544	574	-	48	7.249	10.008	8	496	240	6.977

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka (2014)

Berdasarkan tabel 4.15 diketahui karakteristik penduduk di Kecamatan Ubud yang dilihat dari mata pencaharian. Dominasi mata pencaharian di Kecamatan Ubud yaitu mata pencaharian industri dengan persentase 29,51%, perdagangan dengan persentase 29,19% dan pemerintahan/jasa-jasa dengan persentase 22,19%. Mata pencaharian industri paling banyak berada di Desa Mas, untuk mata pencaharian perdagangan paling banyak berada di Kelurahan Ubud dan mata pencaharian pemerintahan/jasa-jasa paling banyak berada di Kelurahan Ubud. Selain karakteristik dari penduduk pendatang dan mata pencaharian, RDTRK Kawasan Pariwisata Ubud dijelaskan bahwa Kecamatan Ubud sebagai salah satu kawasan pariwisata memiliki kecenderungan yang tinggi dan dapat melayani wilayah Kecamatan Ubud. Keadaan tersebut didukung dengan adanya sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Adanya kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud memberikan peluang terhadap masyarakat sekitar untuk membuka usaha yang berhubungan dengan kegiatan pariwisata. Masyarakat di sekitar destinasi wisata menggunakan peluang tersebut untuk membuka usaha seperti usaha *cafe*, menjual baju, dan jasa-jasa lainnya seperti *spa*, *yoga*, *taxi* dan lainnya. Berikut aktivitas-aktivitas masyarakat disekitar destinasi wisata di Kecamatan Ubud.

4.3 Analisis Deskriptif Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

Berdasarkan karakteristik kegiatan pariwisata dari komponen-komponen pariwisata yang meliputi karakteristik daya tarik wisata, amenities, aksesibilitas dan penduduk, selanjutnya dianalisis untuk mengetahui pola pemusatan kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud. Berikut penjelasan analisis kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 16 Analisis Deskriptif Pola Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

No.	Desa/ Kelurahan	Komponen Kegiatan Pariwisata			
		Karakteristik daya tarik wisata	Karakteristik Amenitas	Karakteristik Aksesibilitas	Karakteristik Penduduk
1.	Singakerta	Tidak terdapat obyek wisata yang secara khusus menarik wisatawan untuk berkunjung ke Desa Singakertha.	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel melati sebanyak 4, pondok wisata 21, rekreasi dan hiburan umum sebanyak 1 dan <i>cycling tour</i> sebanyak 1, dengan total jumlah amenitas di Desa Singakerta sebanyak 27.	Desa Singakerta difasilitasi dengan kelas jalan aretri (2,17 km), jalan kolektor (5,96 km) dan jalan lingkungan (15,09 km). Desa Singakertha merupakan desa yang menjadi pintu masuk ke Kecamatan Ubud dari arah Kabupaten Badung.	Jumlah penduduk pendatang di Desa Singakerta sebanyak 63 (19,57%) dan mata pencaharian dominan di Desa Singakerta adalah di bidang perdagangan dengan jumlah 1.093 (11,65%).
2.	Lodtunduh	Tidak terdapat obyek wisata yang secara khusus dapat menarik wisatawan untuk berkunjung ke Desa Lodtunduh	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel melati sebanyak 3, pondok wisata 25, bar sebanyak 1, rumah makan 2, rekreasi dan hiburan umum 5 dengan total jumlah amenitas sebanyak 37.	Desa Lodtunduh terdiri dari jalan kolektor (7,12 km) dan jalan lingkungan 13,32 km. Di Desa ini hanya dilengkapi dengan jalan kolektor dan lingkungan.	Jumlah penduduk pendatang di Desa Lodtunduh sebanyak 45 (13,98%) dan mata pencaharian dominan di Desa Lodtunduh adalah di bidang perdagangan dengan jumlah 989 (10,55%).
3.	Mas	Terdapat satu obyek wisata yaitu Museum Arma dengan presentase kunjungan 10,74% dari total kunjungan wisatawan ke destinasi wisata di Kecamatan Ubud	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel melati sebanyak 28, pondok wisata 43, Restoran 33, <i>bar</i> 11, rumah makan 17, rekreasi dan hiburan umum 10, <i>cycling tour</i> 2, usaha transportasi wisata 15 dan usaha lainnya sebanyak 29. Dengan jumlah amenitas secara keseluruhan di Desa Mas sebanyak 188.	Desa Mas terdiri dari Jalan Arteri (3,55 km), jalan kolektor 3,15km dan jalan lingkungan sepanjang 9,17 km. Desa Mas merupakan desa yang menjadi pintu masuk ke Kecamatan Ubud dari arah Kecamatan Sukawati, melalui jalan-jalan di Desa Mas bisa mencapai destinasi wisata terdekat yaitu Museum dan Rudana, Museum Arma.	Jumlah penduduk pendatang di Desa Mas sebanyak 35 (10,87%) dan mata pencaharian dominan di Desa Mas adalah di bidang industri dengan jumlah 4.884 (51,51%).
4.	Peliatan	Terdapat 2 obyek wisata yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung ke Desa Peliatan yaitu Museum Rudana dan Puri	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel berbitang sebanyak 2, hotel melati sebanyak 6,	Desa Peliatan terdiri dari jalan arteri 4,68 km, jalan kolektor 2,07 km dan jalan lingkungan sepanjang 9,58	Jumlah penduduk pendatang di Desa Peliatan sebanyak 89 (27,64%) dan mata pencaharian dominan di Desa Peliatan

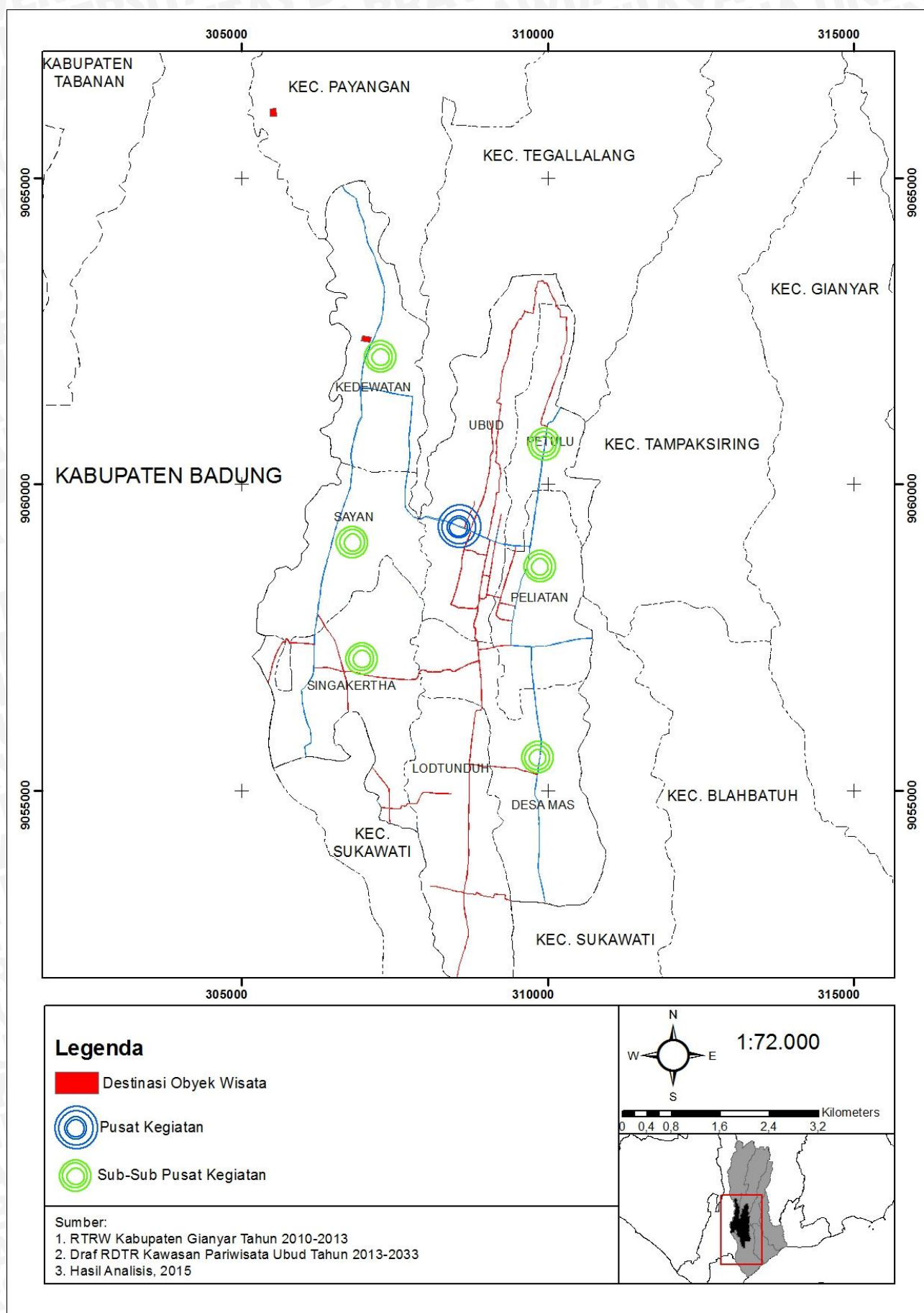
No.	Desa/ Kelurahan	Komponen Kegiatan Pariwisata			
		Karakteristik daya tarik wisata	Karakteristik Amenitas	Karakteristik Aksesibilitas	Karakteristik Penduduk
		Peliatan. Kunjungan wisatawan untuk Museum Rudana memiliki presentase sebesar 4,78% dari keseluruhan wisatawan yang tercatat mengunjungi 7 destinasi wisata di Kecamatan Ubud.	pondok wisata 57, Restoran 11, <i>bar</i> 5, rumah makan 13, rekreasi dan hiburan umum 7, <i>cycling tour</i> 7, usaha transportasi 4 dan usaha lainnya 2, dengan jumlah amenities secara keseluruhan mencapai 114 jenis.	km. Desa Peliatan merupakan penghubung dari arah utara Kecamatan Ubud yaitu dengan Kecamatan Sukawati dan Kecamatan Tampaksiring.	adalah di bidang industri dengan jumlah 1.203 (12,69%).
5.	Petulu	Tidak terdapat obyek wisata yang secara khusus menarik wisatawan untuk berkunjung ke Desa Petulu.	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel berbintang 2 dan hotel melati sebanyak 4. Jumlah amenities di Desa Petulu yaitu 6 dengan 2 macam jenis amenities.	Desa Petulu difasilitasi dengan jalan arteri sepanjang 1,41 km, jalan kolektor sepanjang 2,24 km dan jalan lingkungan sepanjang 7,50 km. Desa Petulu merupakan pintu gerbang menuju Kecamatan Ubud dari Kecamatan Tegallang.	Jumlah penduduk pendatang di Desa Petulu sebanyak 21 (6,57%) dan mata pencaharian dominan di Desa Petulu adalah di bidang industri dengan jumlah 1.343 (14,17%).
6.	Ubud	Terdapat 6 destinasi wisata yang tersebar di Kelurahan Ubud yaitu Museum Puri Lukisan, Museum Ratna Warta, Museum Antonio Blanco, Monkey Forest, Pasar Umum Ubud dan Puri Ubud, dengan presentase kunjungan 41,36% dimana belum termasuk dengan kunjungan wisatawan ke destinasi wisata Pasar Umum Ubud, Puri Ubud, Monkey Forest dan Museum Puri Lukisan.	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel melati sebanyak 86, pondok wisata 443, Restoran 95, <i>bar</i> 74, rumah makan 174, rekreasi dan hiburan umum 141, <i>cycling tour</i> 5, usaha transportasi wisata 104 dan usaha lainnya sebanyak 36. Secara keseluruhan jumlah amenities di Kelurahan Ubud sebanyak 1.158.	Kelurahan Ubud difasilitasi dengan jalan arteri sepanjang 1,5 km, jalan kolektor 16,55 km dan jalan lingkungan sepanjang 13,12 km. Kelurahan Ubud berada pada posisi ditengah-tengah yang bersebelahan dengan semua desa yang ada di Kecamatan Ubud kecuali dengan desa Lodtunduh. Hal tersebut juga menjadi peluang penghubung antara beberapa destinasi yang ada di Kelurahan Ubud.	Jumlah penduduk pendatang di Kelurahan Ubud sebanyak 53 (16,46%) dan mata pencaharian dominan di Kelurahan Ubud adalah di bidang perdagangan dengan jumlah 1.741 (18,56%).
7.	Sayan	Tidak terdapat obyek wisata yang secara khusus menarik	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti	Desa Sayan terdiri dari jalan aretri sepanjang 3,66	Jumlah penduduk pendatang di Desa Sayan sebanyak 4 (1,24%)

No.	Desa/ Kelurahan	Komponen Kegiatan Pariwisata			
		Karakteristik daya tarik wisata	Karakteristik Amenitas	Karakteristik Aksesibilitas	Karakteristik Penduduk
		wisatawan untuk berkunjung ke Desa Sayan.	hotel berbintang 4, hotel melati sebanyak 16, pondok wisata 96, <i>Restoran</i> 9, <i>bar</i> 8, rumah makan 8, rekreasi dan hiburan umum 6, <i>cycling tour</i> 1 dan usaha lainnya 3. Secara keseluruhan jumlah amenities di Desa Sayan sebanyak 151.	km, jalan kolektor dan jalan lingkungan sepanjang 11,17 km. Desa Sayan juga menjadi pintu masuk ke Kecamatan Ubud dari arah barat yaitu dengan Kabupaten Badung.	dan mata pencaharian dominan di Desa Sayan adalah di bidang perdagangan dengan jumlah 1.320 (14,80%).
8.	Kedewatan	Terdapat 2 obyek wisata yaitu rafting Adventure dan Rafting sobek yang tercatat kunjungan wisatasebesar 21,52% dari total 7 destinasi wisata yang tercatat oleh Dinas Pariwisata Kabupaten Gianyar, selain 2 destinasi rafting tersebut, sepanjang Jalan Raya Kedewatan masih banyak terdapat destinasi rafting.	Terdapat sarana pendukung kegiatan pariwisata seperti hotel berbintang sebanyak 5, hotel melati sebanyak 22, pondok wisata 18, <i>Restoran</i> 15, <i>bar</i> 11, rumah makan 14, rekreasi dan hiburan umum 10, <i>cycling tour</i> 1, usaha transportasi wisata 2, dan usaha rafting sebanyak 9. Secara keseluruhan jumlah amenities di Desa Kedewatan sebanyak 107.	Desa Kedewatan terdiri dari jalan arteri sepanjang 6,91 km dan jalan lingkungan sepanjang 10,31. Desa Kedewatan merupakan pintu masuk ke Kecamatan Ubud dari arah Kecamatan Payangan.	Jumlah penduduk pendatang di Desa Kedewatan sebanyak 12 (3,73%) dan mata pencaharian dominan di Desa Kedewatan adalah di bidang pemerintahan/jasa-jasa dengan jumlah 1.304 (18,29%).

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.16 diketahui kegiatan pariwisata lebih berpusat ke arah Kelurahan Ubud, dimana dilihat dari karakteristik daya tarik wisata yang terdiri dari 6 dari 12 destinasi wisata yang tersebar di Kecamatan Ubud, selain itu kunjungan wisatawan yang datang mengunjungi Kecamatan Ubud jika dilihat dari lokasi destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud lebih berpusat ke Kelurahan Ubud dengan jumlah wisatawan 304.649 (41,36%) wisatawan yang mengunjungi Museum Ratna Warta dan Antonio Blanco, dimana jumlah wisatawan tersebut belum termasuk jumlah wisatawan yang mengunjungi museum Puri Lukisan, Puri Ubud dan Pasar Umum Ubud. Selain hal tersebut komponen amenitas yang meliputi sarana dan prasarana pendukung kegiatan pariwisata lebih memusat di Kelurahan Ubud. Disepanjang jalan Raya Ubud terdapat banyak sarana pendukung seperti *cafe, restoran, tourist information, gallery* dan lainnya, tercatat Kelurahan Ubud memiliki paling banyak sarana pendukung kegiatan Pariwisata yaitu hotel melati sebanyak 86, pondok wisata sebanyak 443, restoran sebanyak 95, bar sebanyak 74, rumah makan sebanyak 174, rekreasi dan hiburan umum sebanyak 141, cycling tour sebanyak 5, usaha transportasi wisata sebanyak 104 dan usaha lainnya sebanyak 36 yang secara keseluruhan berjumlah 1.158.

Selain mengacu kepada karakteristik komponen pariwisata yang meliputi daya tarik wisata, amenitas, aksesibilitas dan penduduk di Kecamatan Ubud, pemusatan kegiatan pariwisata ini juga mengacu kepada Draf RDTR Kawasan Pariwisata Ubud yang juga menyebutkan bahwa Kelurahan Ubud adalah salah satu kelurahan atau kawasan yang menjadi pusat pelayanan kegiatan pariwisata. Berikut peta pemusatan kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud pada gambar 4.13.



Gambar 4. 13 Peta Pemusatan Kegiatan Pariwisata di Kecamatan Ubud

4.4 Karakteristik Nilai dan Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Ubud

Karakteristik nilai dan harga lahan di Kecamatan Ubud terdiri dari nilai langsung, nilai tidak langsung, serta harga pasar dan nilai NJOP.

4.4.1 Nilai Langsung

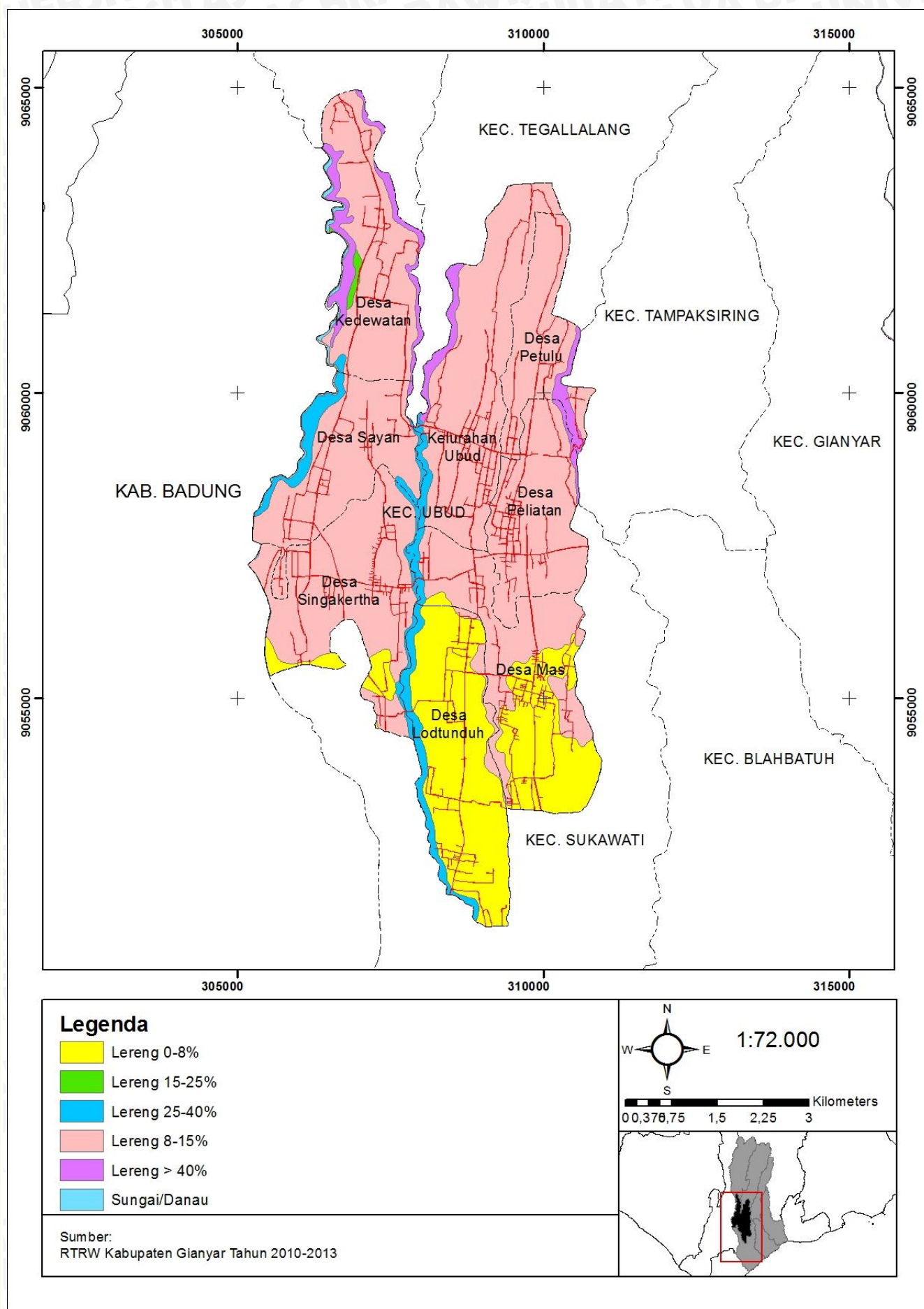
Nilai lahan dapat diukur secara langsung maupun tidak langsung. Pengukuran langsung dikaitkan dengan kesuburan dan faktor lingkungan. Karakteristik nilai lahan yang termasuk dalam nilai langsung dalam penelitian ini adalah variabel kemiringan. Kemiringan lahan di Kecamatan Ubud berada pada kemiringan 0-8% yang berada di Desa Mas, dan sebagian kecil di Desa Singakertha dengan luas sekitar 8.127,46 Ha, kemiringan lahan antara 8-15% tersebar di Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu, Desa Kedewatan, Desa Sayan, Desa Singakertha dan Kelurahan Ubud dengan luas sekitar 21.184,02 Ha, sedangkan daerah dengan kemiringan lebih dari 15-25% sekitar 656,26 Ha terdapat di bagian jurang yang terdapat di Desa Kedewatan dan kemiringan >40% dengan luas sekitar 5.856,58 Ha berada di bagian jurang yang terdapat di Desa Kedewatan, Kelurahan Ubud, Desa Petulu dan Desa Peliatan. Berikut penjelasan kemiringan lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 17 Kemiringan Lahan di Kecamatan Ubud

Kelerengan	Luas (Ha)	Keterangan
Kemiringan 0-8%	8.127,46	Desa Mas dan Desa Singakerta
Kemiringan 8-15%	21.184,02	Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu, Desa Kedewatan, Desa Sayan, Desa Singakerta dan Kelurahan Ubud
Kemiringan 15-25%	656,26	Desa Kedewatan
Kemiringan 25-40%	677,65	Sepanjang sungai yang melintasi desa Kedewatan dan Desa Sayan, Kelurahan Ubud
Kemiringan >40%	5.856,58	Desa Kedewatan, Desa Petulu, Desa Peliatan dan Kelurahan Ubud
Jumlah	36.501,97	

Sumber: Peta RTRW Kabupaten Gianyar Tahun 2010-2033

Berdasarkan tabel 4.17 kemiringan lahan di Kecamatan Ubud, secara umum, kemiringan lahan di Kecamatan Ubud berada pada kemiringan 8-15% dengan persentase 58,04% dan kemiringan 0-4% dengan persentase luas sebesar 22,27%, kemiringan >40% dengan persentase luas sebesar 16,04%, Kemiringan 25-40% dengan persentase luas sebesar 1,86% dan terakhir kemiringan lahan 15-25% dengan persentase luas sebesar 1,80%. Berikut peta kemiringan lahan di Kecamatan Ubud pada gambar peta 4.14.



Gambar 4. 14 Peta Kemiringan Lahan di Kecamatan Ubud

4.4.2 Nilai Tidak Langsung

Variabel nilai tidak langsung untuk mengetahui nilai lahan di Kecamatan Ubud ditentukan dari parameter luas lahan, jarak ke pusat kegiatan pariwisata, kelengkapan sarana prasarana, status hak kepemilikan lahan dan jenis penggunaan lahan. Berikut penjelasan dari masing-masing parameter.

A. Luas Lahan

Luas lahan adalah salah satu variabel yang digunakan untuk mengetahui pola harga lahan di Kecamatan Ubud. Luas lahan yang menjadi obyek penelitian adalah sampel lahan dari keseluruhan jumlah pemilik lahan di Kecamatan Ubud, lahan-lahan yang menjadi sampel adalah lahan-lahan yang berada di sepanjang jalan yang ada di Kecamatan Ubud baik jalan arteri, jalan kolektor maupun jalan lingkungan yang dipilih secara acak sesuai metode *sampling* yang digunakan yaitu *simple random sampling*, dan sampel lahan tersebut dapat mewakili karakteristik lahan di Kecamatan Ubud. Berikut karakteristik luas lahan di Kecamatan Ubud yang dikelompokkan berdasarkan desa/kelurahan.

Tabel 4. 18 Luas Lahan Sampel Lahan Di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Minimal (m ²)	Maksimal (m ²)
1.	Singakerta	125	800
2.	Mas	100	1.250
3.	Peliatan	100	3.750
4.	Petulu	100	975
5.	Ubud	150	5.250
6.	Sayan	190	1.100
7.	Kedewatan	100	800

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.18 diketahui luas lahan terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud yang berada di sepanjang ruas jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lingkungan. Luas lahan minimal yaitu 100 m² yang terdapat di Desa Mas, Desa Peliatan, Desa Petulu dan Desa Kedewatan dan luas lahan maksimal adalah 5.250 m² terletak di Kelurahan Ubud. Luas minimum dan luas maksimum nantinya akan digunakan untuk melihat karakteristik harga lahan, yang nantinya akan dikelompokkan kedalam kelas-kelas harga lahan dan terlihat rata-rata harga lahan berdasarkan luas lahan di setiap kelas harga lahan.

B. Jarak ke Pusat Kegiatan Pariwisata

Berdasarkan teori dari *Chapin* pusat wilayah perdagangan (CBD) mempunyai nilai tertinggi dibandingkan wilayah lain, makin jauh keluar keliling kawasan tersebut terdapat kawasan perumahan dengan nilai lahan makin jauh dari pusat kota harga lahan semakin murah. Faktor jarak memiliki fungsi negatif hubungannya

dengan harga lahan, dimana semakin besar jarak-jarak tersebut maka cenderung semakin rendah harga lahannya.

Kelurahan Ubud merupakan pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, yang dilihat dari komponen pariwisata yang meliputi karakteristik daya tarik wisata, amenitas, aksesibilitas dan penduduk. Berdasarkan hasil analisis deskriptif analisis kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, Kelurahan Ubud memiliki 6 dari 12 destinasi wisata yang ada di Kecamatan Ubud, selain itu kunjungan wisatawan yang datang ke Kelurahan Ubud mencapai 41,36% (tertinggi) dari total kunjungan wisatawan yang mengunjungi Kecamatan Ubud. Dilihat dari komponen amenitas Kelurahan Ubud memiliki paling banyak sarana pendukung kegiatan pariwisata sebanyak 1.158 jenis sarana pendukung yang terdiri dari hotel melati, pondok wisata, *restoran*, *bar*, *cycling tour*, usaha transportasi dan hiburan umum. Selain mengacu dari hasil analisis deskriptif kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, dijelaskan juga pada Draf RDTR Kawasan Pariwisata Ubud, bahwa Kelurahan Ubud adalah salah satu kelurahan yang menjadi pusat pelayanan kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.

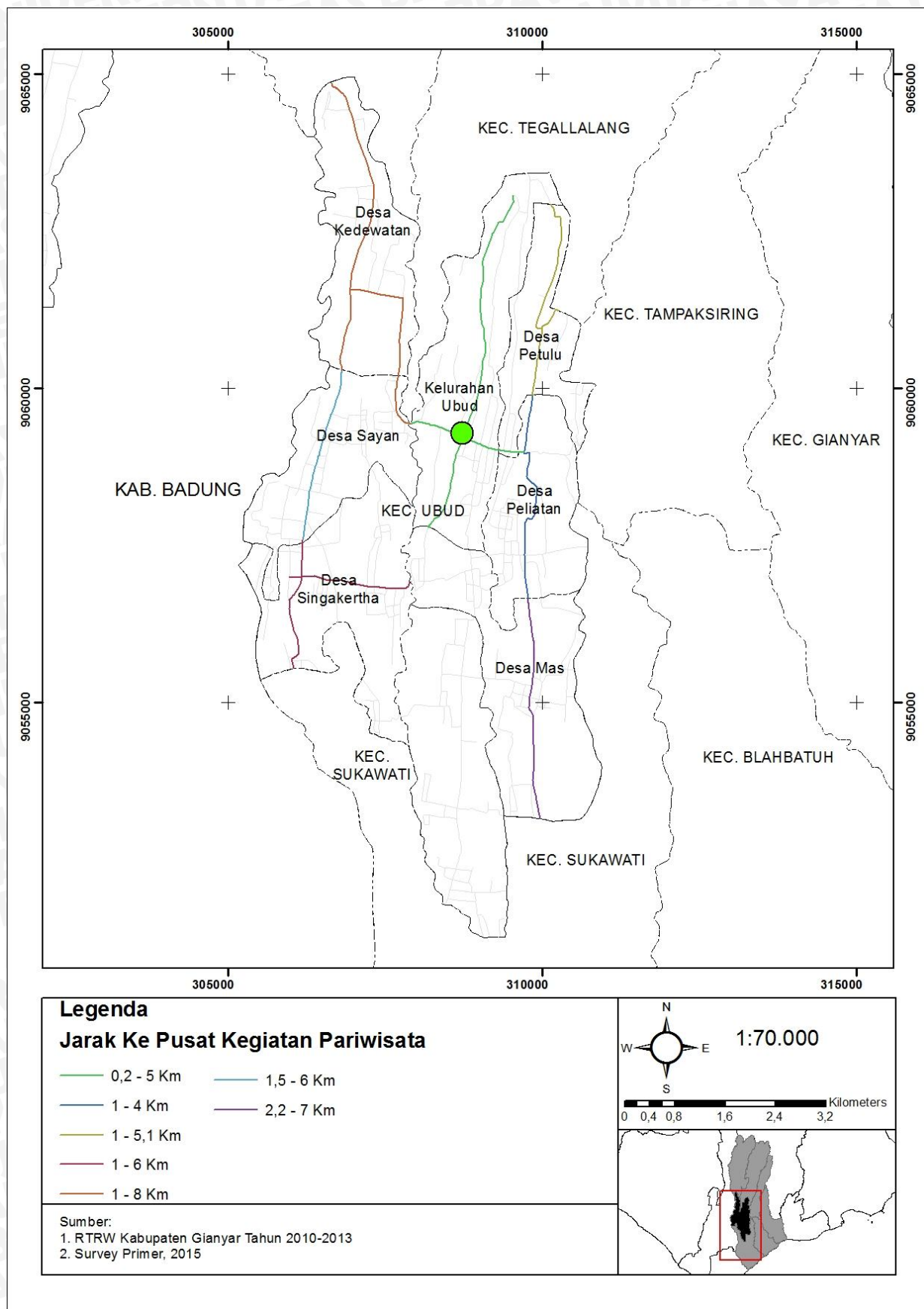
Berikut penjelasan jarak sampel lahan ke pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud yaitu Kelurahan Ubud.

Tabel 4. 19 Jarak Titik Sampel Lahan ke Pusat Kegiatan Pariwisata Kelurahan Ubud

No.	Titik Sampel Lahan di Desa/Kelurahan	Minimal (km)	Maksimal (km)
1.	Singakerta	4	6
2.	Mas	2,2	7
3.	Peliatan	1	3,8
4.	Petulu	1	5,1
5.	Ubud	0,2	5
6.	Sayan	1,5	6
7.	Kedewatan	1	6

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.19 jarak minimal sampel lahan menuju pusat kegiatan pariwisata yaitu Kelurahan Ubud yaitu dengan jarak 0,2 km yaitu lahan yang berada di Kelurahan Ubud dengan jenis penggunaan seperti cafe, restoran, toko, villa atau hotel yang berada pada jalan utama Kelurahan Ubud dimana dominasi kegiatan pariwisata berada di sepanjang jalan raya Ubud tersebut. Jarak maksimal lahan berdasarkan sampel lahan yang menjadi obyek penelitian menuju pusat kegiatan pariwisata yaitu 7 km yang berada di Mas.



Gambar 4. 15 Peta Jarak Ke Pusat Kegiatan Pariwisata

C. Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Ketersediaan sarana dan prasarana menurut Herman Hermit adalah salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan di suatu wilayah. Selain itu menurut I Gede Ariastita dalam bukunya buku ajar Tata Guna dan Pengembangan Lahan dijelaskan kualitas lingkungan adalah salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan, kualitas lingkungan tersebut dapat berupa kelengkapan dan kualitas jaringan air bersih, saluran drainase, saluran drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, trotoar, jalan lingkungan serta taman atau ruang terbuka. Faktor kualitas lingkungan tersebut memiliki fungsi positif terhadap nilai lahan, yaitu semakin suatu lahan memiliki kelengkapan sarana dan prasarana lingkungan, maka nilai lahan tersebut semakin tinggi.

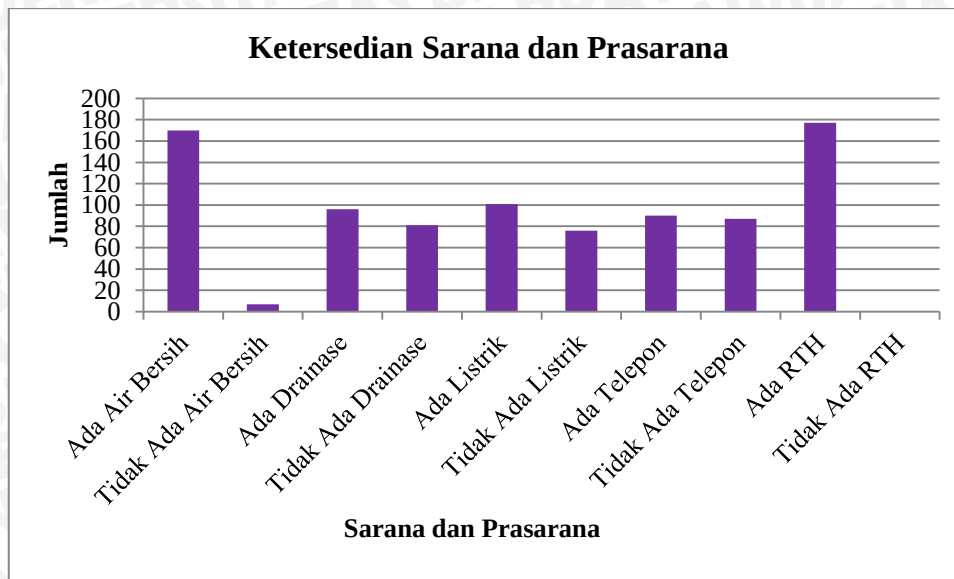
Berikut penjelasan ketersediaan sarana yang meliputi ketersediaan jaringan air bersih, saluran Drainase, jaringan listrik, jaringan telepon dan ketersediaan ruang terbuka hijau yang dijelaskan berdasarkan desa/kelurahan di Kecamatan Ubud pada tabel 4.20.

Tabel 4. 20 Kelengkapan Jaringan Prasarana Titik Sampel Lahan

		Kelengkapan Jaringan Prasarana									
No.	Desa/Kelurahan	Air Bersih		Drainase		Listrik		Telepon		Ruang Terbuka	
		Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada
1.	Singakerta	21	-	4	17	4	17	4	17	21	-
2.	Mas	30	1	20	11	20	11	21	10	31	-
3.	Peliatan	30	1	22	9	24	7	18	13	31	-
4.	Petulu	20	1	6	15	6	15	9	12	21	-
5.	Ubud	28	3	26	5	28	3	22	9	31	-
6.	Sayan	21	-	10	11	11	10	8	13	21	-
7.	Kedewatan	20	1	8	13	8	13	8	13	21	-
Jumlah		170	7	96	81	101	76	90	87	177	-
Persentase (%)		96,05%	3,95%	54,24%	45,76%	57,06%	42,94%	50,85%	49,15%	100%	-

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.20 diketahui kelengkapan sarana yang terdapat pada lahan yang menjadi sampel penelitian yang tersebar di desa-desa/kelurahan di Kecamatan Ubud. Kelengkapan sarana mulai dari ketersediaan air bersih yaitu 96,05% lahan yang memiliki prasarana air bersih, ketersediaan drainase sebesar 54,24%, ketersediaan listrik sebesar 57,06%, ketersediaan jaringan telepon sebesar 50,85% dan ketersediaan ruang terbuka sebesar 100%.



Gambar 4. 16 Grafik Ketersediaan Sarana dan Prasarana Titik Sampel Lahan

D. Status Hak Kepemilikan Lahan

Nilai atau harga lahan tanah juga sangat ditentukan oleh macam status hak penguasaan tanah atau aspek legatitasnya (Randall, 1987 dalam Herman Hermit, 2009). Macam-macam status penguasaan atas tanah dikenal di Indonesia (sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Perundangan Pertanahan lainnya) antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan yang biasa disingkat HGB, Hak Guna Usaha (untuk pertanian, perkebunan, peternakan atau perikanan) yang biasa disingkat HGU, hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah pemerintah daerah, hak pengelolaan atas tanah negara dan hak membuka/memungut hasil hutan.

Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud yang disebar disetiap desa-desa/Keluaraha yang ada di Kecamatan Ubud status hak kepemilikan lahan di Kecamatan Ubud terdiri dari hak milik dan hak guna bangunan. Status hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah dimana tanah tersebut memiliki fungsi sosial sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berikut penjelasan karakteristik status penggunaan lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 21 Status Kepemilikan Titik Sampel Lahan di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Status Kepemilikan Lahan	
		Hak Milik	Hak Guna Bangunan
1.	Singakerta	21	-
2.	Mas	31	-
3.	Peliatan	27	4
4.	Petulu	19	2
5.	Ubud	21	10

No.	Desa/Kelurahan	Status Kepemilikan Lahan	
		Hak Milik	Hak Guna Bangunan
6.	Sayan	19	2
7.	Kedewatan	17	4
	Jumlah	155	22

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.21 status hak penggunaan lahan di Kecamatan Ubud secara garis besar terdiri dari hak milik dan hak guna bangunan, status hak milik dengan persentase 87,57% dan status hak penggunaan hak guna bangunan dengan persentase 12,43%. Status hak penggunaan lahan menjadi salah satu faktor yang dapat dijadikan patokan penentu harga lahan, karena di Kecamatan Ubud kegiatan pariwisata sangat beragam, baik dengan status hak milik maupun hak guna bangunan yang sebagian besar penggunaan berupa *cafe*, *restoran* ataupun *villa*. Berdasarkan pengertian dari status kepemilikan lahan hak milik, status hak milik merupakan hal yang paling lengkap tentang kepemilikan lahan, banyaknya presentase kepemilikan lahan dengan status hak milik dapat mempengaruhi harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, yang dijelaskan pada teori (Ariastita, 2009) pengakuan atas kepemilikan lahan membawa beberapa dampak positif, dimana dengan adanya kepastian status terhadap suatu lahan dapat meningkatkan kepastian dalam hal pemindahtanganan terutama dalam hal transaksi yang menyangkut luas lahan serta membantu sistim pendaftaran lahan, termasuk dalam hal terjadinya kehilangan sertifikat, adanya sengketa lahan atau kesalahan dalam pengukuran lahan.

E. Jenis Penggunaan Lahan

Kecamatan Ubud dengan berbagai kegiatan yang ada di wilayah tersebut tentunya membutuhkan lahan untuk lahan kerjanya, salah satunya kecenderungan penggunaan lahan pertanian di Kecamatan Ubud. Berikut luas wilayah menurut penggunaan tanahnya d Kecamatan Ubud.

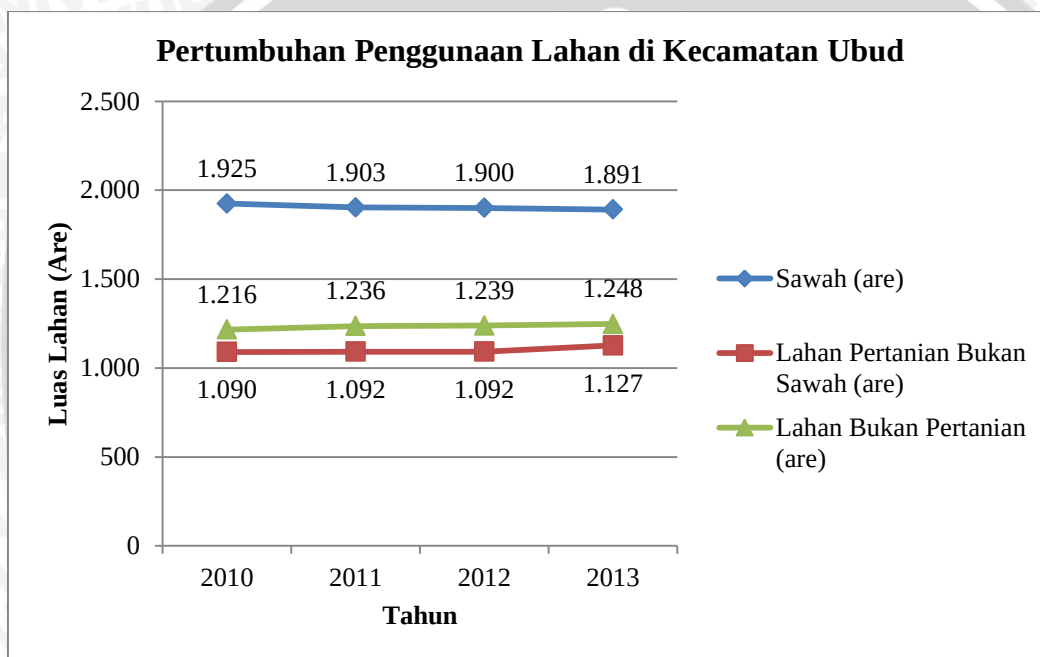
Tabel 4. 22 Luas Wilayah Berdasarkan Penggunaan Lahan

No.	Desa/Kelurahan	Luas (Ha)	Lahan Pertanian		Lahan Bukan Pertanian (are)
			Sawah (are)	Lahan Pertanian Bukan Sawah (are)	
1.	Singakerta	6,75	390	167,03	117,97
2.	Lodtunduh	6,27	255	274,11	97,89
3.	Mas	4,65	215	81,19	168,81
4.	Peliatan	4,93	247	102,76	143,24
5.	Petulu	2,33	75	67,07	90,93
6.	Ubud	7,32	343	148,34	240,66
7.	Sayan	5,78	210	170,38	197,62
8.	Kedewatan	4,35	156	88,12	190,88
Jumlah /Total	2013	42,38	1.891	1.127	1.248
	2012	42,38	1.900	1.092	1.239
	2011	42,38	1.903	1.092	1.236

No.	Desa/Kelurahan	Luas (Ha)	Lahan Pertanian		Lahan Bukan Pertanian (are)
			Sawah (are)	Lahan Pertanian Bukan Sawah (are)	
	2010	42,38	1.925	1.090	1.216

Sumber: Kecamatan Ubud Dalam Angka 2014

Berdasarkan tabel 4.22 kecenderungan luas lahan pertanian di Kecamatan Ubud dari tahun 2010-2013 semakin berkurang dari tahun 2010 seluas 1.925 are hingga tahun 2013 menurun menjadi 1.891 are (menurun 0,47%), sedangkan lahan bukan pertanian dari tahun 2010-2013 luas lahannya semakin bertambah, mulai dari tahun 2010 seluas 1.216 are hingga tahun 2013 menjadi 1.248 are (meningkat 0,73%). Berikut grafik pertumbuhan penggunaan lahan di Kecamatan Ubud



Gambar 4. 17 Grafik Pertumbuhan Penggunaan Lahan di Kecamatan Ubud

Herman Hermit (2009) menjelaskan bahwa peruntukan atau tata guna lahan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai lahan di suatu tempat. Berdasarkan hasil survey tahun 2015 penggunaan lahan di Kecamatan Ubud terdiri dari penggunaan lahan rumah tinggal, *art shop/gallery*, sawah, tegalan, *cafe*, *restoran*, hotel dan lain sebagainya. Berikut penjelasan penggunaan lahan di Kecamatan Ubud terhadap 177 sampel lahan yang tersebar di semua desa/kelurahan.

Tabel 4. 23 Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Penggunaan Lahan								
		Rumah Tinggal	Art Shop/Gallery	Sawah	Tegalan/Tanah Kosong	Cafe/Restoran	Toko	Villa	Hotel	Bungalow
1.	Singakerta	1	-	8	10	1	-	-	-	1
2.	Mas	6	11	2	10	-	1	1	-	-
3.	Peliatan	-	3	12	1	5	7	3	-	-
4.	Petulu	-	-	13	2	-	6	-	-	-
5.	Ubud	1	-	6	5	10	1	4	1	3

No.	Desa/Kelurahan	Penggunaan Lahan								
		Rumah Tinggal	Art Shop/Gallery	Sawah	Tegalan/Tanah Kosong	Cafe/ Restoran	Toko	Villa	Hotel	Bungalow
6.	Sayan	-	-	8	4	-	4	4	-	1
7.	Kedewatan	-	-	8	5	4	1	1	-	2
	Jumlah	8	14	57	37	20	20	13	1	7
	Persentase	4,52%	7,91%	32,20%	20,90%	11,30%	11,30%	7,34%	0,56%	3,95%

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.23 penggunaan lahan di Kecamatan Ubud terhadap 177 sampel lahan yang di survey terdiri dari penggunaan lahan rumah tinggal, *art shop/gallery*, sawah, tegalan/tanah kosong, *cafe/restoran*, hotel, toko, *villa* dan *bungalow*. Penggunaan lahan terbesar terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud adalah penggunaan lahan berupa sawah dengan sampel yang diambil sebanyak 57 dengan persentase 32,20% dan sampel penggunaan lahan paling kecil yaitu hotel dengan persentase 0,56%.

4.4.3 Harga Lahan Di Kecamatan Ubud

Harga lahan di Kecamatan Ubud dibedakan menjadi dua, yaitu harga lahan menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan harga lahan pasar.

A. Harga Lahan Menurut Nilai Jual Obyek 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. Berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu lokasi lahan, jenis hak atas lahan, status penggunaan lahan, peruntukan lahan, kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan lain-lain yang mempengaruhi harga lahan.

Nilai Jual Obyek Pajak di Kecamatan Ubud mengacu pada klasifikasi dan besarnya NJOP permukaan bumi berupa tanah Tahun 2012 yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Gianyar. Kode ZNT yang ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Gianyar didasarkan pada lokasi obyek lahan, dan juga ditentukan dari letak terhadap jalan yang melewati, fasilitas pelengkap dan jaringan air yang bisa dimanfaatkan oleh obyek lahan tersebut.

Harga lahan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak memiliki perbedaan dengan harga lahan pasaran pada kondisi eksisting. Perbedaan tersebut juga disebabkan karena adanya kegiatan pariwisata di masing-masing desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Ubud. Hal tersebut menjadi salah satu faktor yang akan dianalisa pada

tahap selanjutnya yang mengakibatkan terbentuknya pola harga lahan di Kecamatan Ubud. Berikut harga lahan berdasarkan NJOP Kecamatan Ubud berdasarkan klasifikasi dan besarnya NJOP permukaan bumi berupa tanah tahun 2013.

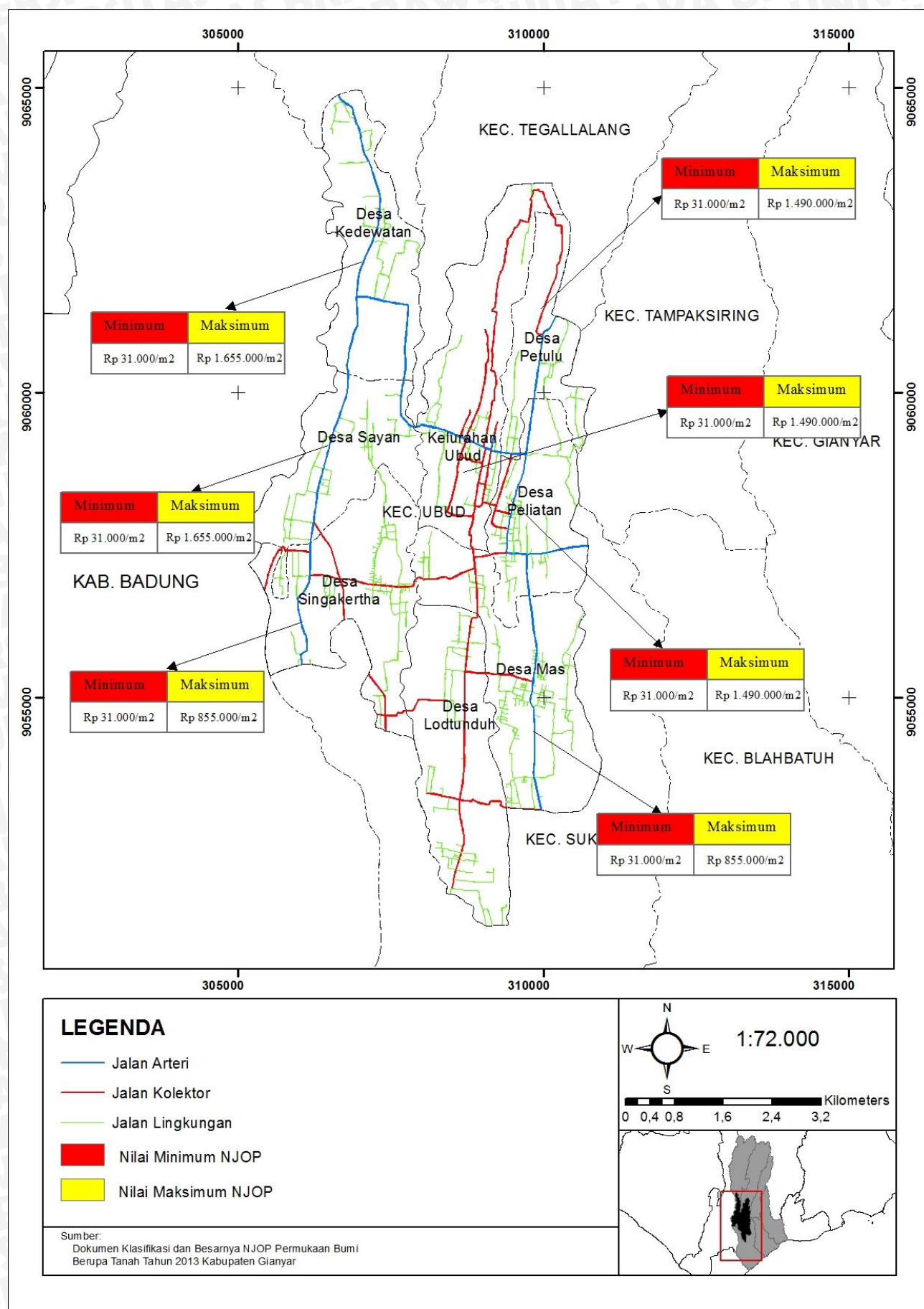
Tabel 4. 24 Nilai Jual Obyek Pajak di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Nilai Jual Obyek Pajak	
		Minimal (Rupiah/m ²)	Maksimal (Rupiah/m ²)
1.	Singakerta	31.000	855.000
2.	Mas	31.000	855.000
3.	Peliatan	31.000	1.490.000
4.	Petulu	31.000	1.490.000
5.	Ubud	31.000	1.490.000
6.	Sayan	31.000	1.655.000
7.	Kedewatan	31.000	1.655.000

Sumber: Klasifikasi Dan Besarnya NJOP Permukaan Bumi Berupa Tanah Tahun 2013

Berdasarkan tabel 4.24 dapat diketahui secara keseluruhan desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Ubud memiliki NJOP minimal yang sama pada harga Rp 31.000 m² dan untuk nilai maksimum memiliki nilai-nilai yang berbeda. NJOP maksimum tertinggi yaitu seharga 1.655.000 Rupiah/m². Nilai NJOP tertinggi berada di Desa Sayan dan Desa Kedewatan dan jika dibandingkan kegiatan pariwisata yang ada di Desa Sayan dan Desa Kedewatan, Kelurahan Ubud lebih memiliki frekuensi kegiatan pariwisata yang lebih tinggi daripada kedua desa tersebut, baik dilihat dari komponen kegiatan pariwisata seperti daya tarik wisata, sarana dan prasarana, aksesibilitas dan penduduk.

Berdasarkan data NJOP telah dijelaskan, masih ada desa-desa yang dengan harga lahan tinggi namun kegiatan pariwisata yang tidak begitu padat, dibandingkan dengan kelurahan/desa dengan kegiatan pariwisata yang padat namun memiliki harga lahan lebih kecil dibandingkan dengan desa dengan kegiatan pariwisata yang tidak begitu padat. Hal tersebut mengakibatkan NJOP sangat sulit digunakan sebagai faktor tunggal penentu harga lahan, oleh karena itu terdapat faktor-faktor lain yang dapat digunakan untuk menentukan harga lahan di Kecamatan Ubud yang memiliki karakteristik kegiatan pariwisata. Berikut peta nilai NJOP di Kecamatan Ubud.



Gambar 4. 18 Peta Nilai NJOP di Kecamatan Ubud

B. Harga Lahan Pasar di Kecamatan Ubud

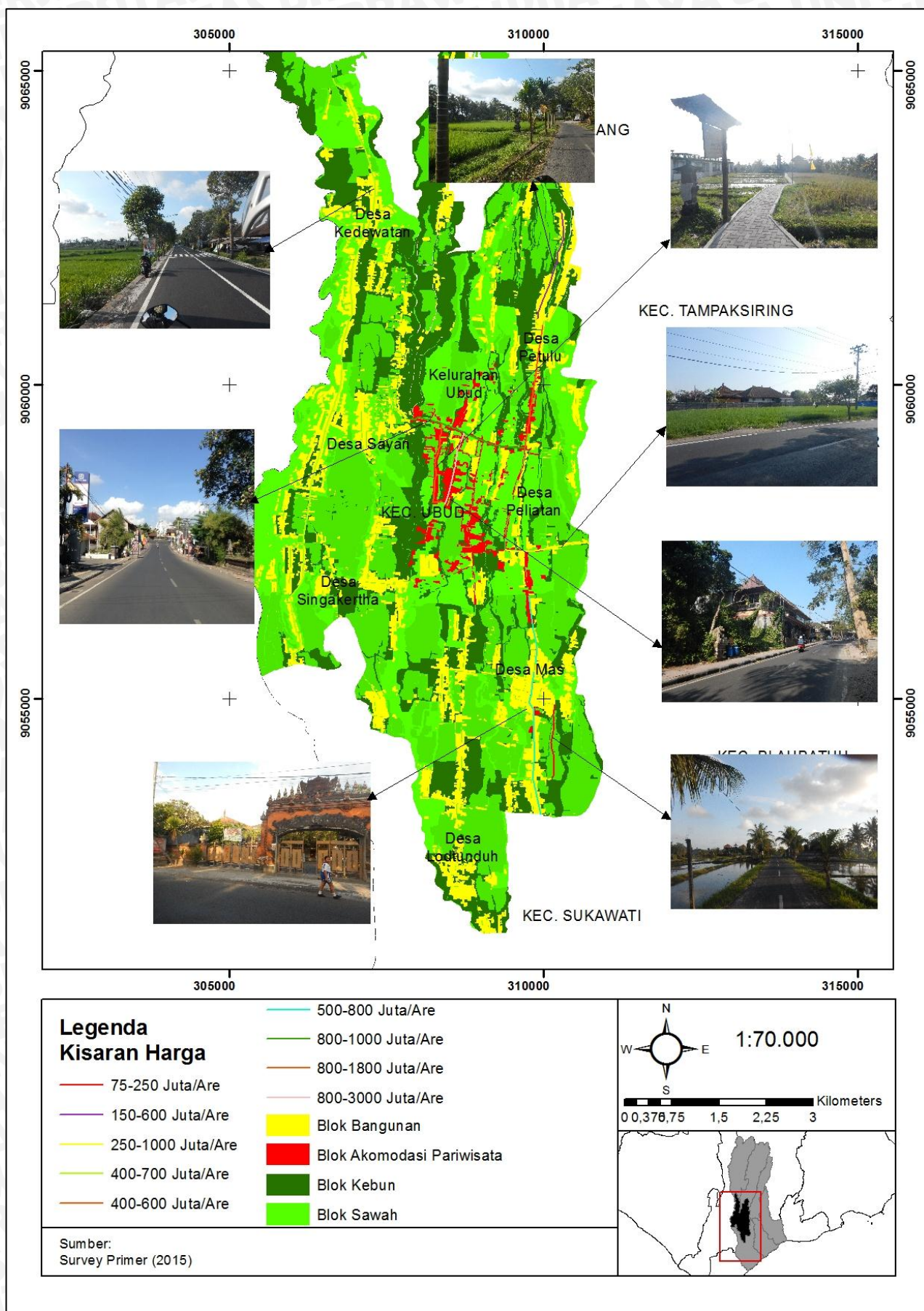
Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, didapatkan harga lahan pasar di Kecamatan Ubud. Harga lahan yang menjadi obyek penelitian sebanyak 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan harga pasar ini adalah lahan-lahan yang berada di sepanjang jalan yang ada di Kecamatan Ubud dan lahan-lahan yang berada pada deret ke dua setelah lahan yang berada pada deret pertama di pinggir jalan yang dipilih secara acak sesuai metode *sampling* yang digunakan yaitu *simpel random sampling*. Berikut penjelasan harga lahan di pasaran di Kecamatan Ubud pada tabel 4.25.

Tabel 4. 25 Harga Lahan di Kecamatan Ubud

No.	Desa/Kelurahan	Harga Lahan Pasar (Eksisting)	
		Minimal (Rupiah/m ²)	Maksimal (Rupiah/m ²)
1.	Singakerta	1.500.000	5.500.000
2.	Mas	750.000	7.000.000
3.	Peliatan	2.500.000	10.000.000
4.	Petulu	2.650.000	6.000.000
5.	Ubud	2.250.000	18.000.000
6.	Sayan	2.000.000	7.000.000
7.	Kedewatan	2.000.000	5.000.000

Sumber: Hasil Survey (2015)

Berdasarkan tabel 4.25 diketahui, harga lahan minimum di Kecamatan Ubud berdasarkan harga pasar adalah Rp 750.000/m² yang terdapat di Desa Desa Mas. Harga lahan maksimum di Kecamatan Ubud yaitu Rp 18.000.000/m² yang berada di Kelurahan Ubud. Berikut foto mapping harga lahan di Kecamatan Ubud yang didapatkan berdasarkan hasil survey.



Gambar 4. 19 Foto Mapping Harga Lahan di Kecamatan Ubud

4.5 Analisis Karakteristik Nilai dan Harga Lahan di Kecamatan Ubud

Analisis ini memuat tentang penentuan rentang kelas harga lahan dan analisis mengenai karakteristik nilai dan harga lahan.

4.5.1 Analisis Kelas Harga Lahan

Analisis kelas harga lahan digunakan untuk menentukan kelas untuk masing-masing analisis berikutnya. Untuk perhitungan kelas harga lahan menggunakan kaidah *Sturges*. Berikut perhitungan kelas harga lahan di Kecamatan Ubud.

$$C = 1 + 3,3 \log N \quad (4-1)$$

$$C = 1 + 3,3 \log 177 \quad (4-2)$$

$$C = 1 + 3,3 \times 2,25 \quad (4-3)$$

$$C = 8,32 \quad (4-4)$$

$$C \approx 8 \quad (4-5)$$

Keterangan:

C = Banyak kelas yang akan terbentuk

N = Jumlah sampel pengamatan

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan kaidah *Sturges* didapatkan hasil kelas harga lahan sebanyak 8,32 yang dibulatkan menjadi 8 kelas harga lahan di Kecamatan Ubud. Untuk interval disetiap kelas ditentukan dengan menggunakan nilai minimum dan nilai maksimum dan kemudian dibagi dengan banyaknya jumlah kelas pada masing-masing faktor yang akan dianalisis.

4.5.2 Analisis Faktor Harga Pasar di Kecamatan Ubud

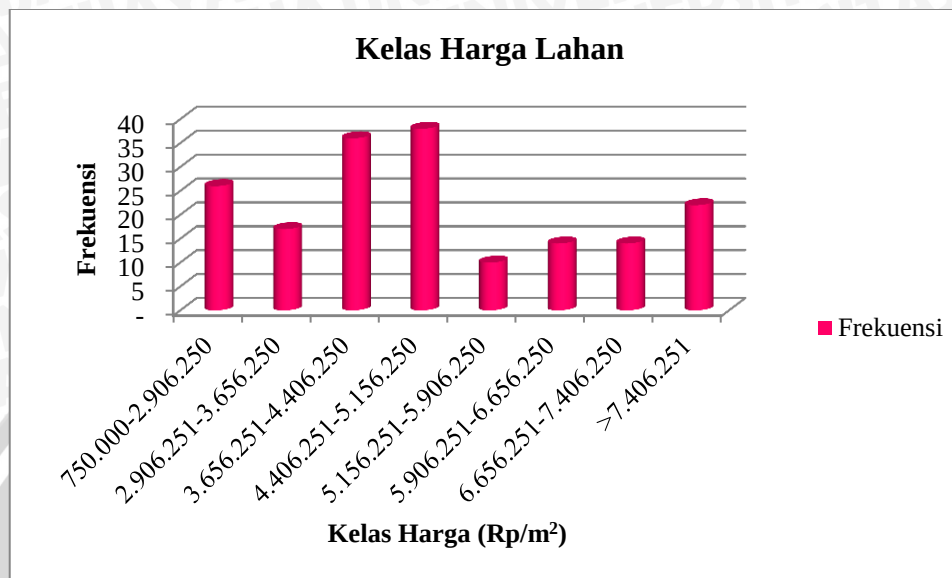
Berdasarkan hasil survey yang sudah ditampilkan pada karakteristik harga lahan pasar di Kecamatan Ubud, diketahui harga lahan minimum di Kecamatan Ubud adalah Rp 750.000 dan harga maksimum adalah 18.000.000. Dari hasil harga lahan minimum dan maksimum tersebut diperoleh interval untuk setiap kelas harga lahan sebesar Rp 2.156.250. Berikut penjelasan interval di masing-masing kelas harga lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 26 Harga Lahan Berdasarkan Kelas Harga Lahan di Kecamatan Ubud

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Minimal (Rp/m ²)	Maksimal (Rp/m ²)	Rentang (Rp/m ²)	Rata-Rata (Rp/m ²)	Frekuensi	Persentase
1.	750.000-2.906.250	750.000	2.850.000	2.100.000	1.982.692	26	14,69%
2.	2.906.251-3.656.250	3.000.000	3.650.000	650.000	3.397.059	17	9,60%
3.	3.656.251-4.406.250	3.750.000	4.400.000	650.000	4.015.278	36	20,34%
4.	4.406.251-5.156.250	4.450.000	5.000.000	550.000	4.675.000	38	21,47%
5.	5.156.251-5.906.250	5.500.000	5.700.000	200.000	5.520.000	10	5,56%
6.	5.906.251-6.656.250	6.000.000	6.500.000	500.000	6.071.429	14	7,91%
7.	6.656.251-7.406.250	6.750.000	7.250.000	500.000	6.983.571	14	7,91%
8.	>7.406.251	7.500.000	18.000.000	10.500.000	9.165.909	22	12,43%

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Berdasarkan tabel 4.26 diketahui kelas harga lahan Rp 4.406.251-5.156.250/m² memiliki frekuensi terbanyak dengan persentase 21,47% dan kelas harga lahan Rp 5.156.251-5.906.250/m² memiliki frekuensi paling sedikit dengan persentase sebesar 5,65%. Berikut grafik kelas harga lahan di Kecamatan Ubud.



Gambar 4. 20 Kelas Harga Lahan di Kecamatan Ubud

Terlihat pola yang naik turun dari kelas harga pertama hingga kelas harga terakhir. Harga lahan yang mendominasi berdasarkan sampel lahan penelitian di Kecamatan Ubud berdasarkan kelas harga lahan yaitu kelas harga lahan Rp 3.656.251-4.406.250/m² dan kelas harga lahan Rp 4.406.251-5.156.250/m². Jadi kisaran harga lahan di Kecamatan Ubud dilihat dari banyaknya harga lahan pada kelas harga lahan yaitu pada kisaran Rp 3.656.251-5.156.250/m².

4.5.3 Analisis Faktor Perkerasan Jalan

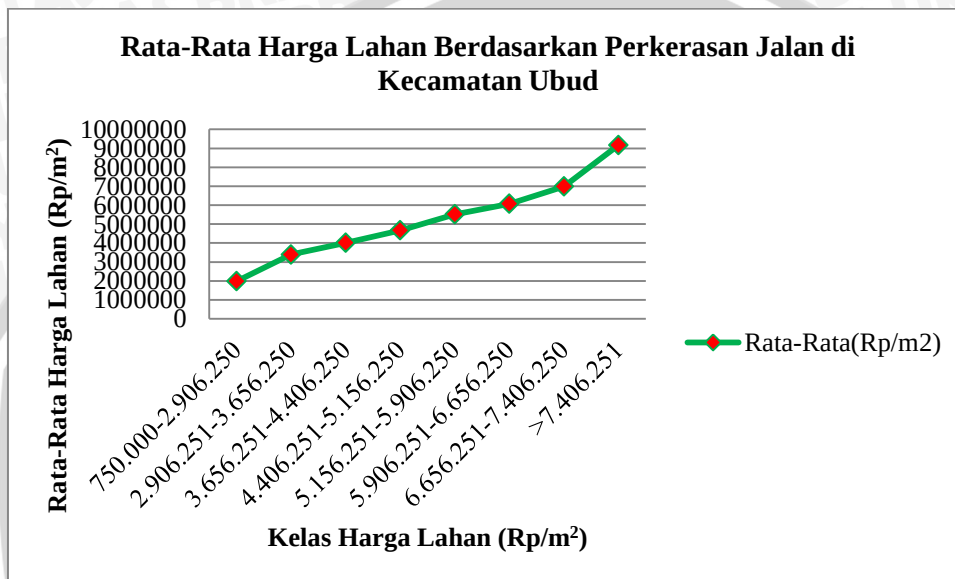
Telah dijelaskan sebelumnya pada karakteristik aksesibilitas kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, bahwa perkerasan jalan di Kecamatan Ubud terdiri dari perkerasan jalan aspal. Berikut penjelasan harga lahan di Kecamatan Ubud dengan kelas perkerasan jalan.

Tabel 4. 27 Rata-Rata Harga Lahan Dengan Faktor Perkerasan Jalan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Perkerasan Jalan Aspal	
		Rata-Rata (Rp/m ²)	Jumlah
1.	750.000-2.906.250	1.982.692	26
2.	2.906.251-3.656.250	3.397.059	17
3.	3.656.251-4.406.250	4.015.278	36
4.	4.406.251-5.156.250	4.675.000	38
5.	5.156.251-5.906.250	5.520.000	10
6.	5.906.251-6.656.250	6.071.429	14
7.	6.656.251-7.406.250	6.983.571	14
8.	>7.406.251	9.165.909	22
Rata-Rata		5.226.367	177

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Berdasarkan tabel 4.27 terlihat harga rata-rata harga lahan yang dilalui atau difasilitasi perkerasan jalan aspal adalah Rp 5.226.367/m². Perkerasan jalan merupakan salah satu faktor yang memberi pengaruh terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud. Dengan adanya akses ke suatu lahan, suatu kegiatan dapat berlangsung dengan lancar, dan hal tersebut mengakibatkan harga jual suatu lahan yang difasilitasi dengan jalan dengan perkerasan yang baik menjadi lebih tinggi. Berikut grafik harga rata-rata lahan berdasarkan perkerasan jalan.



Gambar 4. 21 Grafik Harga Rata-Rata Lahan Berdasarkan Perkerasan Jalan

Berdasarkan gambar 4.21 harga rata-rata lahan berdasarkan perkerasan jalan meningkat dari kelas pertama hingga terakhir kelas harga lahan. Dapat disimpulkan untuk faktor perkerasan jalan memiliki hubungan positif, semakin baik perkerasan jalan di Kecamatan Ubud, harga lahan di Kecamatan Ubud semakin tinggi.

4.5.4 Analisis Faktor Kelas Jalan

Kelas jalan menjadi salah satu faktor nilai tidak langsung yang dapat mempengaruhi nilai suatu lahan. Pengaruh ini dapat dilihat apabila suatu lahan tersebut berada di kelas jalan tertentu. Kelas jalan yang ada di Kecamatan Ubud terdiri dari kelas jalan arteri, kelas jalan kolektor dan kelas jalan lingkungan. Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, diperoleh rata-rata harga lahan dengan kelas jalan arteri, kolektor dan lingkungan di Kecamatan Ubud. Berikut rata-rata harga lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan kelas jalan pada tabel 4.28.

Tabel 4. 28 Rata-Rata Harga Lahan Berdasarkan Kelas Jalan di Kecamatan Ubud

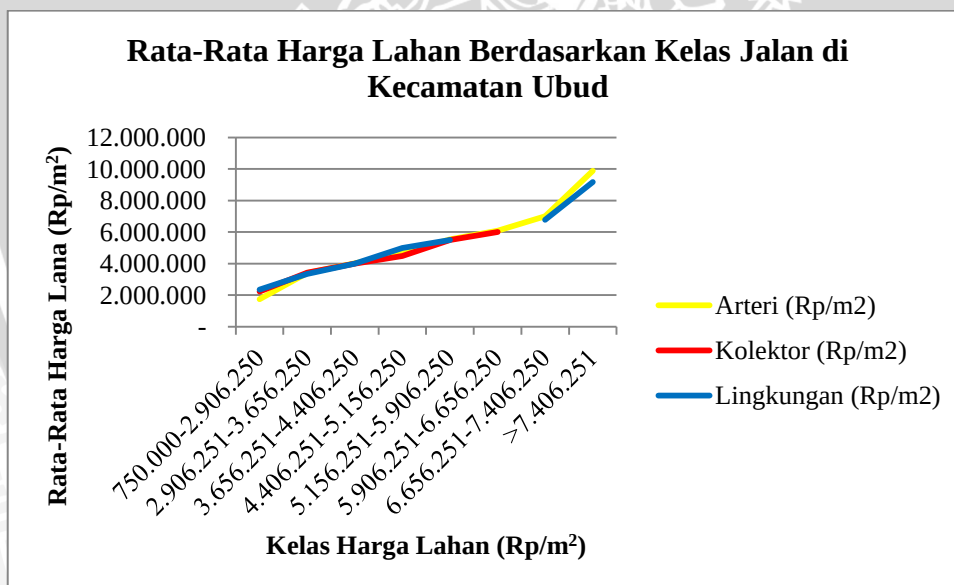
No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Arteri		Kolektor		Lingkungan	
		Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Arteri		Kolektor		Lingkungan	
		Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
1.	750.000-2.906.250	1.753.333	15	2.230.000	5	2.350.000	6
2.	2.906.251-3.656.250	3.412.500	4	3.433.333	6	3.357.143	7
3.	3.656.251-4.406.250	4.020.370	27	4.000.000	8	4.000.000	1
4.	4.406.251-5.156.250	4.667.647	34	4.475.000	2	5.000.000	2
5.	5.156.251-5.906.250	5.533.333	6	5.500.000	2	5.500.000	2
6.	5.906.251-6.656.250	6.083.333	12	6.000.000	2	-	-
7.	6.656.251-7.406.250	7.000.000	13	-	-	6.770.000	1
8.	>7.406.251	9.878.571	7	8.611.111	9	9.166.667	6
Rata-Rata		5.293.636		4.892.778		5.163.401	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Berdasarkan tabel 4.28 terlihat rata-rata harga lahan di masing-masing kelas harga lahan berdasarkan kelas jalan di Kecamatan Ubud. Rata-rata harga lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan kelas jalan, tertinggi berada pada kelas jalan arteri yaitu Rp 5.293.636/m². Rata-rata harga lahan paling rendah berada pada kelas jalan kolektor dengan harga rata-rata Rp 5.163.401/m² berdasarkan sampel lahan yang menjadi obyek penelitian di Kecamatan Ubud. Berikut grafik rata-rata harga lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan kelas jalan pada gambar 4.22.



Gambar 4. 22 Grafik Rata-Rata Harga Lahan Berdasarkan Kelas Jalan di Kecamatan Ubud

Berdasarkan gambar 4.22 terlihat rata-rata paling tinggi berada pada kelas jalan arteri, dan dilanjutkan pada kelas jalan lingkungan dan terakhir pada kelas jalan kolektor.

4.5.5 Analisis Faktor Luas Lahan

Luas lahan merupakan salah satu nilai tidak langsung yang mempengaruhi nilai lahan disuatu wilayah. Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud luas lahan terkecil di Kecamatan Ubud adalah 100 m² dan luas lahan terbesar mencapai

5250 m². Selanjutnya dengan luas lahan terkecil dan terbesar tersebut digunakan untuk membuat rentang kelas luas lahan. Dengan menggunakan metode sturgess didapatkan 8 kelas luas lahan, namun karena dominasi luas lahan berada pada luas kurang dari 1000 m², maka jumlah kelas luas lahan diperkecil menjadi 5, dengan kelas terakhir dimasukkan pada kelas luas lahan >1189 m². Maka didapatkanlah kelas luas lahan yang terdiri dari luas 100-371 m², luas 372-644 m², luas 645-916 m², luas 917-1188 m² dan terakhir >1189 m². Berikut penjelasan rata-rata harga lahan berdasarkan kelas luas lahan yang menjadi sampel penelitian di Kecamatan Ubud.

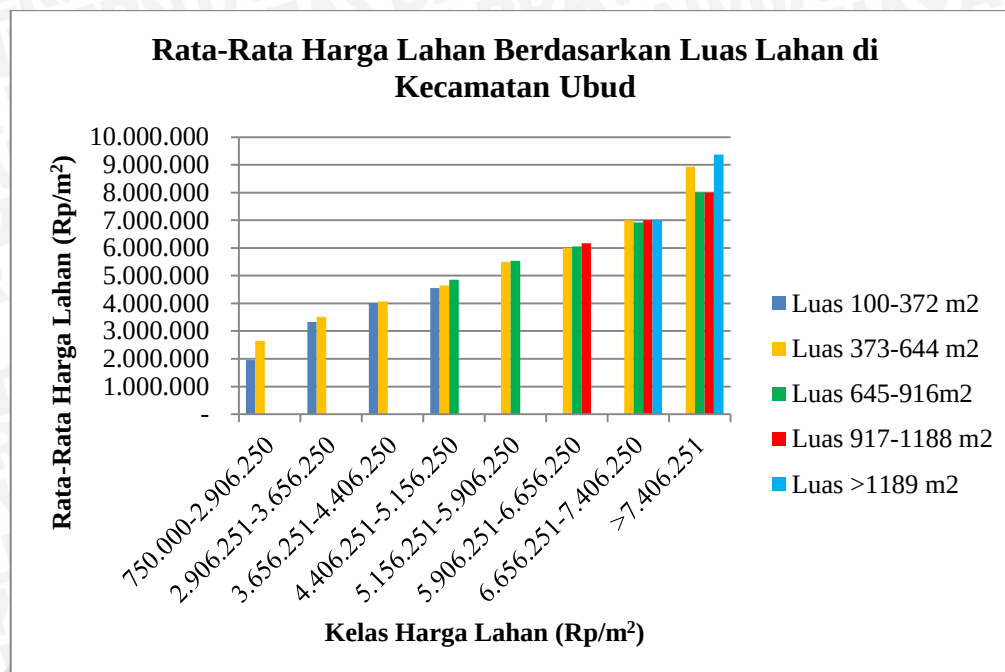
Tabel 4. 29 Rata-Rata Harga Lahan Berdasarkan Luas Lahan di Kecamatan Ubud

Kelas Harga	100-372		373-644		645-916		917-1188		>1.189	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	1.956.000	25	2.650.000	1	-	-	-	-	-	-
2.906.251-3.656.250	3.331.818	11	3.516.667	6	-	-	-	-	-	-
3.656.251-4.406.250	4.006.452	31	4.070.000	5	-	-	-	-	-	-
4.406.251-5.156.250	4.550.000	5	4.650.000	26	4.857.143	7	-	-	-	-
5.156.251-5.906.250	-	-	5.500.000	4	5.533.333	6	-	-	-	-
5.906.251-6.656.250	-	-	6.000.000	2	6.055.556	9	6.166.667	3	-	-
6.656.251-7.406.250	-	-	7.000.000	2	6.923.333	3	7.003.333	6	7.000.000	3
>7.406.251	-	-	8.937.500	4	8.000.000	1	8.000.000	1	9.368.750	16
Rata-Rata	3.461.067		5.290.521		6.273.873		7.056.667		8.184.375	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Berdasarkan tabel 4.29 dapat dijelaskan rata-rata harga lahan di kelas luas >1.189 memiliki rata-rata harga lahan paling tinggi dibandingkan dengan kelas luas lahan lainnya yaitu Rp 8.184.375/m². Kelas luas 100-372 m² memiliki rata-rata harga lahan paling kecil dengan rata-rata harga lahan Rp 3.461.067/m². Berdasarkan analisis statistik deskriptif tentang rata-rata harga lahan ini, dapat diketahui bahwa kelas luas lahan terkecil memiliki karakteristik harga lahan paling rendah dan kelas luas lahan semakin besar hingga kelas lahan paling besar yaitu >1.189 m² memiliki rata-rata semakin tinggi hingga Rp 8.184.375/m².



Gambar 4.23 Grafik Rata-Rata Harga Lahan Berdasarkan Luas Lahan di Kecamatan Ubud

Berdasarkan grafik rata-rata harga lahan, terlihat pola semakin besar luas suatu lahan di setiap kelas harga lahan, harga rata-rata lahan semakin tinggi, dan rata-rata harga lahan semakin menurun seiring dengan semakin mengecilnya luas lahan di Kecamatan Ubud.

4.5.6 Analisis Faktor Jarak ke Pusat Kegiatan Pariwisata di Kelurahan Ubud

Berdasarkan dari hasil analisis deskriptif pola kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud, diketahui bahwa Kelurahan Ubud adalah kelurahan yang menjadi pusat kegiatan pariwisata yang didukung dengan adanya destinasi wisata, sarana prasarana penunjang kegiatan pariwisata, aksesibilitas dan karakteristik penduduk di Kelurahan Ubud. Tahap selanjutnya adalah menentukan kelas jarak ke pusat kegiatan pariwisata yang menjadi sampel penelitian ke Kelurahan Ubud. Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, jarak terdekat menuju ke Kelurahan Ubud adalah 0,2 km yang terletak di Kelurahan Ubud sendiri dan jarak terjauh yaitu 7 km yang terletak di Desa Mas. Dengan menggunakan metode *Strurgess* didapatkan jumlah kelas sebanyak 8, untuk menghindari distribusi jumlah agar seimbang, maka jumlah kelas diperkecil menjadi 4 kelas untuk jarak ke pusat kegiatan pariwisata. Berikut harga rata-rata dengan kelas jarak ke pusat kegiatan pariwisata di Kelurahan Ubud.

Tabel 4.30 Harga Rata-Rata dengan Kelas Jarak Ke Pusat Kegiatan Pariwisata di Kelurahan Ubud

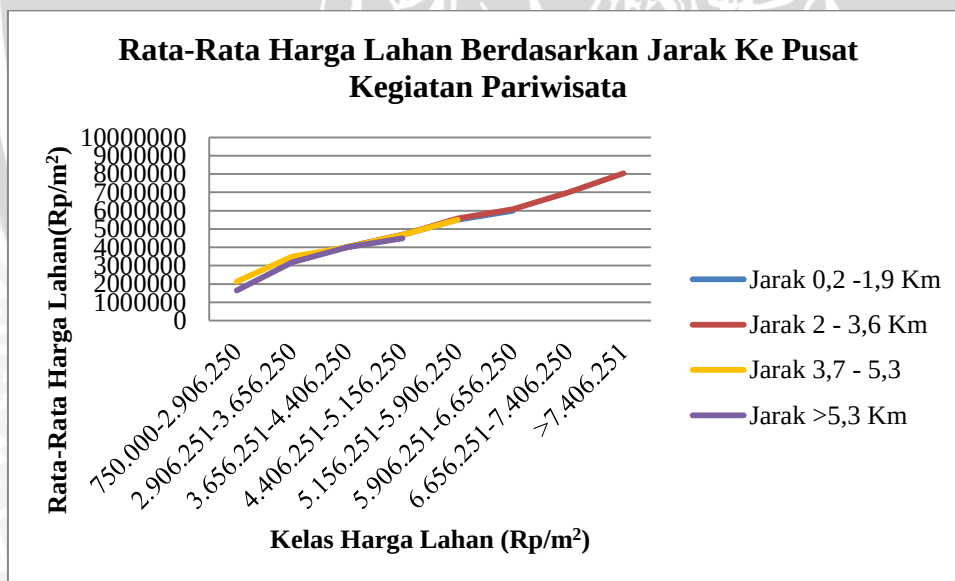
Kelas Harga	Jarak 0,2 -1,9 Km		Jarak 2 - 3,6 Km		Jarak 3,7 - 5,3		Jarak >5,3 Km	
	Rata-Rata (Rp/m²)	F	Rata-Rata (Rp/m²)	F	Rata-Rata (Rp/m²)	F	Rata-Rata (Rp/m²)	F
750.000-2.906.250	-	-	-	-	2.130.556	18	1.650.000	8
2.906.251-3.656.250	-	-	3.300.000	5	3.490.000	10	3.175.000	2

Kelas Harga	Jarak 0,2 -1,9 Km		Jarak 2 - 3,6 Km		Jarak 3,7 - 5,3		Jarak >5,3 Km	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
3.656.251-4.406.250	4.000.000	3	4.025.000	18	4.007.143	14	4.000.000	1
4.406.251-5.156.250	4.687.500	4	4.680.000	20	4.676.923	13	4.500.000	1
5.156.251-5.906.250	5.500.000	2	5.566.667	3	5.500.000	5	-	-
5.906.251-6.656.250	6.000.000	1	6.076.923	13	-	-	-	-
6.656.251-7.406.250	-	-	6.983.571	14	-	-	-	-
>7.406.251	9.500.000	17	8.030.000	5	-	-	-	-
Rata-Rata	5.937.500		5.523.166		3.960.924		3.331.250	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Berdasarkan tabel 4.30 diketahui rata-rata harga lahan pada jarak 0,2-1,9 km memiliki rata-rata harga Rp 5.937.500/m², rata-rata harga lahan dengan jarak 2-3,6 km memiliki rata-rata harga Rp 5.523.166/m², rata-rata harga lahan dengan jarak 3,7-5,3 km memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp 3.960.924/m² dan rata-rata harga lahan dengan jarak >5,3 km memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp 3.331.250/m². Dapat disimpulkan semakin dekat jarak lahan dengan pusat kegiatan pariwisata memiliki rata-rata harga lahan semakin tinggi, begitu juga sebaliknya, semakin besar jarak menuju ke pusat kegiatan pariwisata rata-rata harga lahan semakin kecil. Berikut grafik rata-rata harga lahan berdasarkan jarak ke pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud.



Gambar 4. 24 Rata-Rata Harga Lahan Dengan Kelas Jarak Ke Pusat Kegiatan Pariwisata

Berdasarkan gambar 4.24 diketahui, harga lahan yang semakin mendekati pusat kegiatan pariwisata memiliki harga lahan semakin tinggi dan terus menurun sejalan dengan jarak lahan tersebut terhadap pusat kegiatan pariwisata di Kecamatan Ubud yaitu Kelurahan Ubud.

4.5.7 Analisis Faktor Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Berdasarkan hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, persentase lahan yang memiliki ketersediaan air bersih adalah 96,05% dan lahan yang tidak tersedia jaringan air bersih sebesar 3,95%. Berikut rata-rata harga lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 31 Ketersediaan Air Bersih

Kelas Harga	Ada		Tidak ada	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	2.173.684	19	1.464.286	7
2.906.251-3.656.250	3.397.059	17	-	-
3.656.251-4.406.250	4.015.278	36	-	-
4.406.251-5.156.250	4.675.000	38	-	-
5.156.251-5.906.250	5.520.000	10	-	-
5.906.251-6.656.250	6.071.429	14	-	-
6.656.251-7.406.250	6.983.571	14	-	-
>7.406.251	9.165.909	22	-	-
Rata-Rata	5.250.241		1.464.286	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Rata-rata harga lahan yang memiliki ketersediaan air bersih adalah Rp 5.250.241/m² dan harga lahan yang tidak tersedia air bersih memiliki harga rata-rata sebesar Rp 1.464.286/m², dapat disimpulkan lahan yang tersedia air bersih memiliki rata-rata harga lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang tidak terdapat air bersih.

Selanjutnya lahan yang difasilitasi jaringan drainase di Kecamatan Ubud, kelengkapan jaringan drainase secara garis besar memiliki perbandingan presentase 54,24% untuk lahan dengan jaringan drainase dan 45,76% tidak memiliki jaringan drainase. Berikut penjelasan rata-rata harga lahan berdasarkan ketersediaan jaringan drainase di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 32 Kelengkapan Jaringan Drainase

Kelas Harga	Ada		Tidak ada	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	1.950.000	5	1.990.476	21
2.906.251-3.656.250	-	-	3.397.059	17
3.656.251-4.406.250	3.958.333	6	4.026.667	30
4.406.251-5.156.250	4.770.000	25	4.492.308	13
5.156.251-5.906.250	5.520.000	10	-	-
5.906.251-6.656.250	6.071.429	14	-	-
6.656.251-7.406.250	6.983.571	14	-	-
>7.406.251	9.165.909	22	-	-
Rata-Rata		5.488.463		3.476.627

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Harga rata-rata untuk lahan yang memiliki jaringan drainase adalah Rp 5.488.463/m² dan lahan yang tidak memiliki fasilitas jaringan drainase memiliki harga rata-rata sebesar Rp 3.476.627/m². Dapat disimpulkan lahan dengan ketersediaan jaringan drainase

memiliki rata-rata harga lahan lebih tinggi dibandingkan dengan lahan tanpa ketersediaan jaringan drainase. Selanjutnya akan dijelaskan rata-rata harga lahan dengan ketersediaan jaringan listrik.

Persentase lahan dengan ketersediaan jaringan listrik adalah sebesar 57,06% dan persentase lahan tanpa difasilitasi jaringan listrik yaitu sebesar 42,95%. Berikut penjelasan rata-rata harga lahan dengan ketersediaan jaringan listrik di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 33 Kelengkapan Jaringan Listrik

Kelas Harga	Ada		Tidak ada	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	2.050.000	7	1.957.895	19
2.906.251-3.656.250	-	-	3.397.059	17
3.656.251-4.406.250	3.907.143	7	4.041.379	29
4.406.251-5.156.250	4.750.000	27	4.490.909	11
5.156.251-5.906.250	5.520.000	10	-	-
5.906.251-6.656.250	6.071.429	14	-	-
6.656.251-7.406.250	6.983.571	14	-	-
>7.406.251	9.165.909	22	-	-
Rata-Rata	5.622.885		3.471.810	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Lahan dengan ketersediaan jaringan listrik memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp 5.622.885/m² dan lahan tanpa ketersediaan jaringan listrik memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp 3.471.810/m². Dapat disimpulkan rata-rata harga lahan dengan ketersediaan jaringan listrik memiliki harga lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan tanpa ketersediaan jaringan listrik.

Parameter selanjutnya yaitu lahan dengan ketersediaan jaringan telepon di Kecamatan Ubud. Persentase lahan dengan ketersediaan jaringan telepon memiliki persentase 50,85% dan lahan tanpa difasilitasi jaringan telepon dengan persentase 49,15%. Berikut penjelasan rata-rata harga lahan dengan ketersediaan jaringan telepon.

Tabel 4. 34 Kelengkapan Jaringan Telepon

Kelas Harga	Ada		Tidak ada	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	2.205.000	10	1.843.750	16
2.906.251-3.656.250			3.397.059	17
3.656.251-4.406.250	4.016.667	6	4.015.000	30
4.406.251-5.156.250	4.766.667	24	4.517.857	14
5.156.251-5.906.250	5.525.000	8	5.500.000	2
5.906.251-6.656.250	6.076.923	13	6.000.000	1
6.656.251-7.406.250	6.982.308	13	7.000.000	1
>7.406.251	8.728.125	16	10.333.333	6
Rata-Rata	5.471.527		5.325.875	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Berdasarkan tabel 4.34 rata-rata harga lahan dengan ketersediaan jaringan telepon memiliki nilai rata-rata harga lahan sebesar Rp 5.471.527/m² dan rata-rata harga lahan tanpa fasilitas jaringan telepon memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp 10.333.333/m². Hal tersebut disebabkan karena lahan tanpa fasilitas jaringan telepon sebagian besar adalah jenis penggunaan tegalan atau sawah dengan harga yang tinggi seperti lahan sawah yang berada dekat dengan pusat kegiatan pariwisata di Kelurahan Ubud memiliki rentang harga Rp 12.000.000-18.000.000/m² yang berada di Jalan Bisma Kelurahan Ubud.

Untuk ketersediaan ruang terbuka, pada sampel penelitian terhadap 177 sampel lahan semua lahan terdapat ruang terbuka. Rata-rata harga lahan dengan ketersediaan ruang terbuka memiliki rata-rata harga sebesar Rp 5.226.367/m². Berikut penjelasan harga rata-rata untuk kelengkapan ruang terbuka di Kecamatan Ubud.

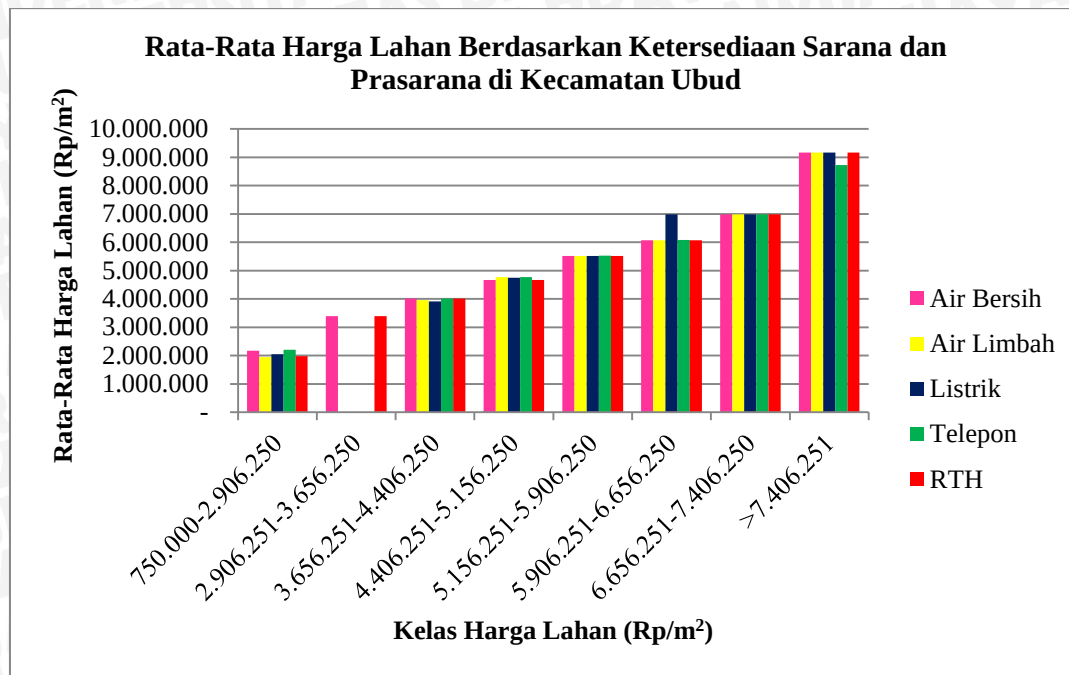
Tabel 4. 35 Kelengkapan Sarana Ruang Terbuka

Kelas Harga	Ada	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	1.982.692	26
2.906.251-3.656.250	3.397.059	17
3.656.251-4.406.250	4.015.278	36
4.406.251-5.156.250	4.675.000	38
5.156.251-5.906.250	5.520.000	10
5.906.251-6.656.250	6.071.429	14
6.656.251-7.406.250	6.983.571	14
>7.406.251	9.165.909	22
Rata-Rata	5.226.367	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

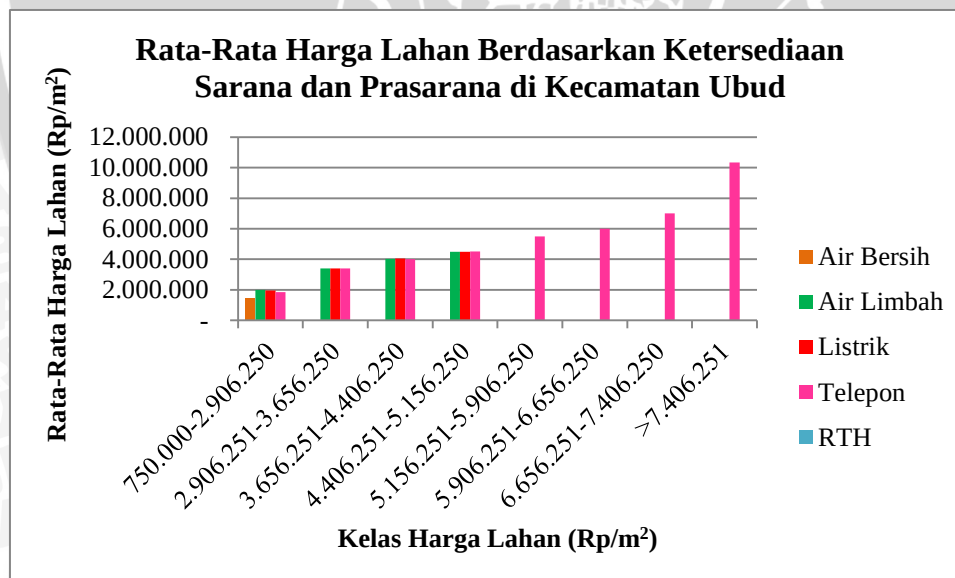
Keterangan: F = Frekuensi

Berikut grafik rata-rata harga lahan dengan faktor kelas kelengkapan sarana di Kecamatan Ubud.



Gambar 4. 25 Grafik Harga Rata-Rata Lahan Yang Memiliki Kelengkapan Prasarana Jaringan

Terlihat pola yang sama rata untuk lahan yang memiliki ketersediaan air bersih, drainase, listrik, telepon dan ruang terbuka di setiap kelas harga lahan. Untuk grafik lahan yang tidak difasilitasi jaringan prasarana akan dijelaskan sebagai berikut.



Gambar 4. 26 Grafik Rata-Rata Harga Lahan Yang Tidak Difasilitasi Prasarana Jaringan

Rata-rata harga lahan di setiap kelas harga lahan memiliki rata-rata harga yang sama rata untuk lahan-lahan yang tidak difasilitasi jaringan air bersih, drainase, listrik, telepon dan sarana ruang terbuka.

4.5.8 Analisis Faktor Status Hak Kepemilikan Lahan

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, secara umum status hak penggunaan lahan di Kecamatan Ubud terdiri dari 2 jenis status hak penggunaan lahan, yaitu hak milik dan hak guna lahan. Status hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah dimana tanah tersebut memiliki fungsi sosial sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berikut penjelasan kelas harga lahan dengan faktor status hak kepemilikan lahan di Kecamatan Ubud.

Tabel 4. 36 Harga Lahan dengan Faktor Status Kepemilikan Lahan

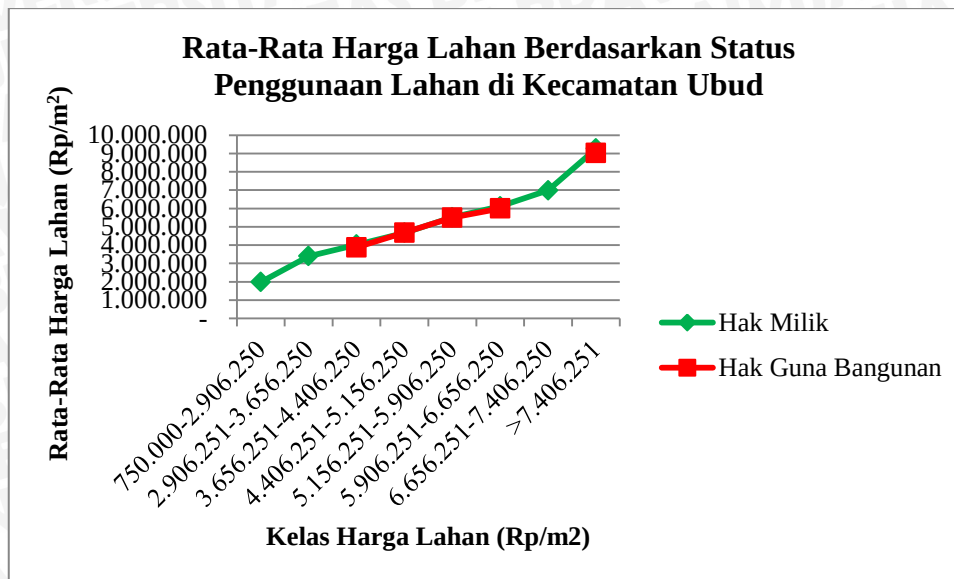
Kelas Harga	Hak Milik	Hak Guna Bangunan		
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
750.000-2.906.250	1.982.692	26	-	-
2.906.251-3.656.250	3.397.059	17	-	-
3.656.251-4.406.250	4.023.529	34	3.875.000	2
4.406.251-5.156.250	4.674.242	33	4.680.000	5
5.156.251-5.906.250	5.522.222	9	5.500.000	1
5.906.251-6.656.250	6.111.111	9	6.000.000	5
6.656.251-7.406.250	6.983.571	14	-	-
>7.406.251	9.261.538	13	9.027.778	9
Rata-Rata	5.244.496		5.816.556	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

Berdasarkan tabel 4.36 terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, status penggunaan lahan hak milik memiliki harga rata-rata lahan sebesar Rp 95.244.496/m² dan status hak guna bangunan dengan harga rata-rata lahan sebesar Rp 5.816.556/m². Kepemilikan lahan hak milik sebagian besar dengan guna lahan sawah, tegalan/tanah kosong, rumah, *bungalow*, *villa* dan ada juga hotel dan hak guna bangunan sebagian besar dengan guna lahan *cafe*/restoran.

Dapat disimpulkan rata-rata harga lahan dengan jenis status hak guna bangunan lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata lahan dengan jenis penggunaan hak milik. Berikut grafik rata-rata harga lahan berdasarkan status penggunaan lahan pada gambar 4.16.



Gambar 4. 27 Grafik Rata-Rata Harga Lahan Dengan Status Kepemilikan Lahan

Pola yang terbentuk dari grafik rata-rata harga lahan dengan status kepemilikan lahan memiliki garis yang berhimpitan, semakin meningkat dari kelas harga pertama hingga kelas harga terakhir.

4.5.9 Analisis Faktor Jenis Penggunaan Lahan

Hasil survey terhadap 177 sampel lahan di Kecamatan Ubud, diketahui bahwa jenis guna lahan di Kecamatan Ubud dibedakan menjadi guna lahan perumahan, *art shop/gallery*, sawah, tegalan/tanah kosong, *cafe/restoran*, toko, *villa*, hotel dan *bungalow*.

Berdasarkan hasil analisis deskriptif statistik diperoleh rata-rata harga lahan pada kelas jenis guna lahan rumah adalah Rp 4.987.500/m², rata-rata harga lahan pada kelas jenis guna lahan Art Shop/Gallery adalah Rp 5.916.667/m², rata-rata harga lahan dengan jenis penggunaan sawah yaitu Rp 5.203.985/m², jenis penggunaan tegalan/tanah kosong memiliki harga rata-rata lahan yaitu Rp 5.389.520/m², jenis penggunaan lahan *cafe/restoran* memiliki harga rata-rata lahan yaitu Rp 6.036.875/m², jenis penggunaan lahan toko dengan harga rata-rata sebesar Rp 5.437.245/m², jenis penggunaan lahan *villa* dengan harga rata-rata sebesar Rp 6.267.361, jenis penggunaan hotel dengan harga rata-rata sebesar Rp 12.000.000/m² dan jenis penggunaan lahan *bungalow* memiliki harga rata-rata sebesar Rp 5.712.500/m². Berikut penjelasan harga rata-rata lahan berdasarkan jenis penggunaan lahan pada tabel 4.37.

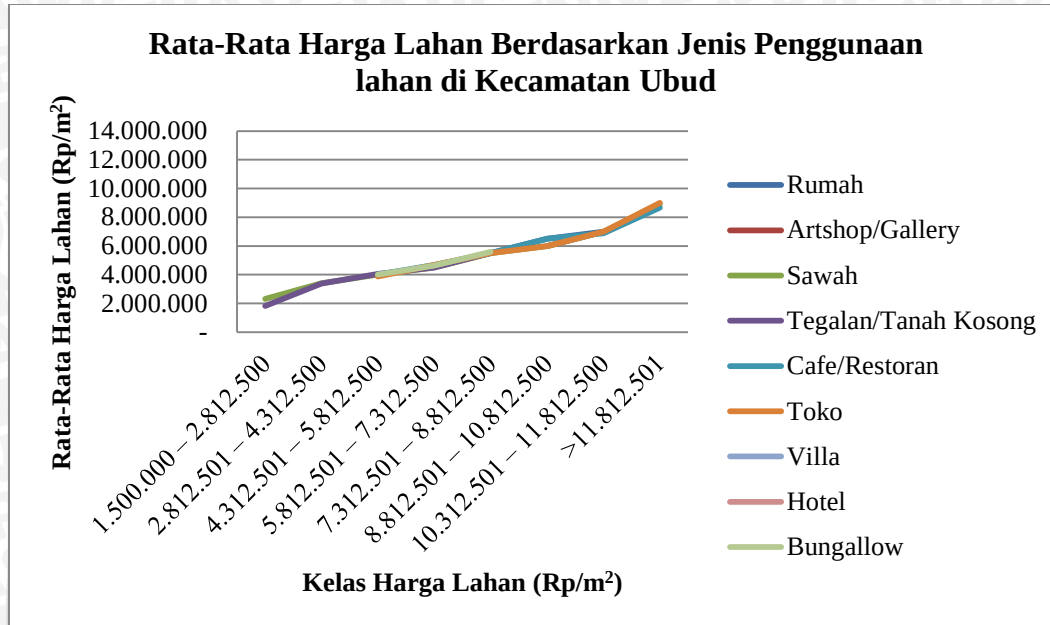
Tabel 4. 37 Rata-Rata Harga Lahan Berdasarkan Jenis Penggunaan Lahan

Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Rumah		Art Shop/Gallery		Sawah		Tegalan/Tanah kosong		Cafe/Restoran		Toko		Villa		Hotel		Bungalow	
	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Rata-Rata (Rp/m ²)	F
1.500.000 – 2.812.500	1.937.500	4	-	-	2.321.429	7	1.825.000	14	-	-	2.000.000	1	-	-	-	-	-	-
2.812.501 – 4.312.500	-	-	-	-	3.400.000	11	3.391.667	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.312.501 – 5.812.500	4.000.000	1	-	-	4.015.000	20	4.045.455	11	4.000.000	1	3.875.000	2	-	-	-	-	4.000.000	1
5.812.501 – 7.312.500	-	-	4.750.000	2	4.495.455	11	4.500.000	3	4.680.000	5	4.685.714	7	4.968.750	8	-	-	4.625.000	2
7.312.501 – 8.812.500	5.500.000	1	-	-	5.500.000	1	5.500.000	1	5.500.000	3	5.500.000	2	-	-	-	-	5.600.000	2
8.812.501 – 10.812.500	6.500.000	1	6.000.000	3	6.000.000	1	-	-	6.500.000	1	6.000.000	6	6.000.000	2	-	-	-	-
10.312.501 – 11.812.500	7.000.000	1	7.000.000	9	7.000.000	1	-	-	6.885.000	2	7.000.000	1	-	-	-	-	-	-
>11.812.501	-	-	-	-	8.900.000	5	13.075.000	2	8.656.250	8	9.000.000	1	7.833.333	3	12.000.000	1	8.625.000	2
Rata-Rata	4.987.500		5.916.667		5.203.985		5.389.520		6.036.875		5.437.245		6.267.361		12.000.000		5.712.500	

Sumber: Hasil Analisis (2015)

Keterangan: F = Frekuensi

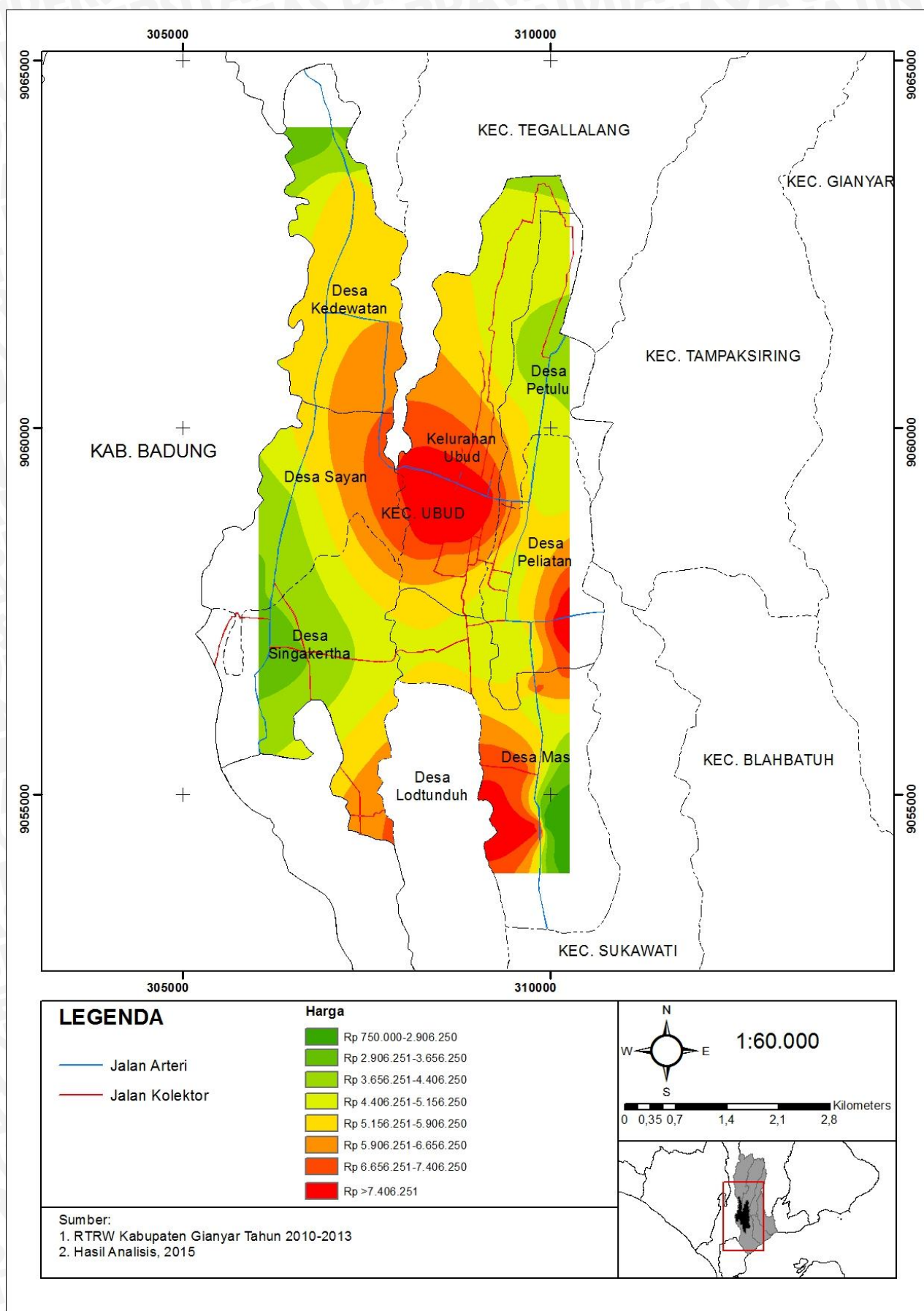
Dapat disimpulkan berdasarkan tabel 4.37 rata-rata harga lahan berdasarkan jenis penggunaan lahan tersebut berada pada kisaran harga Rp 4.000.000/m² sampai Rp 6.000.000/m². Berikut grafik rata-rata harga lahan berdasarkan jenis penggunaan lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan lahan yang menjadi sampel penelitian.



Gambar 4. 28 Grafik Harga Rata-Rata Lahan Berdasarkan Jenis Penggunaan Lahan

Berdasarkan gambar 4.28 diketahui pola harga lahan berdasarkan jenis penggunaan lahan dengan rata-rata harga lahan paling rendah yaitu dengan jenis penggunaan rumah dan rata-rata harga lahan paling tinggi yaitu lahan dengan jenis penggunaan hotel.

Dari penjelasan masing-masing faktor nilai lahan, variabel harga lahan diolah menggunakan *GIS* dan *Surfer* dengan menggunakan metode *kriging* dan diperoleh peta pola harga lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud, sebagai berikut pada gambar 4.29.



Gambar 4. 29 Peta Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud

4.6 Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Pariwisata Kecamatan Ubud (dengan *Regresi Dummy*)

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan pariwisata Kecamatan Ubud menggunakan regresi linier berganda dengan variabel dummy. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pola harga lahan di Kecamatan Ubud. Variabel terikat dalam penelitian ini (Y) adalah harga lahan di Kecamatan Ubud berdasarkan harga pasar, dan untuk variabel bebas terdiri dari kemiringan lahan, luas lahan, jarak ke pusat kegiatan pariwisata, ketersediaan air bersih, prasarana drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana RTH, jenis penggunaan lahan, kondisi jalan, kelas jalan dan status hak kepemilikan lahan. Berikut variabel-variabel yang digunakan pada analisis regresi linier berganda dengan variabel *dummy*.

- Y = Harga lahan (Rp)
- D1₁ = 1, jika kemiringan lahan 0-8%
= 0, jika selainnya
- D1₂ = 1, jika kemiringan 8-15%
= 0, jika selainnya
- D1₃ = 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
- D6 = 1, jika terdapat ruang terbuka hijau
= 0, jika selainnya
- D7₁ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Hotel

- = 0, jika selainnya
- D7₂ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Villa
= 0, jika selainnya
- D7₃ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Bungallow
= 0, jika selainnya
- D7₄ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Cafe/Restoran
= 0, jika selainnya
- D7₅ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Artshop
= 0, jika selainnya
- D7₆ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Toko
= 0, jika selainnya
- D7₇ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Rumah
= 0, jika selainnya
- D7₈ = 1, jika Jenis Penggunaan sebagai Sawah
= 0, jika selainnya
- D8 = 1, jika perkerasan jalan aspal
= 0, jika selainnya
- D9₁ = 1, jika Kelas Jalan Arteri
= 0, jika selainnya
- D9₂ = 1, jika Kelas Jalan Kolektor
= 0, jika selainnya
- D10 = 1, jika status hak milik
= 0, jika selainnya

Untuk melakukan analisis regresi linier berganda dengan variabel dummy, perlu dilakukan terlebih dahulu pengujian asumsi terhadap data yang dimiliki. Pengujian asumsi yang dilakukan yaitu menggunakan Uji *Normalitas Residual*, Uji *Multikolinearitas* dan Uji *Heterokadistas*.

4.6.1 Uji Normalitas Residual

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah residual dalam model regresi mengikuti sebaran normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah model dimana residualnya mengikuti distribusi normal. Metode yang digunakan dalam menguji normalitas adalah dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*. Residual model dikatakan mengikuti distribusi normal apabila nilai signifikansi uji lebih besar dari alpha yang digunakan. Pada

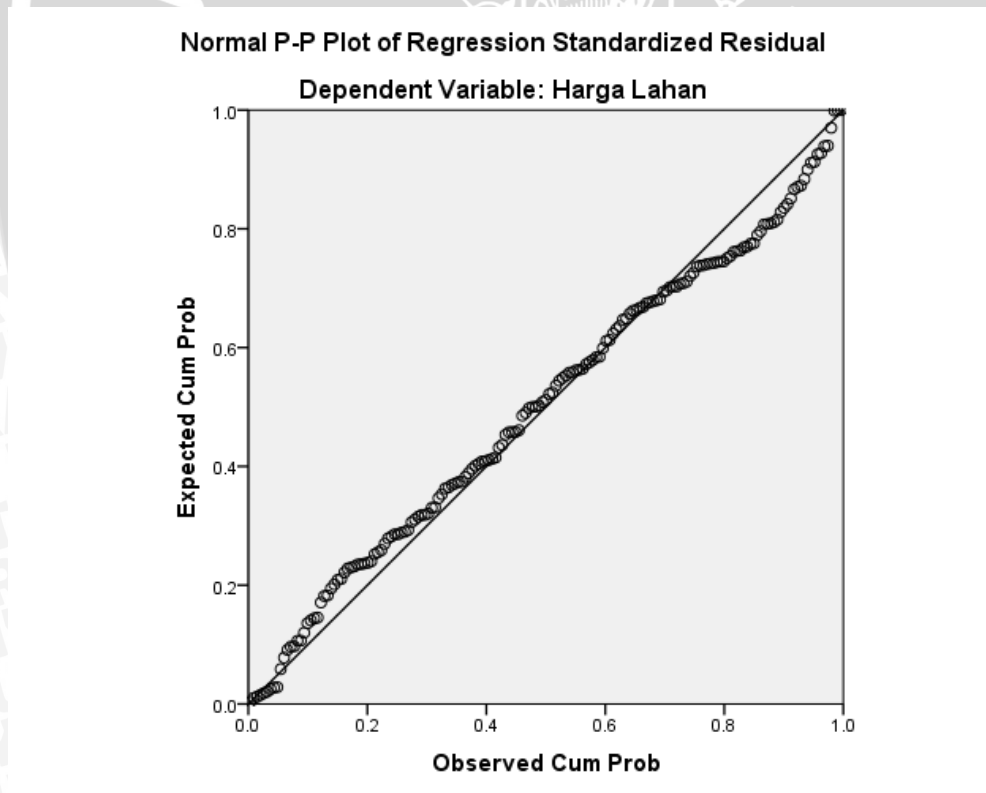
penelitian ini menggunakan nilai alpha sebesar 0,05 (5%). Berikut hasil uji normalitas residual menggunakan SPSS 16.

Tabel 4. 38 One-Sampel Kolmogorov-Smirnov Test

Kolmogorov-Smirnov Z	0,991
Probabilitas	0,280

Sumber: Hasil Analisis SPSS (2015)

Berdasarkan uji normalitas pada tabel 4.38 dengan uji Kolmogorov-Smirnov Test diperoleh nilai KSZ sebesar 0,991 dan nilai probabilitas sebesar 0,280, dimana kedua nilai tersebut lebih besar dari nilai alpha yaitu 5% (0,05), maka dapat disimpulkan data untuk pengujian harga lahan terhadap variabel-variabel bebas yang digunakan pada penelitian ini berdistribusi normal. Selain menggunakan nilai KSZ pengujian asumsi normalitas dapat pula dilakukan dengan menggunakan grafik normal p-plot. Berikut grafik normal p-p plot yang dihasilkan.



Gambar 4. 30 Grafik P-P Plot Hasil Uji Asumsi Normalitas Residual

Berdasarkan gambar 4.30 memperlihatkan bahwa data pada grafik p-p plot mengikuti garis linier diagonal yang artinya data berdistribusi secara normal dan memenuhi asumsi normalitas residual.

4.6.2 Uji Multikolinearitas

Uji Multikoliniearitas adalah pengujian dari asumsi yang terkait bahwa variabel bebas pada suatu model tidak saling berkolerasi satu dengan yang lainnya. Kolinearitas ganda terjadi apabila terdapat hubungan yang sempurna antara variabel bebas, sehingga sulit untuk memisahkan pengaruh tiap-tiap variabel secara individu terhadap variabel terikat. Pengertian dari asumsi ini adalah bahwa setiap variabel bebas hanya berpengaruh pada variabel respon dan bukan pada variabel bebas lainnya. Pengujian multikolinearitas menggunakan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Hipotesis pada asumsi ini yaitu:

H_0 : tidak terdapat multikolinearitas pada variabel bebas

H_1 : terdapat multikolinearitas pada variabel bebas

Pada regresi linier berganda, yang diharapkan adalah menerima hipotesis H_0 yaitu tidak terdapat hubungan linier antara variabel bebas. Hipotesis H_0 ditolak apabila nilai VIF lebih besar dari 10, begitu pula sebaliknya, apabila nilai VIF lebih kecil dari 10 maka hipotesis H_0 diterima.

Tabel 4. 39 Hasil Uji Multikolinearitas

Model	B (Constant)	Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1			
	Kemiringan 8-15%	0,486	2,056
	Luas	0,450	2,223
	Jarak	0,434	2,303
	Ketersediaan Jaringan Air	0,676	1,479
	Ketersediaan Jaringan Drainase	0,117	8,527
	Ketersediaan Jaringan Listrik	0,218	4,577
	Ketersediaan Jaringan Telepon	0,256	3,912
	RTH	0,834	1,199
	TGL Hotel	0,765	1,307
	TGL Villa	0,359	2,787
	TGL Bungallow	0,481	2,079
	TGL Cafe	0,248	4,034
	TGL Artshop	0,303	3,295
	TGL Toko	0,255	3,916
	TGL Rumah	0,428	2,337
	TGL Sawah	0,506	1,976
	Jalan Arteri	0,394	2,539
	Jalan Kolektor	0,408	2,452
	Status Hak Milik	0,913	1,095

a. Dependent Variabel: Harga Lahan

Berdasarkan tabel hasil uji multikolinearitas diketahui nilai VIF untuk semua variabel lebih kecil dari 10. Dapat disimpulkan H_0 diterima yang artinya tidak terdapat

multikolinearitas pada variabel bebas, sehingga secara umum asumsi Uji Multikolinearitas terpenuhi.

4.6.3 Uji Asumsi Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Jika varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda akan disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah model yang tidak terjadi heteroskedastisitas. Metode yang dapat dipakai untuk mendeteksi gejala heteroskedastisitas adalah metode *glejser*. Dasar pengambilan keputusan dalam uji *glejser* yaitu:

1. Tidak terjadi heterokedastisitas jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05
2. Terjadi heterokedastisitas jika nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05

Berikut hasil uji asumsi heterokedastisitas dengan menggunakan uji *glejser* pada tabel 4.40.

Tabel 4. 40 Hasil Uji Heterokedastisitas

Variabel	Signifikansi
Kemiringan 8-15% (D1 ₂)	0,402
Luas (X ₁)	0,176
Jarak (X ₂)	0,209
Ketersediaan Jaringan Air (D2)	0,334
Ketersediaan Jaringan Drainase (D3)	0,904
Ketersediaan Jaringan Listrik (D4)	0,361
Ketersediaan Jaringan Telepon (D5)	0,635
RTH (D6)	0,432
TGL Hotel (D7 ₁)	0,091
TGL Villa (D7 ₂)	0,833
TGL Bungallow (D7 ₃)	0,564
TGL Cafe (D7 ₄)	0,471
TGL Artshop (D7 ₅)	0,249
TGL Toko (D7 ₆)	0,355
TGL Rumah (D7 ₇)	0,082
TGL Sawah (D7 ₈)	0,113
Jalan Arteri (D9 ₁)	0,368
Jalan Kolektor (D9 ₂)	0,129
Status Hak Milik (D10)	0,614

Sumber: Hasil Olahan SPSS (2015)

Berdasarkan tabel 4.40 dapat diketahui nilai signifikansi terhadap uji heterokedastisitas, dimana semua variabel memiliki nilai signifikansi diatas nilai alpha

(0,05) jadi dapat disimpulkan bahwa residual memiliki ragam yang homogen sehingga asumsi heterokedastisitas dapat terpenuhi.

4.6.4 Analisis Regresi Linier Berganda Dengan Variabel Dummy

Hasil perhitungan regresi linier berganda digunakan untuk memprediksikan besarnya hubungan antara variabel terikat yaitu harga lahan dengan variabel bebas yaitu kemiringan lahan, luas lahan, jarak, ketersediaan air bersih, drainase, listrik, telepon, RTH, jenis penggunaan lahan, perkerasan jalan, kelas jalan dan status hak penggunaan lahan. Berikut hasil analisis regresi linier berganda dengan variabel dummy beserta interpretasinya.

Tabel 4. 41 Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square
1.	0,937	0,877	0,862

Sumber: Hasil Olahan SPSS 16 (2015)

Berdasarkan tabel 4.41 diketahui nilai Adjustemen R Square sebesar 0,862 menunjukkan bahwa koefisien determinasi sebesar 86,2% yaitu variabel-variabel bebas dapat menjelaskan variabel terikat (Harga Lahan) secara linier sebesar 86,2% dan terdapat sebanyak 13,8% variabel terikat tidak dapat dijelaskan secara linier oleh variabel-variabel bebas pada penelitian ini.

Tabel 4. 42 Model Regresi Linier Berganda

Variabel	Koefisien	T statistik	Sig.
Konstanta	3.375.351	3,95	0,000
Kemiringan 8-15% (D1 ₂)	-33.322	-0,13	0,899
Luas (X₁)	1.907	14,98	0,000
Jarak (X₂)	-359.713	-5,25	0,000
Ketersediaan Jaringan Air (D2)	1.536.534	3,92	0,000
Ketersediaan Jaringan Drainase (D3)	1.250.515	3,40	0,001
Ketersediaan Jaringan Listrik (D4)	-122.602	-0,45	0,654
Ketersediaan Jaringan Telepon (D5)	-352.786	-1,42	0,157
RTH (D6)	-721.566	-1,11	0,269
TGL Hotel (D7 ₁)	-1.243.626	-1,30	0,196
TGL Villa (D7 ₂)	201.892	0,50	0,616
TGL Bungallow (D7 ₃)	-831.087	-1,79	0,075
TGL Cafe (D7 ₄)	358.717	0,90	0,369
TGL Artshop (D7 ₅)	530.985	1,22	0,226
TGL Toko (D7 ₆)	-218.798	-0,56	0,578
TGL Rumah (D7 ₇)	-681.475	-1,48	0,142
TGL Sawah (D7 ₈)	-166.619	-0,88	0,379
Jalan Arteri (D9₁)	871.408	3,49	0,001
Jalan Kolektor (D9 ₂)	364.836	1,72	0,087
Status Hak Milik (D10)	-1.444.538	-1,65	0,101
F statistik = 58,963		Probabilitas = 0,000	

Sumber: Hasil Olahan SPSS 16 (2015)

Model yang dihasilkan secara keseluruhan adalah signifikan karena uji F menghasilkan nilai F statistik sebesar 58,963 dan probabilitas sebesar 0,000 yang lebih kecil dari alpha (0,05) yang berarti terdapat perbedaan signifikan harga lahan dengan variabel-variabel bebasnya. Berdasarkan tabel 4.42 diketahui untuk variabel yang memberikan pengaruh yang signifikan adalah luas lahan, jarak dan jenis penggunaan lahan tersebut karena nilai signifikan untuk variabel-variabel tersebut lebih kecil dari nilai alpha (0,05) dan diperoleh persamaan yaitu:

$$Y = 3.375.352 + 1.907X_1 - 359.713X_2 + 1.536.534D_2 + 1.250.515D_3 + 871.408D_9_1 \quad (4-6)$$

Keterangan:

- X_1 = Luas lahan (m^2)
- X_2 = Jarak ke pusat kegiatan pariwisata (Km)
- D_2 = Dummy ketersediaan air bersih
- D_3 = Dummy ketersediaan jaringan drainase
- D_9_1 = Dummy kelas jalan arteri

4.6.5 Interpretasi Model Terhadap Pola Harga Lahan

Berdasarkan analisis regresi dengan variabel dummy telah dijelaskan, variabel-variabel yang memiliki pengaruh signifikan terhadap harga lahan di Kecamatan Ubud. Berikut interpretasi model terhadap pola harga lahan dengan karakteristik kegiatan pariwisata yang terdapat di Kecamatan Ubud.

1. Berdasarkan hasil pemodelan didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pola harga lahan secara signifikan adalah luas lahan (X_1), jarak ke pusat kegiatan pariwisata (X_2), dummy ketersediaan air bersih (D_2), dummy ketersediaan jaringan drainase (D_2) dan dummy kelas jalan arteri (D_9_1).
2. 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 nilai cenderung lebih tinggi sebesar Rp 1.907 dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
3. 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.

4. 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.
5. 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 drainase memiliki harga yang lebih tinggi sebesar Rp 1.250.515 dibandingkan dengan lahan yang tidak difasilitasi dengan jaringan Drainase, dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan.
6. 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.

4.6.6 Simulasi Model Regresi

Simulasi dilakukan pada variabel luas lahan dengan asumsi nilai pada variabel lain tetap, pada satu sampel lahan di kawasan pariwisata Kecamatan Ubud. Dengan persamaan yang diperoleh adalah sebagai berikut:

$$Y = 3.375.352 + 1.907X_1 - 359.713X_2 + 1.536.534D_2 + 1.250.515D_3 + 871.408D_9 \quad (4-7)$$

Dengan mengambil salah satu titik sampel lahan dari hasil survey yang berada di pusat kegiatan pariwisata dengan luas lahan 1.200 m², jarak menuju pusat kegiatan 3 km, terdapat air bersih, drainase dan difasilitasi dengan kelas jalan lingkungan, diperoleh persamaan harga lahan sebagai berikut:

$$Y = 3.375.352 + 1.907(1.200) - 359.713(3) + 1.536.534(1) + 1.250.515(1) + 871.408(0) \quad (4-8)$$

$$Y = 7.371.662 \quad (4-9)$$

Berdasarkan persamaan 4-9 diperoleh harga lahan eksisting yaitu sebesar Rp 7.371.662/m², selanjutnya berdasarkan model diketahui bahwa koefisien luas lahan

memiliki arah positif yang artinya setiap peningkatan 1 m² pada luas lahan dapat mempengaruhi harga lahan seluas 1.907 dengan asumsi variabel lain dalam kondisi tetap. Untuk mengetahui proyeksi harga lahan dengan variabel luas lahan dengan asumsi variabel lain dalam kondisi sama/konstan, pada titik sampel lahan yang berada di pusat kegiatan dengan jarak menuju pusat kegiatan pariwisata adalah 3 km, terdapat air bersih, drainase dan difasilitasi dengan kelas jalan lingkungan diperoleh proyeksi harga lahan yaitu sebagai berikut:

$$Y = 3.375.352 + 1.907(1.300) - 359.713(3) + 1.536.534(1) + 1.250.515(1) + 871.408(0) \quad (4-10)$$

$$Y = 7.562.362 \quad (4-11)$$

Dengan penambahan luas lahan 100 m² harga lahan yang berada di pusat kegiatan pariwisata dengan variabel lainnya dalam kondisi sama/konstan terlihat pada persamaan 4-11 harga lahan menjadi meningkat dibandingkan dengan harga lahan eksisting yang sebelumnya dengan luas 1.200 m². Jika dilihat dari jarak menuju kegiatan pariwisata salah satu sampel lahan dengan luas lahan 150 m² dengan dengan jarak 6,9 km menuju pusat kegiatan pariwisata, tersedia air bersih, terdapat drainase dan difasilitasi dengan jalan arteri, diperoleh harga lahan eksisting yaitu:

$$Y = 3.375.352 + 1.907(150) - 359.713(6,9) + 1.536.534(1) + 1.250.515(1) + 871.408(1) \quad (4-12)$$

$$Y = 4.837.839 \quad (4-13)$$

Berdasarkan hasil survey terhadap lahan dengan luas 150 m² dengan jarak 6,9 km menuju pusat kegiatan pariwisata, difasilitasi dengan air bersih, drainase dan jalan arteri memiliki harga lahan berdasarkan model persamaan 4-12 sebesar Rp 4.837.839, selanjutnya untuk mengetahui proyeksi harga lahan dilihat dari jarak menuju pusat kegiatan pariwisata dengan asumsi variabel lainnya dalam kondisi sama atau konstan, dengan jarak 4 km lebih dekat menuju pusat kegiatan pariwisata diperoleh proyeksi harga lahan sebesar:

$$Y = 3.375.352 + 1.907(150) - 359.713(2,9) + 1.536.534(1) + 1.250.515(1) + 871.408(1) \quad (4-14)$$

$$Y = 6.276.691 \quad (4-15)$$

Berdasarkan persamaan 4-12 dan 4-14 dapat disimpulkan jika semakin dekat jarak titik sampel lahan menuju pusat kegiatan pariwisata harga lahan menjadi semakin tinggi.