

## BAB 4

### ANALISIS HETEROGENITAS *LISTING AIRBNB* DI KOTA YOGYAKARTA

#### 4.1. Identifikasi Karakteristik Spasial *Airbnb*

Dalam penelitian ini identifikasi karakteristik *listing Airbnb* dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi dan mendeskripsikan karakteristik struktur yang mencakup fasilitas internal properti dan kedekatan aksesibilitas *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang digunakan sebagai unit analisis dalam penelitian ini. Karakteristik struktur diidentifikasi melalui data atribut *Airbnb*. Data ini diperoleh dari hasil *web scraping* pada situs *AirDNA*, yang mencakup informasi harga, *rating*, *review*, amenitas yang tersedia, serta lokasi geografis berupa koordinat. Dari hasil *scraping*, diperoleh 588 unit *listing Airbnb* di Kota Yogyakarta. Sedangkan kedekatan aksesibilitas dalam penelitian ini diidentifikasi melalui analisis jarak spasial antara *listing Airbnb* dengan fasilitas publik di sekitarnya menggunakan metode *spatial query* pada *software QGIS* dengan menghitung *nearest distance* dalam satuan kilometer. Dari 22 variabel pembentuk harga *Airbnb*, 11 merupakan fasilitas properti dan 11 merupakan kedekatan aksesibilitas *Airbnb*. Selanjutnya seluruh data dilakukan *processing* data berupa *cleaning* data untuk memastikan kualitas data yang meliputi penghapusan data duplikat serta penyaringan data yang tidak relevan.

Untuk memahami bagaimana variabel-variabel struktur dan kedekatan aksesibilitas *Airbnb* berinteraksi dalam membentuk harga akomodasi *Airbnb* di Kota Yogyakarta, maka perlu dilakukan uji validitas dan uji reliabel. Pengujian statistik deskriptif diperlukan sebelum dilakukan pengujian model yang lebih kompleks. Identifikasi pada statistik deskriptif digunakan sebagai referensi awal untuk menginterpretasikan dinamika heterogenitas spasial yang akan dibahas pada tahapan analisis selanjutnya. Hasil statistika deskriptif dari masing-masing variabel penelitian tersaji pada tabel ringkasan statistik deskriptif berikut.

**Tabel 7. Ringkasan Statistik Deskriptif Variabel Penelitian**

Variabel	Mean	Median	Standar Deviasi	Min	Max	Korelasi	P Value	MSA	Kelayakan
Harga	1.107.822	497.937	2.112.981		29.369.280	-	-	-	-
<b>Fasilitas Fisik Internal</b>									
<i>Bedroom</i>	2,90	3,00	2,10	1,00	20,00	0,317	5,51	0,77	Layak
<i>Bathroom</i>	2,37	2,00	1,91	0,00	20,00	0,274	1,78	0,93	Layak
<i>TV</i>	1,25	1,00	1,65	0,00	21,00	0,087	3,72	0,89	Layak
<b><i>WiFi</i></b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,097</b>	<b>2,07</b>	<b>0,49</b>	<b>Lemah</b>
<i>AC</i>	2,72	2,00	2,16	0,00	21,00	0,367	6,77	0,80	Layak

Variabel	Mean	Median	Standar Deviasi	Min	Max	Korelasi	P Value	MSA	Kelayakan
<i>Kitchen</i>	0,79	1,00	0,44	0,00	4,00	0,139	0,14	0,64	Layak
<i>Pool</i>	0,23	0,00	0,42	0,00	1,00	0,303	8,68	0,62	Layak
<i>Hair Dryer</i>	0,69	0,00	1,48	0,00	15,00	0,197	1,91	0,83	Layak
<i>Bathub</i>	0,18	0,00	0,92	0,00	15,00	0,118	4,50	0,84	Layak
<i>Beds</i>	3,57	3,00	2,60	0,00	21,00	0,343	1,63	0,93	Layak
<i>Essentials</i>	2,58	1,00	3,90	0,00	28,00	0,220	9,31	0,90	Layak
Kualitas Lingkungan Permukiman									
Jarak Objek Wisata	0,56	0,50	0,35	0,04	1,96	0,069	1,00	0,56	Layak
Jarak Rumah Makan	0,12	0,11	0,07	0,00	0,39	0,800	5,40	0,68	Layak
Jarak Bank	0,35	0,31	0,23	0,02	1,13	0,169	4,68	0,70	Layak
Jarak Apotek	0,22	0,21	0,13	0,01	0,75	0,053	1,96	0,73	Layak
Jarak Halte	0,29	0,29	0,13	0,02	1,15	0,120	6,32	0,63	Layak
Jarak Bandara	7,14	7,45	1,33	3,47	9,49	0,079	5,82	0,61	Layak
Jarak Pasar	0,48	0,44	0,26	0,04	1,37	0,038	3,73	0,75	Layak
Jarak Toko Modern	0,24	0,22	0,14	0,00	1,35	0,048	2,52	0,63	Layak
Jarak Sekolah	0,48	0,48	0,23	0,02	1,49	0,000	9,90	0,55	Layak
Jarak Universitas	0,60	0,60	0,30	0,01	1,24	0,011	7,96	0,71	Layak
Jarak CBD	1,65	1,07	1,07	0,06	4,83	0,018	6,60	0,65	Layak

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Terlihat jelas bahwa hal yang paling menonjol pada **Tabel 7**, terdapat perbedaan harga yang sangat besar antar *listing Airbnb* di Kota Yogyakarta dengan rentang Rp142.507 hingga Rp29.369.280 Hal ini menyebabkan standar deviasi menjadi sangat besar yaitu Rp2.112.981, bahkan hampir dua kali lipat dari nilai rata-rata sebesar Rp1.107.822 serta perbedaan yang cukup jauh dengan nilai median sebesar Rp497.937 menunjukkan bahwa distribusi harga tidak merata dan cenderung condong ke kanan (*positively skewed*). Kondisi ini menegaskan bahwa struktur pasar *Airbnb* di Kota Yogyakarta didominasi oleh akomodasi yang berada pada kategori harga rendah yaitu di bawah Rp500.000, sementara hanya sebagian kecil *listing* dengan harga tinggi yang membentuk segmen pasar premium. Pada variabel *bedroom*, rata-rata jumlah kamar tidur sebesar 2,9 unit dengan rentang antara 1 hingga 20 kamar menunjukkan adanya variasi tipe akomodasi yang cukup tinggi, mulai dari kamar privat hingga rumah utuh dengan kapasitas besar. Sedangkan pada variabel spasial sebagian besar *listing* cenderung berlokasi di area dengan aksesibilitas tinggi terhadap

berbagai fasilitas kota. Hal ini terlihat dari jarak rata-rata ke rumah makan yang sangat dekat, yaitu 0,12 km, yang menunjukkan konsentrasi *listing* di sekitar pusat kuliner. Pola yang hampir sama juga terlihat pada jarak ke universitas dan toko modern, dengan nilai median masing-masing 1,00 km dan 1,02 km. Berbeda dengan variabel jarak ke bandara yang memiliki nilai rata-rata 7,42 km yang menunjukkan bahwa lokasi bandara berada di luar pusat aktivitas utama kota.

Perbedaan nilai standar deviasi antar variabel menunjukkan bahwa data memiliki tingkat variasi yang tidak sama. Kondisi ini menunjukkan adanya heterogenitas, khususnya dalam konteks spasial, karena perbedaan variansi pada masing-masing variabel menunjukkan bahwa karakteristik data tidak bersifat homogen di seluruh wilayah penelitian. Dengan kata lain, kondisi pasar *Airbnb* di Kota Yogyakarta bersifat tidak merata dan berbeda-beda antar lokasi. Hasil uji validitas pada statistik dekriptif menunjukkan bahwa sebagian besar variabel yang digunakan dalam penelitian ini dinyatakan layak, kecuali variabel *WiFi* yang tidak memenuhi kriteria sehingga tidak digunakan dalam analisis lanjutan. Sementara itu, uji reliabilitas menunjukkan nilai sebesar 0,834 yang menunjukkan bahwa data yang digunakan memiliki tingkat konsistensi yang baik dan dapat dipercaya untuk mendukung proses analisis lebih lanjut.

#### 4.2. Pramodel Regresi Spasial

Sebelum melakukan pemodelan yang mempertimbangkan unsur spasial, terlebih dahulu dilakukan analisis regresi global menggunakan metode *Ordinary Least Squares (OLS)*. Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum mengenai hubungan antara variabel *dependent*, yaitu harga *Airbnb* dengan seluruh variabel *independent* yang mencakup karakteristik struktur dan kualitas lokasi. Model regresi global diasumsikan berlaku secara konstan di seluruh wilayah Kota Yogyakarta tanpa mempertimbangkan adanya variasi geografis. Berikut merupakan tabel hasil koefisien regresi global (*OLS*) harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang diperoleh dari hasil analisis menggunakan bantuan *software R-Studio*.

**Tabel 8. Hasil Koefisien Regresi Global (*OLS*) Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

No	Variabel	Koefisien	Std.Error	t value	Pr(> t )
<b>Fasilitas Fisik Internal</b>					
1.	<i>Bedroom</i>	-85924	125825	-0,683	0,49496
2.	<i>Bathroom</i>	-87924	132067	-0,666	0,50584
3.	<i>TV</i>	-83847	91636	-0,915	0,36059
4.	<i>AC</i>	173250	113877	1,521	0,12874

No	Variabel	Koefisien	Std.Error	t value	Pr(> t )
<b>Fasilitas Fisik Internal</b>					
5.	<i>Kitchen</i>	-644876	285818	-2,256	<b>0,02444*</b>
6.	<i>Pool</i>	260558	302324	0,862	0,38914
7.	<i>Hair Dryer</i>	-27900	99411	-0,281	0,77908
8.	<i>Bathub</i>	201146	149825	1,343	0,17997
9.	<i>Beds</i>	15902	84618	0,188	0,85100
10.	<i>Essentials</i>	114332	43925	2,603	<b>0,00949**</b>
<b>Kualitas Lingkungan Permukiman</b>					
11.	Jarak Objek Wisata	-504339	452338	-1,115	0,26535
12.	Jarak Rumah Makan	3694298	1791174	2,063	<b>0,03963*</b>
13.	Jarak Bank	-590272	692483	-0,852	0,39436
14.	Jarak Apotek	1168900	1088110	1,074	0,28318
15.	Jarak Halte	-1247587	1108268	-1,126	0,26078
16.	Jarak Bandara	235862	121054	1,948	<b>0,05187</b>
17.	Jarak Pasar	659781	639138	1,032	0,30238
18.	Jarak Toko Modern	-1826717	1032210	-1,770	<b>0,07732</b>
19.	Jarak Sekolah	-350211	544000	-0,644	0,51999
20.	Jarak ke Universitas	838263	439073	1,909	<b>0,05676</b>
21.	Jarak CBD	193072	189710	1,018	0,30925
<b>Multiple R-Squared</b>					<b>0,07359</b>
<b>Adjusted R-Squared</b>					<b>0,03178</b>
<b>F-Statistic; P-value</b>					<b>0,01325</b>
<b>Residual Standard error</b>					<b>28333000</b>

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Tabel 8.** menunjukkan bahwa nilai *Adjusted R-Squared* sebesar 0,03178. Nilai ini menunjukkan bahwa seluruh variabel *independent* dalam model hanya mampu menjelaskan 3,17% variansi harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta, dimana nilai ini masih sangat rendah. Sedangkan 96,82% sisanya tidak dapat dijelaskan oleh model. Hal ini menunjukkan bahwa pola harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta tidak bisa dijelaskan jika hanya menggunakan pendekatan regresi global (*OLS*) tanpa mempertimbangkan aspek spasial. Meskipun demikian, model masih menemukan beberapa variabel yang berpengaruh signifikan ( $\alpha < 0,05$ ), diantaranya yaitu variabel *essentials* dengan nilai  $p = 0,00949$ , variabel *kitchen* dengan nilai  $p = 0,02444$  serta variabel jarak ke rumah makan dengan nilai  $p = 0,03963$ . Sedangkan variabel jarak ke bandara, jarak ke toko modern, dan jarak ke universitas menunjukkan signifikansi marginal ( $\alpha < 0,1$ ), dengan pengaruh yang lemah dan tidak cukup kuat untuk dianggap sebagai penentu utama harga.

Untuk menguji kestabilan model, selanjutnya peneliti melakukan uji asumsi klasik yang mencakup uji normalitas, heteroskedastisitas, multikolinearitas, dan autokorelasi. Keterbatasan model *OLS* ini semakin terlihat dari hasil uji asumsi klasik. Di satu sisi, model tidak mengalami masalah multikolinearitas sebagaimana ditunjukkan oleh hasil uji *Variance*

*Inflation Factor (VIF)* pada 21 variabel pengamatan, seluruh nilai *VIF* yang tercatat berada secara konsisten  $<10$  yang membuktikan bahwa asumsi non-multikolinearitas telah terpenuhi dengan baik dan residualnya berdistribusi normal. Namun di sisi lain, terdapat masalah serius pada aspek spasial. Uji *Breush-Pagan* menunjukkan adanya heteroskedastisitas ( $BP = 51,169$ ;  $p\text{-value} = 0,004$ ), yang menunjukkan bahwa variansi data tidak konstan dan terdapat perbedaan karakteristik antar wilayah. Temuan ini diperkuat oleh uji autokorelasi yang mencatat nilai DW sebesar  $0,6181$  ( $p\text{-value} < 2,2e-16$ ). Mengingat nilai tersebut menyimpang secara substansial dari angka 2, hasil pengujian menunjukkan terjadinya autokorelasi antarvariabel dalam model regresi yang berarti data antar lokasi saling berkaitan satu sama lain. Berdasarkan bukti bahwa asumsi klasik tidak terpenuhi, menunjukkan bahwa model *OLS* tidak cocok digunakan untuk data yang memiliki karakter spasial. Akibatnya model regresi berisiko menghasilkan kesimpulan yang bias dan kurang akurat. Temuan ini menjadi dasar untuk mengimplementasikan analisis regresi spasial yang lebih mampu menangkap variasi dan hubungan antar lokasi secara lebih tepat pada tahapan selanjutnya.

### **4.3. Analisis Variansi Spasial Harga *Airbnb***

Analisis variansi spasial harga *Airbnb* dilakukan untuk menentukan metode estimasi terbaik yang mampu menangkap fenomena heterogenitas spasial pada harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Pada analisis ini dijelaskan melalui tiga tahapan utama untuk memastikan hasil estimasi yang diperoleh memiliki tingkat validitas dan ketelitian yang tinggi. Tahap pertama meliputi evaluasi dan perbandingan performa model untuk mencari model regresi spasial terbaik, dimana beberapa model regresi dibandingkan menggunakan berbagai *kernel* dan *bandwidth*. Tahap berikutnya berfokus pada analisis *Multiscale Geographically Weighted Regression* untuk mengidentifikasi adanya heterogenitas spasial serta perbedaan skala pengaruh dari masing-masing variabel *independent*. Pendekatan ini memungkinkan setiap variabel memiliki *bandwidth* yang berbeda, sehingga dapat menggambarkan kondisi geografis yang lebih realistis dibandingkan dengan skala tunggal. Tahap akhir analisis ini berupa pemodelan *Multiscale Geographically Weighted Regression* yang mencakup interpretasi koefisien lokal dan visualisasi lokal *R-square*.

#### **4.3.1. Evaluasi dan Perbandingan Performa Model**

Dari perbandingan 12 model regresi dengan berbagai fungsi *kernel* dan *bandwidth*, studi ini mengungkapkan bahwa model *MGWR* dengan *exponential kernel* dan *fixed bandwidth* merupakan model yang paling *robust* dalam menjelaskan fenomena di lapangan.

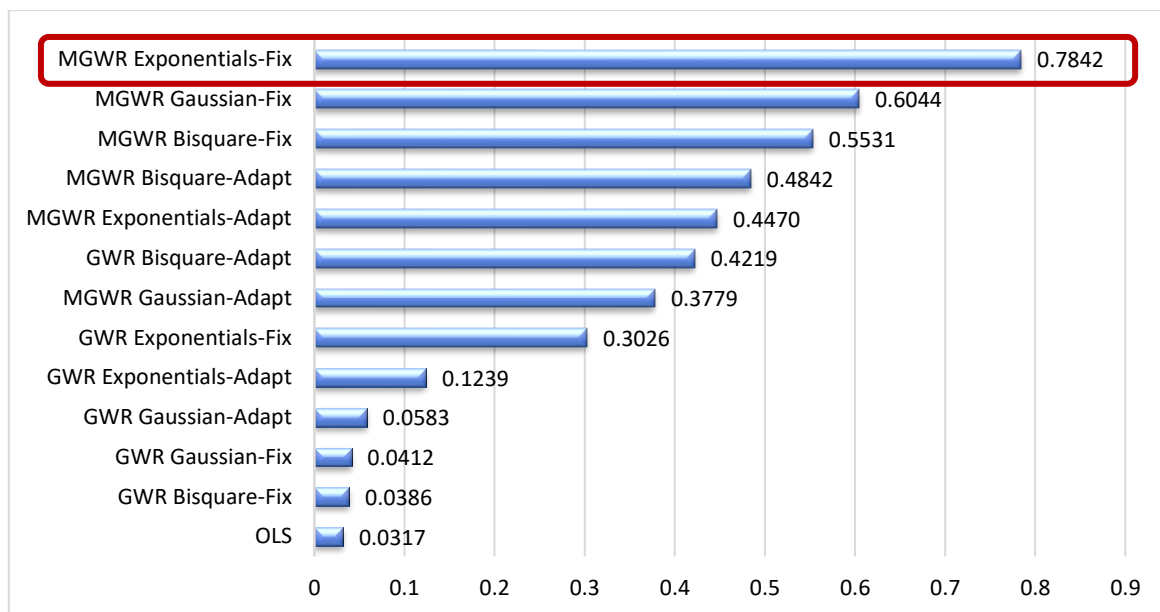
Proses evaluasi dilakukan melalui pemilihan fungsi kernel dan penentuan *bandwidth*, proses ini mencakup penerapan fungsi *kernel* sebagai dasar pembobotan spasial, dimana setiap titik observasi diberi bobot berdasarkan kedekatannya dengan lokasi yang dianalisis. Selain itu, *bandwidth* ditentukan untuk mengetahui jangkauan pengaruh optimal dari masing-masing variabel *independent* terhadap harga. Gabungan antara fungsi *kernel* dan *bandwidth* tersebut kemudian dievaluasi menggunakan indikator *Akaike Information Criterion corrected (AICc)* dan *Adjusted R-square*. Langkah ini memungkinkan penilaian yang lebih akurat terhadap kemampuan model dalam menangkap variasi spasial dibandingkan regresi global konvensional. Melalui tahapan ini, model dengan tingkat kesalahan paling kecil dipilih sebagai dasar utama dalam analisis selanjutnya. Berikut merupakan tabel perbandingan performa model regresi harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta.

**Tabel 9. Perbandingan Performa Model Regresi Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

No	Model	$R^2$	$Adj R^2$	$AICc$
1.	<b><i>MGWR Exponentials-Fix</i></b>	<b>0,7842</b>	<b>0,7842</b>	<b>18527,77</b>
2.	<i>MGWR Gaussian-Fix</i>	0,6044	0,6044	18639,72
3.	<i>MGWR Bisquare-Fix</i>	0,5531	0,5531	18672,43
4.	<i>MGWR Bisquare-Adapt</i>	0,4842	0,4842	18684,66
5.	<i>MGWR Exponentials-Adapt</i>	0,4470	0,4470	18702,82
6.	<i>MGWR Gaussian-Adapt</i>	0,3779	0,3779	18716,17
7.	<i>GWR Bisquare-Adapt</i>	0,4219	0,4219	18849,82
8.	<i>GWR Exponentials-Adapt</i>	0,2487	0,1239	18851,07
9.	<i>GWR Exponentials-Fix</i>	0,5706	0,3026	18852,16
10.	<i>GWR Gaussian-Adapt</i>	0,0972	0,0583	18877,30
11.	<i>GWR Gaussian-Fix</i>	0,0687	0,0412	18884,49
12.	<i>GWR Bisquare-Fix</i>	0,0612	0,0386	18885,35
13.	<i>OLS</i>	0,0317	0,0317	-

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Urutan performa model terbaik dalam menggambarkan heterogenitas harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta pada grafik di bawah ini.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 19. Grafik Urutan Performa Model Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

**Gambar 19.** menunjukkan bahwa model *MGWR Exponentials-Fix* memiliki performa terbaik dibandingkan model lainnya. Model ini mencatat performa prediktif tertinggi dengan lonjakan nilai *Adjusted R-square* yang meningkat signifikan menjadi 0,7842, yang berarti model ini mampu menjelaskan sekitar 78,42% variasi harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta secara presisi. Keunggulan model ini semakin terkonfirmasi secara tak terbantahkan melalui hasil diagnostik pada **Tabel 9.** dimana *MGWR Exponentials-Fix* berhasil mereduksi nilai *Akaike Information Criterion corrected (AICc)* ke titik paling minimum sebesar 18.527,77. Nilai *AICc* yang lebih rendah menunjukkan bahwa model ini lebih efisien dan memiliki tingkat kesalahan yang lebih kecil. Hal ini mengindikasikan bahwa penggunaan *bandwidth* yang berbeda untuk setiap variabel (*multiskala*) lebih efektif dalam menangkap variasi spasial dibandingkan pendekatan dengan satu skala. Berdasarkan urutan model tersebut, model *MGWR* secara konsisten mendominasi urutan atas, yang membuktikan bahwa asumsi heterogenitas spasial *multiskala* merupakan pendekatan paling valid untuk mengetahui variansi harga *Airbnb*. Sehingga, model *MGWR Exponentials-Fix* terbukti sebagai model yang paling presisi (*robust*) dan reliabel dalam penelitian ini.

#### 4.3.2. Analisis *Multiscale Geographically Weighted Regression*

Tahapan berikutnya dilakukan dengan menerapkan model *Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR)* untuk dianalisis lebih lanjut dalam mengatasi keterbatasan yang terdapat pada model *GWR*. Kelemahan utama *GWR* adalah asumsi bahwa seluruh variabel *independent* bekerja pada skala spasial yang sama, padahal

dalam kenyataannya, setiap faktor penentu harga properti dapat memiliki jangkauan pengaruh yang berbeda-beda. Oleh karena itu, *MGWR* digunakan karena mampu mengakomodasi perbedaan tersebut dengan memberikan *bandwidth* yang spesifik untuk setiap variabel. Penentuan *bandwidth* ini dilakukan menggunakan algoritma *back-fitting*, yaitu proses iteratif yang mengoptimalkan parameter model dengan tujuan diperolehnya nilai *AICc* yang paling rendah. Penggunaan kombinasi berbagai jangkauan spasial ini terbukti sangat krusial, mengingat karakteristik pasar *Airbnb* yang kompleks, terdapat variabel yang sangat sensitif terhadap lokasi atau bersifat lokal, namun terdapat pula variabel yang pengaruhnya cenderung stabil di seluruh kota atau bersifat global. Validitas pendekatan ini terbukti dari hasil estimasi model *MGWR* dengan kombinasi *exponential kernel* dan *fixed bandwidth*. Hal ini ditunjukkan oleh nilai *Adjusted R-Squared* sebesar 0,7842. Selain itu, nilai *AICc* yang berhasil ditekan hingga 18.527,77 yang mengindikasikan bahwa model ini jauh lebih efisien dan akurat dalam mempresentasikan dinamika harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta dibandingkan model skala tunggal. Berikut merupakan tabel hasil diagnostik performa model *MGWR* harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang diperoleh dari hasil analisis menggunakan bantuan *software R-Studio*.

**Tabel 10. Hasil Diagnostik Performa Model *MGWR* Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

Indikator Diagnostik	Nilai
<i>AICc</i>	18.527,77
<i>Residual sum of squares</i>	1.035.267.151.217.337
<i>R-Square value</i>	0,7842384
<i>Adjusted R-square value</i>	0,7842384

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Hasil diagnostik performa *MGWR* mengonfirmasi superioritas absolut dari model *MGWR exponentials-fix* pada **Tabel 10**, dimana model memperlihatkan lonjakan akurasi yang sangat tinggi dalam memodelkan variansi harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Keberhasilan model ini tercermin dari nilai *Adjusted R-square* sebesar 0,7842 yang menunjukkan bahwa variabel *independent* yang digunakan dalam analisis *MGWR* mampu menjelaskan 78,42% variasi harga *Airbnb* secara akurat. Hal ini sekaligus menunjukkan peningkatan kualitas estimasi yang signifikan dibandingkan dengan limitasi performa pada model *GWR* yang hanya 42,19% maupun regresi *OLS*. Efektivitas model *MGWR* juga diperkuat oleh reduksi nilai *AICc* yang tertekan hingga ke titik minimum sebesar 18.527,77. Nilai *AICc* yang kecil menunjukkan bahwa model *MGWR* berhasil mencapai optimasi spasial tertinggi, yakni memaksimalkan akurasi representasi data tanpa terjebak pada

kompleksitas parameter yang berlebihan (*overfitting*). Selain itu, efektivitas kalibrasi model divalidasi secara kuat dengan meminimalisasi nilai *residual sum of squares*. Hal ini menunjukkan bahwa prosedur multiskala secara efektif telah menyerap heterogenitas lokal dan mengeliminasi bias spasial, sehingga rentang kesalahan prediksi di setiap titik koordinat observasi berhasil diminimalkan secara absolut.

Penentuan skala pengaruh dalam model *MGWR* dilakukan dengan mengidentifikasi jangkauan spasial yang paling optimal untuk setiap variabel *independent* melalui nilai *bandwidth* dengan pendekatan jarak tetap (*fixed bandwidth*). Berbeda dengan *GWR* yang menggunakan satu jangkauan yang sama untuk semua variabel, nilai *bandwidth* pada *MGWR* menunjukkan radius pengaruh dalam satuan derajat koordinat dimana setiap variabel memberikan dampak paling signifikan terhadap harga *Airbnb*. Perbedaan nilai *bandwidth* yang dihasilkan menunjukkan adanya dua skala pengaruh, yaitu variabel yang bersifat lokal dengan jangkauan yang lebih sempit serta variabel yang bersifat global dengan jangkauan yang lebih luas hingga mencakup seluruh wilayah. Berikut merupakan tabel *bandwidth* optimal dan skala pengaruh variabel *MGWR* harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang diperoleh dari hasil analisis menggunakan bantuan *software R-Studio*.

**Tabel 11. *Bandwidth* Optimal dan Skala Pengaruh Variabel *MGWR* Harga *Airbnb***

No	Variabel	<i>Fixed Bandwidth</i>	Klasifikasi Skala	Karakteristik Hubungan
<b>Fasilitas Fisik Internal</b>				
1.	<i>Essentials</i>	0,0790075	Global	Stasioner/Stabil
2.	<i>Kitchen</i>	0,0010558	Lokal	Heterogen Spasial
<b>Kualitas Lingkungan Permukiman</b>				
3.	Jarak ke Rumah Makan	0,0790075	Global	Stasioner/Stabil
4.	Jarak ke Toko Modern	0,0025867	Lokal	Heterogen Spasial
5.	Jarak ke Bandara	0,0161998	Lokal	Heterogen Spasial
6.	Jarak ke Universitas	0,0790075	Global	Stasioner/Stabil

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Ditemukan adanya perbedaan skala pengaruh variabel yang terbagi ke dalam dua klasifikasi utama pada **Tabel 11**. Pada klasifikasi skala global, variabel jarak ke rumah makan, *essential*, dan jarak ke universitas mendominasi dengan capaian *bandwidth* maksimal sebesar 0,0790075. Angka ini memberikan justifikasi bahwa ketiga variabel tersebut bekerja pada skala global, dimana dampaknya relatif sama dan stabil di seluruh wilayah Kota Yogyakarta. Kontras yang paling ekstrem terlihat pada variabel *kitchen* jarak

ke toko modern dan jarak ke bandaran yang memiliki nilai *bandwidth* yang sangat kecil, masing-masing sebesar 0,0010558, 0,0025867, dan 0,0161998. Menyusutnya radius jangkauan pada titik ekstrem ini secara mutlak mengonfirmasi bahwa pengaruh ketiga variabel tersebut bersifat sangat lokal, sehingga sangat bergantung pada kondisi sekitar lokasi *listing*. Secara keseluruhan, perbedaan nilai *bandwidth* yang sangat lebar ini tidak sekadar merepresentasikan variasi statistik, melainkan menegaskan tingginya derajat heterogenitas spasial. Temuan ini secara pasti membantah asumsi keseragaman skala pengaruh yang digunakan dalam pemodelan regresi global, sekaligus memvalidasi bahwa *MGWR* merupakan syarat mutlak untuk merepresentasikan dinamika harga *listing* secara presisi.

Untuk mengetahui rentang pengaruh dari masing-masing variabel *independent* terhadap harga *Airbnb*. Berikut merupakan tabel hasil koefisien lokal *MGWR* harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang diperoleh dari hasil analisis menggunakan bantuan *software R-Studio*. Pada analisis ini nilai median dari koefisien lokal dapat diinterpretasikan sebagai harga implisit (*implicit price*), yaitu nilai ekonomi yang menggambarkan seberapa besar konsumen bersedia membayar untuk setiap fasilitas *listing Airbnb*.

**Tabel 12. Hasil Koefisien Lokal *MGWR* Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

No	Variabel	Min (Rp/Km)	Kuartil 1 (Rp/Km)	Median (Rp/Km)	Kuartil 3 (Rp/Km)	Max (Rp/Km)
1.	<i>Intercept</i>	-25.874.498	-727.826	-229.507	434.553	23.083.021
<b>Fasilitas Fisik Internal</b>						
2.	<i>Essentials</i>	78.500	79.209	80.258	82.000	83.793
3.	<i>Kitchen</i>	-27.822.678	-429.171	273.111	797.954	29.629.307
<b>Kualitas Lingkungan Permukiman</b>						
4.	Jarak ke Rumah Makan	1.060.652	1.077.966	1.112.045	1.190.456	1.254.799
5.	Jarak ke Toko Modern	-20.980.669	-3.017.717	-1.632.843	196.465	10.505.112
6.	Jarak ke Bandara	112.219	157.906	181.822	202.337	260.113
7.	Jarak ke Universitas	74.093	82.662	87.767	101.361	139.744

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Determinan yang paling dominan membentuk harga *Airbnb* yaitu jarak ke toko modern. Nilai koefisien sebesar -1.632.843 Rp/Km pada **Tabel 12.** menunjukkan bahwa semakin dekat suatu *listing* dengan minimarket atau pusat belanja, maka harga sewanya meningkat

secara signifikan. Temuan ini menunjukkan bahwa akses terhadap utilitas perkotaan menjadi faktor utama pembentuk *location* premium dan daya saing ekonomu *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Faktor kedua yang paling berpengaruh adalah jarak ke rumah makan, menariknya, variabel ini menunjukkan arah pengaruh positif sebesar 1.112.045 Rp/Km, yang menunjukkan bahwa *listing* dengan jarak tertentu dari pusat kuliner justru memiliki harga lebih tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa wisatawan tidak hanya mempertimbangkan kedekatan terhadap fasilitas kuliner, tetapi juga kenyamanan lingkungan. Pasar cenderung lebih menghargai lokasi yang tetap memiliki akses terhadap pusat aktivitas wisata tanpa berada tepat di tengah keramaian dan kebisingan kawasan kuliner.

Di samping itu, data juga menunjukkan bahwa ketersediaan fasilitas di dalam unit seperti *essentials*, *kitchen* serta kemudahan akses jarak ke bandara dan jarak ke universitas turut memberikan nilai tambah yang positif terhadap harga sewa. Secara keseluruhan, temuan yang paling krusial pada **Tabel 12.** adalah besarnya selisih antara nilai minimum dan maksimum pada setiap variabel. Rentang nilai yang sangat lebar ini memberikan bukti yang nyata bahwa pengaruh fasilitas terhadap harga tidaklah seragam. Sebaliknya, hasil ini menegaskan bahwa daya saing harga *Airbnb* sangat bergantung pada lokasi, dimana nilai suatu fasilitas bisa sangat mahal di satu kecamatan, namun bernilai biasa saja di kecamatan lainnya akibat perbedaan karakteristik lingkungan sekitarnya.

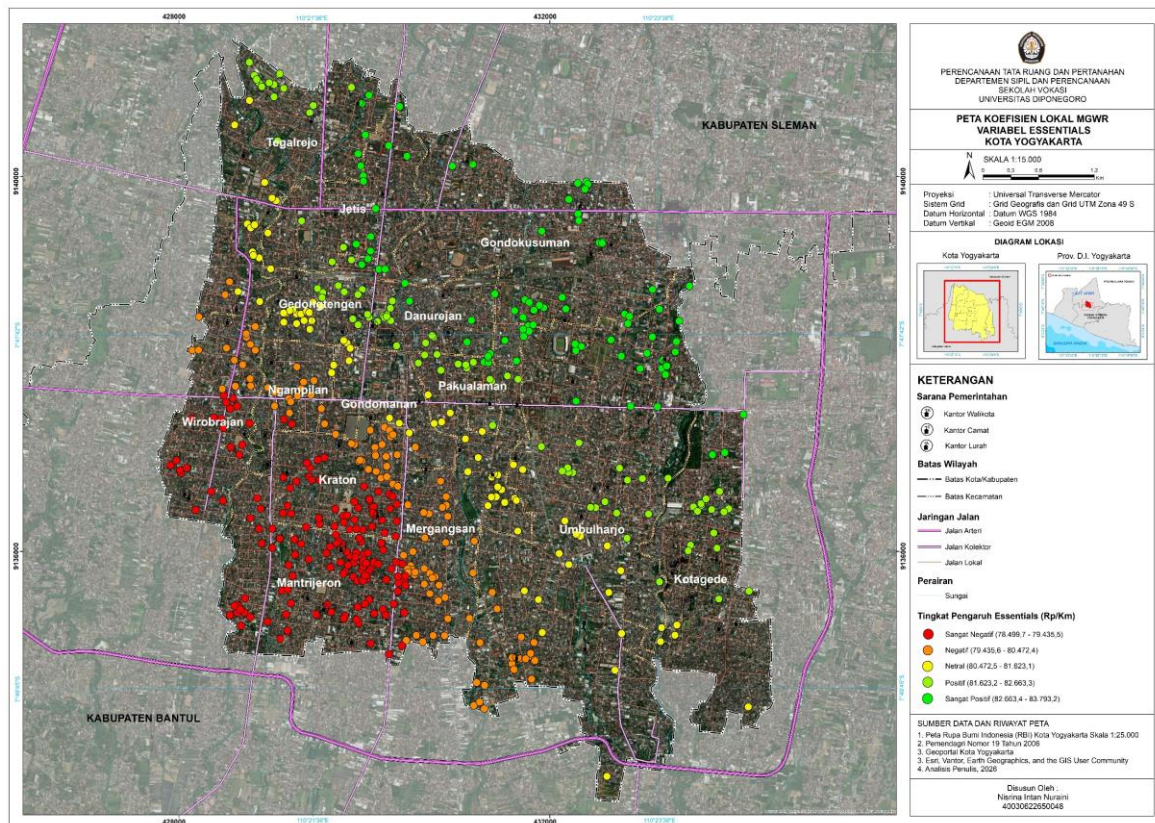
#### **4.3.3. Pemodelan Multiscale Geographically Weighted Regression**

Pemodelan *Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR)* merupakan inti dari analisis spasial dalam penelitian ini, yang digunakan untuk mengetahui variansi daya saing pariwisata perkotaan berdasarkan harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Pendekatan ini dipilih karena mampu mengatasi keterbatasan model regresi global (*OLS*) yang mengasumsikan hubungan antarvariabel bersifat konstan, serta model *GWR* yang masih menggunakan satu nilai *bandwidth* untuk seluruh variabel. Proses estimasi dilakukan menggunakan *Back-fitting Algorithm*, yaitu metode iteratif yang menghitung setiap komponen model secara bergantian dengan menganggap variabel lain tetap, sehingga hasilnya stabil. Proses iterasi dihentikan ketika nilai *AICc* mencapai nilai minimum sehingga model yang dihasilkan tetap akurat tanpa menjadi terlalu kompleks atau mengalami *overfitting*. Dalam proses kalibrasi, model *MGWR* dibangun dengan menggunakan *exponentials kernel* dan skema *fixed bandwidth*. *Exponentials kernel* dipilih karena mampu menangkap penurunan pengaruh jarak yang sangat cepat, sesuai dengan kondisi empiris

dimana harga properti sangat sensitif terhadap kedekatan dengan pusat aktivitas seperti Malioboro dan Kraton. Sementara itu, penggunaan *fixed bandwidth* memungkinkan interpretasi jangkauan pengaruh variabel dapat diukur secara konsisten dalam radius yang sama di seluruh wilayah. Hasil evaluasi menunjukkan, kombinasi ini menghasilkan performa model yang lebih baik ditandai dengan penurunan nilai *AICc* menjadi 18.527,77 yang lebih rendah dibandingkan model sebelumnya.

Hasil pemodelan menunjukkan bahwa pendekatan multiskala ini secara signifikan meningkatkan kemampuan model dalam menjelaskan variasi harga. Nilai *Adjusted R-square* sebesar 0,7842 menunjukkan bahwa model mampu menjelaskan sekitar 78,42% variasi harga *Airbnb* di wilayah penelitian. Nilai ini jauh lebih tinggi dibandingkan model *GWR* maupun *OLS*. Selain itu, nilai *residual sum of squares* yang lebih rendah juga menunjukkan bahwa kesalahan prediksi semakin kecil. Analisis lebih lanjut terhadap nilai *bandwidth* menunjukkan bahwa setiap variabel memiliki jangkauan pengaruh yang berbeda. Variabel seperti *kitchen*, jarak ke toko modern, dan jarak ke bandara memiliki nilai *bandwidth* yang sangat kecil, yang menunjukkan bahwa pengaruhnya bersifat sangat lokal dan hanya berlaku pada lingkungan terdekat.. Sementara itu, variabel jarak ke rumah makan, jarak ke universitas, dan *essentials* memiliki *bandwidth* terbesar, yang menunjukkan bahwa pengaruhnya bersifat global dan relatif seragam di seluruh wilayah. Temuan ini menunjukkan bahwa setiap variabel memiliki karakteristik spasial yang berbeda dalam mempengaruhi harga *Airbnb*.

Lebih lanjut, keunggulan model *MGWR* terlihat dari kemampuannya menghasilkan koefisien regresi lokal untuk setiap titik observasi. Nilai koefisien tersebut dapat divisualisasikan dalam bentuk peta, sehingga memungkinkan analisis yang lebih mendalam mengenai bagaimana setiap variabel memengaruhi harga secara berbeda di bagian kota atau dengan kata lain kondisi ketika hubungan antara variabel tidak bersifat seragam, melainkan berubah-ubah tergantung pada lokasi geografisnya. Variabel dengan skala global cenderung memperlihatkan perubahan nilai yang halus antar area, yang menunjukkan keterkaitan pasar pada tingkat kota. Sebaliknya, variabel dengan skala lokal menunjukkan pola yang tidak merata dan cenderung tersebar, dimana nilai koefisien dapat berubah secara signifikan dalam jarak yang sangat dekat. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh variabel tertentu sangat bergantung pada kondisi lingkungan sekitar. Berikut merupakan peta koefisien lokal *MGWR* variabel *essentials* di Kota Yogyakarta.

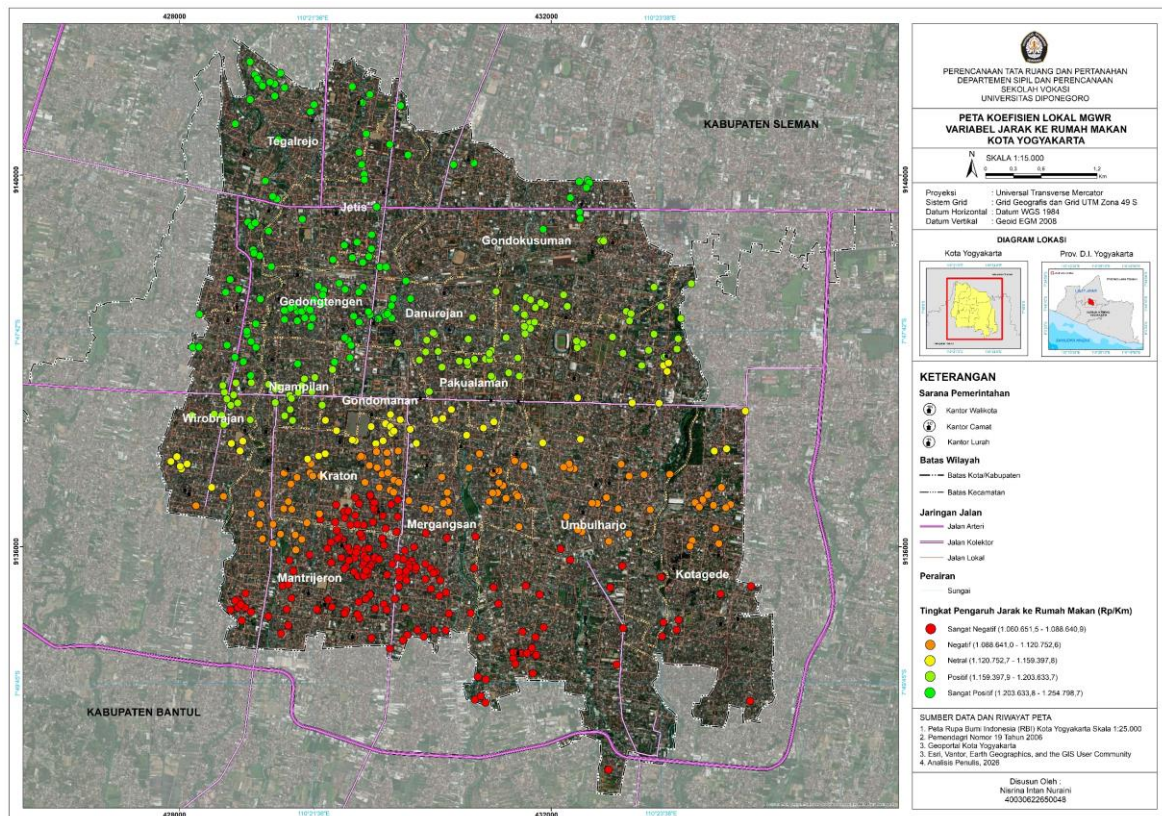


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 20. Peta Koefisien Lokal *MGWR* Variabel *Essentials***

**Gambar 20.** menunjukkan bahwa di wilayah utara seperti Kecamatan Tegalrejo dan Kecamatan Gondokusuman, kelengkapan fasilitas dasar memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan harga sewa *Airbnb*, yang menunjukkan bahwa konsumen di area tersebut masih sangat mempertimbangkan kelengkapan fasilitas sebagai nilai tambah. Sebaliknya, di wilayah selatan seperti Kecamatan Mantriweron dan Kecamatan Kraton, pengaruh variabel ini justru cenderung negatif, yang menunjukkan bahwa di kawasan tersebut harga lebih dipengaruhi oleh faktor lain seperti nilai historis, kedekatan dengan objek wisata budaya, atau keunikan properti itu sendiri, sehingga fasilitas dasar bukan lagi menjadi faktor utama.

Sama halnya dengan variabel *essentials*, variabel jarak ke rumah makan memiliki *bandwidth* maksimal sebesar 0,0790075 yang menegaskan posisinya sebagai pilar daya saing pada skala global. Berikut merupakan peta koefisien lokal *MGWR* variabel jarak ke rumah makan di Kota Yogyakarta.

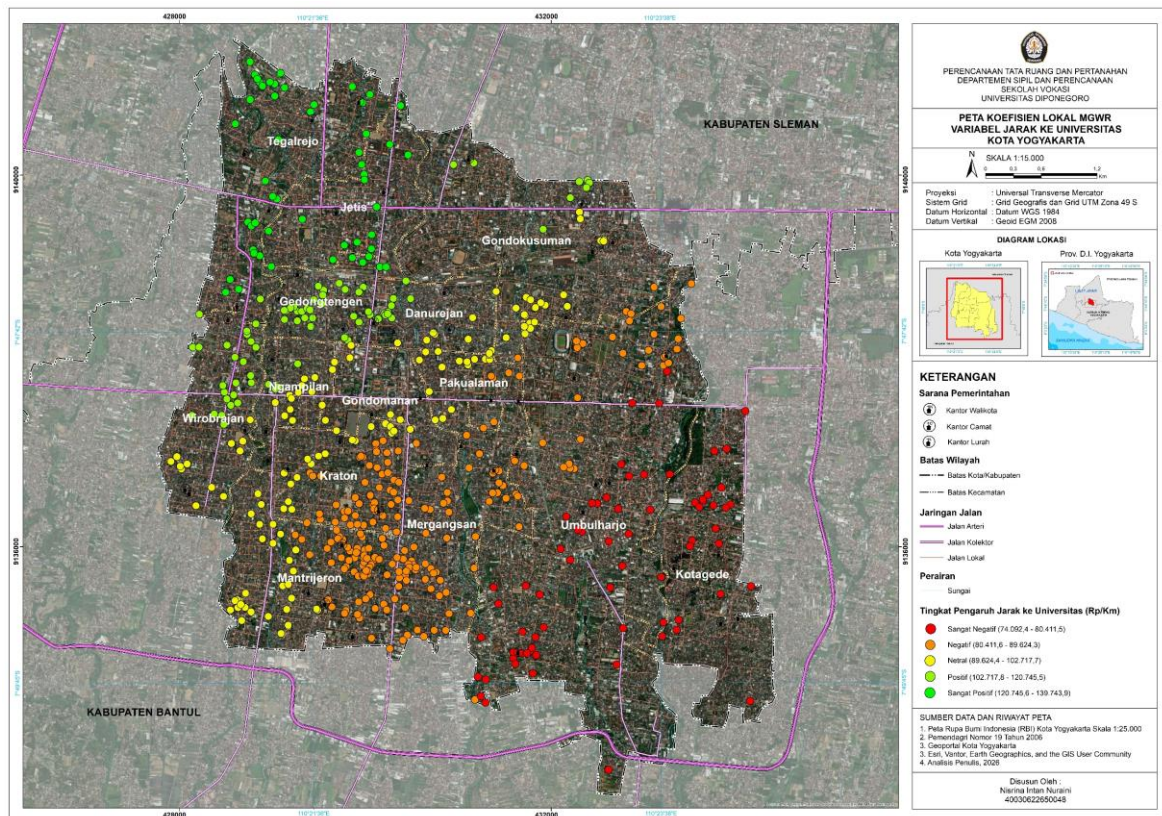


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 21. Peta Koefisien Lokal MGWR Variabel Jarak ke Rumah Makan**

Koefisien lokal jarak ke rumah makan pada **Gambar 21**, memperlihatkan adanya perbedaan selera pasar yang mencolok. Di wilayah bagian selatan Kecamatan Mantriijeron, sebagian Kecamatan Mergangsan, Kecamatan Umbulharjo, dan Kecamatan Kotagede yang ditunjukkan dengan warna merah, semakin dekat jarak penginapan dari tempat makan, harganya akan semakin turun. Namun di wilayah bagian utara yaitu Kecamatan Tegalrejo, Jetis, Gondokusuman, Gedongtengen, Ngampilan, dan Danurejan yang ditunjukkan dengan warna hijau. Jarak yang semakin jauh justru membuat harga semakin mahal. Perbedaan ini menunjukkan adanya dua tipe konsumen yaitu wisatawan yang ingin kepraktisan dekat dengan pusat kuliner dan wisatawan bersedia membayar mahal untuk lingkungan yang tenang dan jauh dari kebisingan jalan raya.

Variabel jarak ke universitas memiliki *bandwidth* global sebesar 0,0790075, yang menunjukkan bahwa sebagai kota pelajar, pengaruh institusi pendidikan terhadap harga akomodasi bersifat stabil dan menyeluruh. Melalui peta koefisien lokal variabel jarak ke universitas akan memvisualisasikan pengaruh melalui pola yang jelas yang mencerminkan integrasi pasar *Airbnb* dengan aktivitas akademik di Kota Yogyakarta. Berikut merupakan peta koefisien lokal MGWR variabel jarak ke universitas di Kota Yogyakarta.

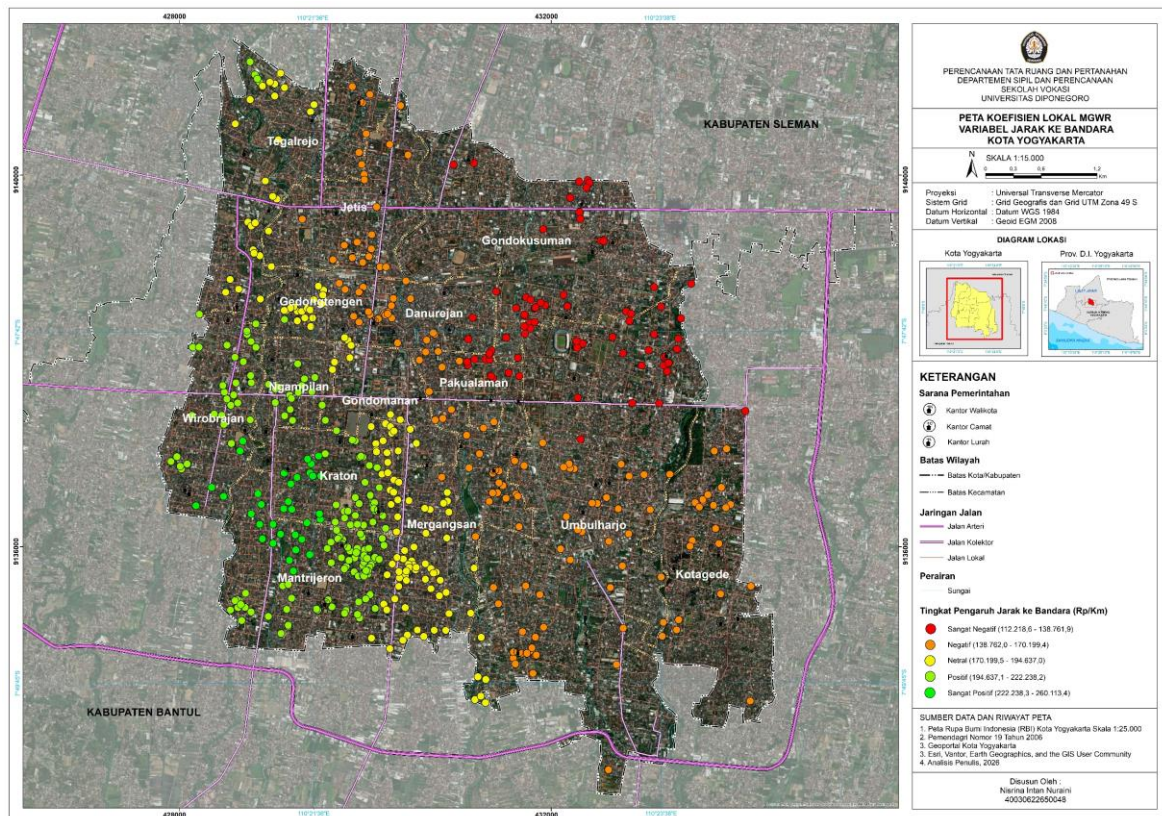


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 22. Peta Koefisien Lokal MGWR Variabel Jarak ke Universitas**

**Gambar 22.** menunjukkan bahwa variabel jarak ke universitas menunjukkan pola pengaruh yang berbeda di beberapa area, terutama di sekitar kawasan kampus besar seperti Universitas Ahmad Dahlan, STIKES Yogyakarta dan kampus-kampus lainnya di Kecamatan Umbulharjo yang sebagian besar didominasi dengan sarana pendidikan perguruan tinggi. Pola ini menunjukkan adanya segmen pasar tertentu, seperti mahasiswa, keluarga wisudawan, atau tamu akademik yang menjadikan kedekatan dengan kampus sebagai pertimbangan utama dalam memilih penginapan di Kota Yogyakarta. Namun di beberapa area, harga yang lebih tinggi justru ditemukan pada *listing* yang menjauh dari kampus, kemungkinan karena mengejar suasana yang lebih tenang atau eksklusif di pinggiran kota.

Variabel jarak ke bandara menunjukkan *bandwidth* menengah sebesar 0,0161998 yang menunjukkan pengaruh pada skala lokal. Peta pada **Gambar 23.** memperlihatkan pola pengaruh yang mulai mengelompok secara spasial pada koridor-koridor aksesibilitas utama di Kota Yogyakarta. Berikut merupakan peta koefisien lokal MGWR variabel jarak ke bandara terhadap harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta.

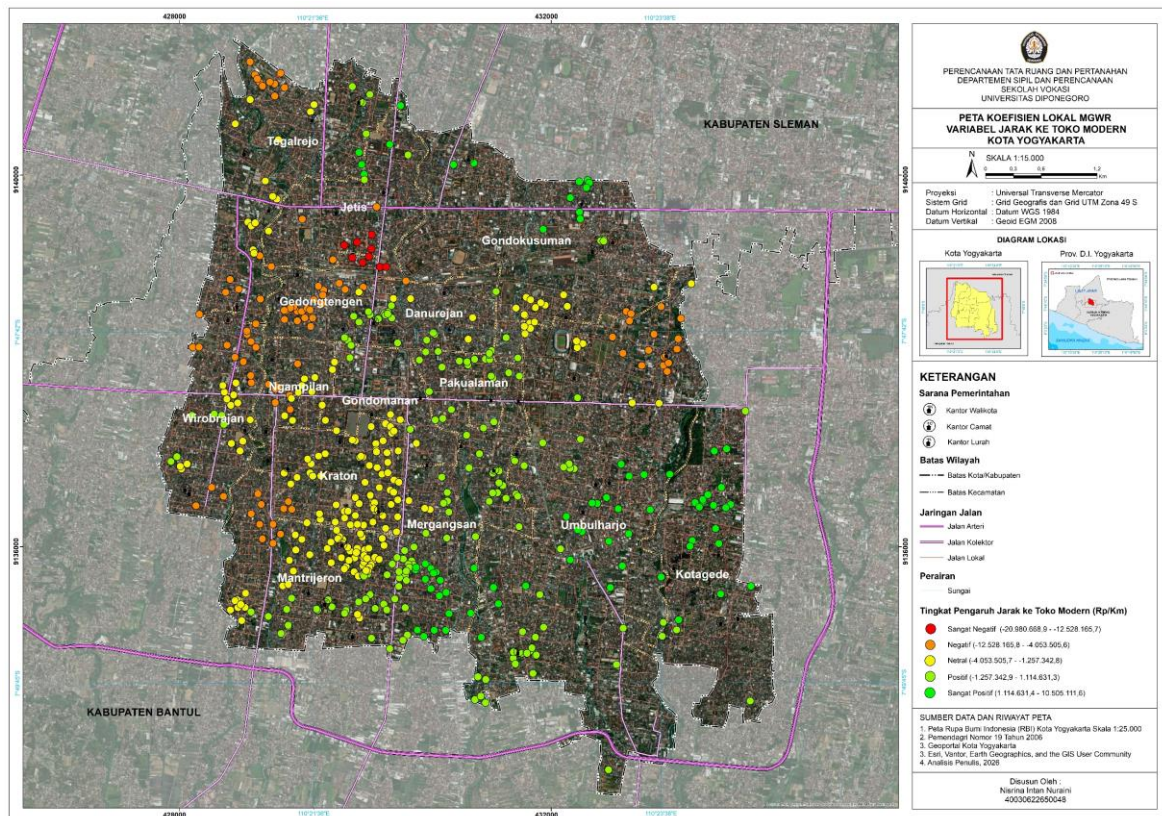


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 23. Peta Koefisien Lokal MGWR Variabel Jarak ke Bandara**

**Gambar 23.** menunjukkan bahwa variabel jarak ke bandara memiliki pengaruh yang lebih terkonsentrasi di wilayah yang berada pada jalur akses utama menuju Bandara Adisutjipto yang berada di Kabupaten Sleman, seperti Kecamatan Gondokusuman dan Kecamatan Jetis. Di area ini, kedekatan dengan jalur transportasi memberikan keuntungan kompetitif bagi harga sewa *Airbnb*. Dalam variabel jarak, nilai negatif berarti semakin dekat lokasi ke bandara maka harga sewa *Airbnb* akan cenderung meningkat secara signifikan akibat nilai premium dari kemudahan transportasi.

Berbeda dengan variabel sebelumnya, variabel jarak ke toko modern memiliki *bandwidth* sangat kecil yaitu 0,0025867 yang menunjukkan pengaruh pada skala lokal. Hal ini tercermin pada **Gambar 24.** dimana pola yang muncul tidak berbentuk gradasi yang halus antar wilayah, melainkan berupa titik-titik pengaruh yang terpecah dan tersebar diberbagai lokasi secara tidak merata. Pola ini mengindikasikan bahwa keberadaan pusat perbelanjaan hanya memberikan dampak signifikan pada area-area tertentu yang berada sangat dekat dengan lokasi toko modern tersebut. Dengan kata lain, pengaruh variabel ini bersifat sangat spesifik dan tidak dapat digeneralisasi untuk seluruh wilayah kota. Berikut merupakan peta koefisien lokal *MGWR* variabel jarak ke toko modern di Kota Yogyakarta.

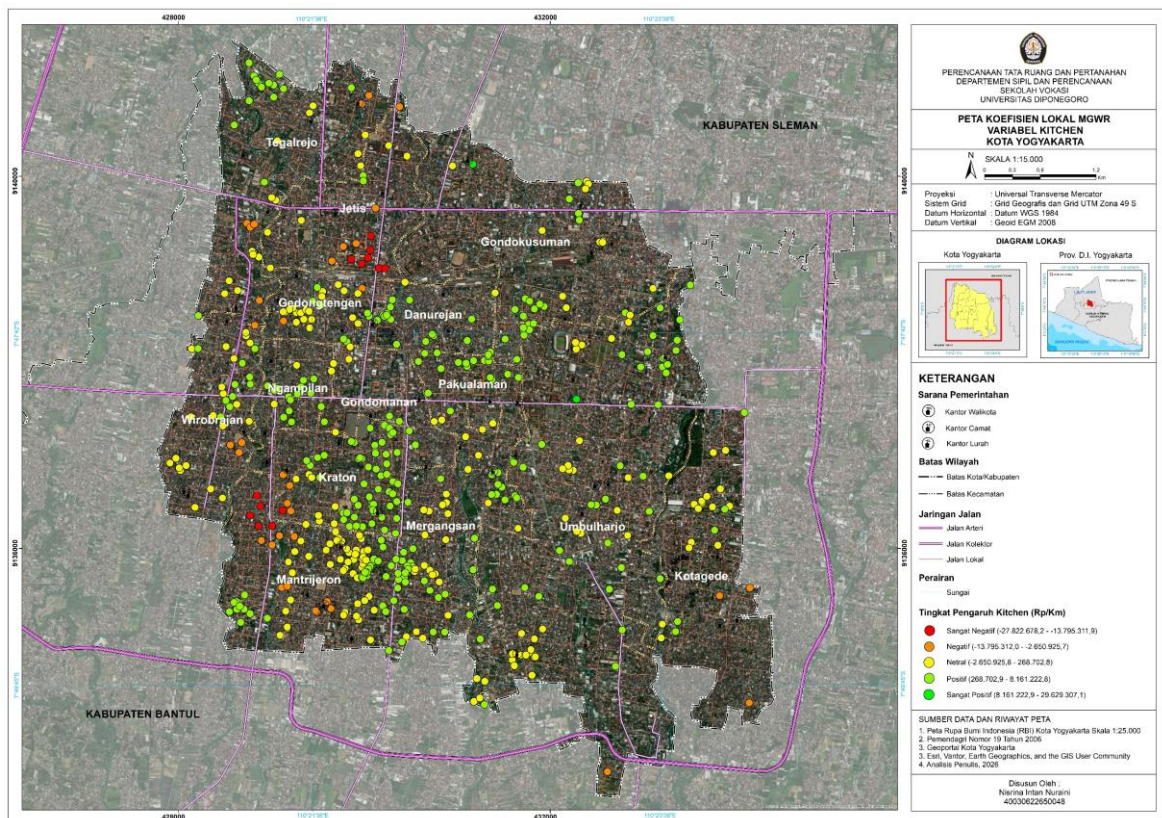


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 24. Peta Koefisien Lokal MGWR Variabel Jarak ke Toko Modern**

**Gambar 24.** menunjukkan bahwa pengaruh variabel jarak ke toko modern memiliki pola spasial yang tidak merata di Kota Yogyakarta. Koefisien sangat negatif yang ditandai dengan warna merah terkonsentrasi pada kawasan pusat kota seperti Kecamatan Jetis dan Gedongtengen, yang menunjukkan bahwa kedekatan terhadap toko modern secara signifikan meningkatkan nilai lokasi Airbnb pada kawasan dengan aktivitas perkotaan tinggi. Kondisi ini mengindikasikan bahwa wisatawan cenderung mempertimbangkan kemudahan akses terhadap fasilitas pendukung aktivitas harian selama menginap, sehingga kawasan dengan konsentrasi fasilitas komersial tinggi memiliki daya saing pariwisata yang lebih kuat. Sebaliknya, Kecamatan Umbulharjo dan Kotagede menunjukkan koefisien netral hingga positif yang menandakan bahwa keberadaan toko modern tidak terlalu memengaruhi harga Airbnb pada kawasan tersebut. Hal ini terjadi karena kawasan pusat kota telah memiliki konsentrasi fasilitas komersial yang sangat tinggi sehingga keberadaan toko modern menjadi fasilitas yang umum dan kurang memberikan nilai tambah. Sementara itu, pada beberapa kawasan, kedekatan terhadap toko modern justru cenderung dihindari karena berkaitan dengan kepadatan aktivitas dan kemacetan kawasan komersial.

Variabel fasilitas *kitchen* merupakan variabel dengan skala pengaruh paling kecil, yang ditunjukkan oleh nilai *bandwidth* terendah sebesar 0,0010558. Hal ini berarti pengaruhnya sangat terbatas pada area yang sangat sempit di sekitar lokasi *Airbnb*. Pada peta koefisien di **Gambar 25**, terlihat pola yang sangat acak dengan perbedaan nilai yang cukup tajam bahkan antar titik yang berdekatan. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan dapur tidak selalu memberikan pengaruh yang sama di setiap lokasi, melainkan sangat bergantung pada karakteristik lingkungan dan jenis *Airbnb*. Berikut merupakan peta koefisien lokal *MGWR* variabel *kitchen* di Kota Yogyakarta.

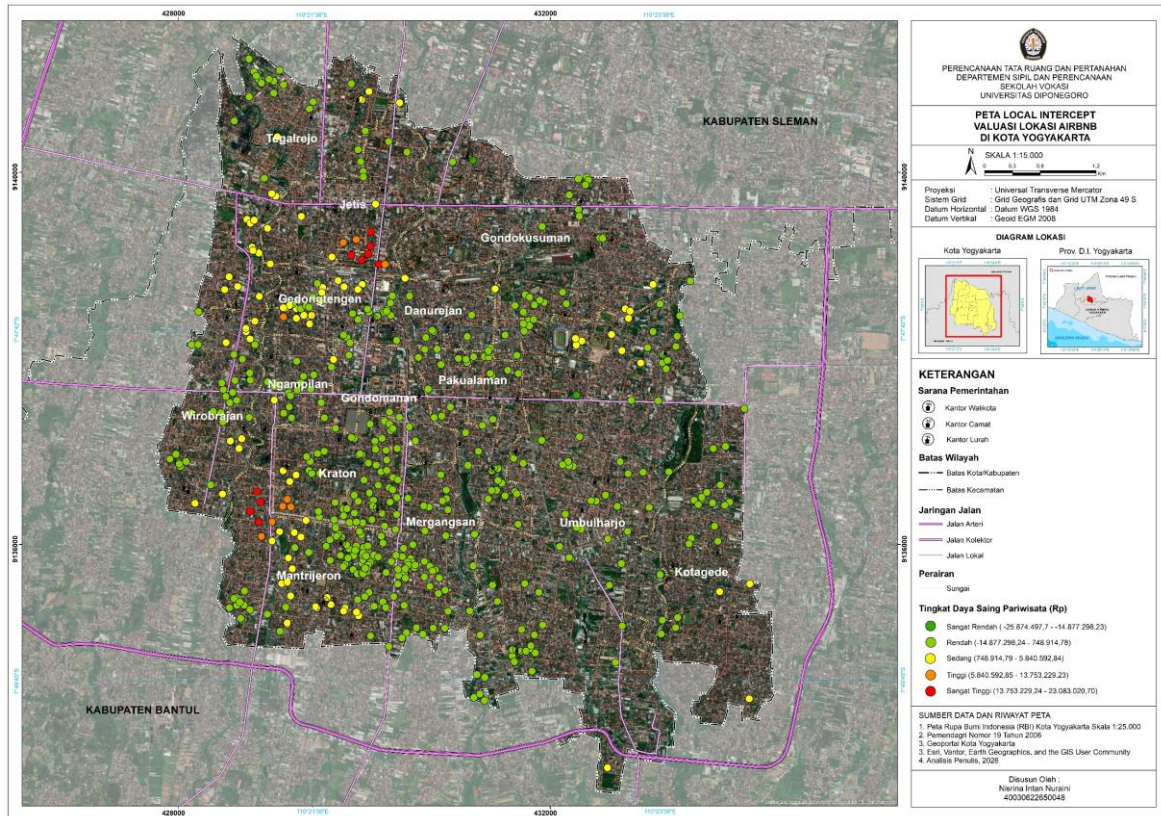


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 25.** Peta Koefisien Lokal *MGWR* Variabel *Kitchen*

**Gambar 25.** menunjukkan bahwa variabel *kitchen* dengan nilai *bandwidth* yang sangat kecil, pengaruh keberadaan dapur terhadap harga *Airbnb* sangat bervariasi bahkan dalam jarak yang sangat dekat. Hal ini terlihat dari adanya perbedaan nilai koefisien yang sangat tajam antar titik yang berdekatan, yang menunjukkan bahwa fasilitas dapur hanya memberikan nilai tambah pada jenis properti atau lingkungan tertentu, misalnya pada *entire house*, namun tidak selalu relevan atau bahkan tidak bernilai pada tipe properti lain seperti *private room*. Artinya sebuah dapur bisa sangat menaikkan harga sewa jika disewakan untuk rombongan keluarga, namun menjadi tidak berguna untuk penginapan sekelas kamar privat.

Selanjutnya nilai *local intercept* dalam model *MGWR* merepresenatsikan nilai dasar atau harga intrinsik suatu *listing* yang terbentuk dari faktor-faktor spasial yang melekat pada lokasi tersebut. Berikut merupakan peta nilai *local intercept* valuasi lokasi *Airbnb* di Kota Yogyakarta.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 26. Peta Nilai Local Intercept Valuasi Lokasi Airbnb di Kota Yogyakarta**

**Gambar 26.** menunjukkan bahwa adanya perbedaan nilai *local intercept* yang sangat ekstrem di Kota Yogyakarta. Klasifikasi dengan nilai *local intercept* sangat tinggi berada pada rentang Rp13.753.229,24 hingga Rp23.083.020,70, nilai ini terkonsentrasi pada kawasan strategis seperti Kecamatan Jetis, Kecamatan Gedongtengen dan sebagian Kecamatan Mantriweron. Tingginya angka valuasi dasar menunjukkan pada wilayah tersebut memiliki nilai dasar harga yang tinggi bahkan tanpa mempertimbangkan faktor tambahan lainnya. Nilai *intercept* yang positif membuktikan lokasi tersebut memiliki *location premium*, dimana persil di area tersebut sudah memiliki daya saing harga yang sangat mahal murni karena letak geografisnya. Sebaliknya, klasifikasi dengan nilai *local intercept* sangat rendah berada pada rentang -Rp25.874.497,7 hingga Rp14.877.298,23 yang mendominasi wilayah pinggiran seperti Kecamatan Wirobrajan, Kecamatan Tegalrejo dan sebagian Kecamatan Umbulharjo. Nilai negatif ini diinterpretasikan sebagai *location penalty*, yang

menunjukkan bahwa lokasi tersebut memiliki daya saing yang relatif lebih rendah dibandingkan kawasan pusat kota, sehingga sangat bergantung pada penambahan fasilitas atau amenities untuk menaikkan harga sewanya.

#### 4.4. Analisis Komponen Penentu

Langkah selanjutnya untuk mengidentifikasi faktor-faktor utama yang membentuk struktur harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Untuk menyederhanakan data yang kompleks, digunakan metode *principal component analysis (PCA)* sebagai alat utama dalam mereduksi jumlah variabel. Proses ini dilakukan dengan mengubah sejumlah variabel *independent* yang saling berkorelasi menjadi beberapa komponen baru yang tidak saling berkorelasi, namun tetap mampu mewakili sebagian besar variasi data asli. Reduksi ini dilakukan melalui ekstraksi komponen utama berdasarkan nilai *eigen* dan proporsi variansi yang dijelaskan, sehingga hanya komponen yang paling representatif yang dipertahankan dalam analisis lanjutan. Hasil dari proses ini kemudian dimanfaatkan untuk menyusun indeks komposit yang menggambarkan dimensi-dimensi yang lebih luas. Dimensi-dimensi tersebut sebelumnya telah diketahui memiliki pengaruh yang berbeda-beda secara spasial baik pada tingkat lokal maupun menyeluruh di wilayah penelitian. Berikut merupakan tabel hasil ekstraksi nilai PCA harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta yang diperoleh dari hasil analisis menggunakan bantuan *software R-Studio*.

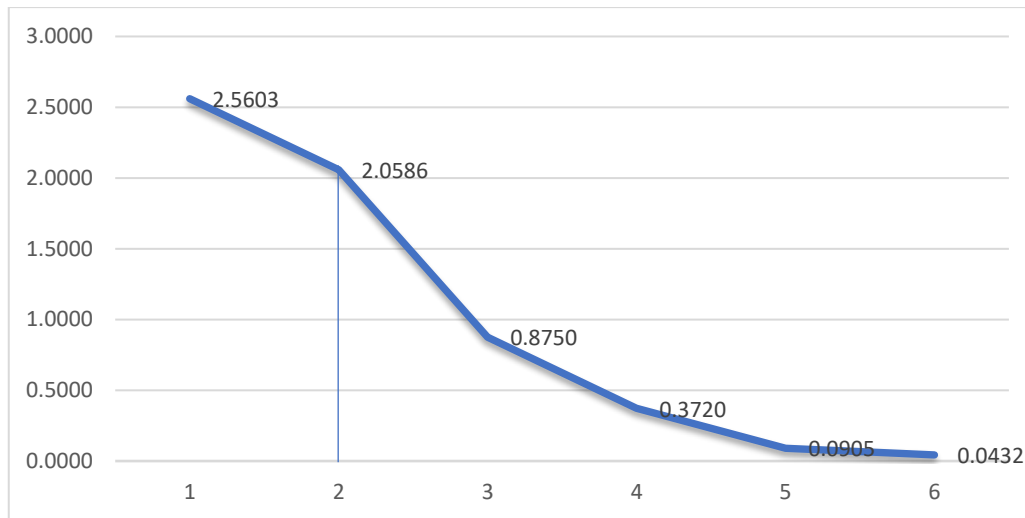
**Tabel 13. Hasil Ekstraksi Nilai PCA Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

No	Komponen	<i>Eigenvalue</i>	<i>% of Variance</i>	<i>Cumulative%</i>
1.	PC1	2,5603	42,6729	42,6729
2.	PC2	2,0586	34,3108	76,9838
3.	PC3	0,8750	14,5849	91,5687
4.	PC4	0,3720	6,2011	97,7698
5.	PC5	0,0905	1,5094	99,2793
6.	PC6	0,0432	0,7206	100,000

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Tabel 13.** menunjukkan bahwa meskipun terdapat enam komponen yang terbentuk sesuai dengan jumlah variabel *independent* yang digunakan, analisis menetapkan hanya ada dua komponen utama yaitu PC1 dan PC2 sebagai faktor penentu paling dominan. Hal ini sejalan dengan Kriteria Kaiser, karena hanya kedua komponen ini yang memiliki nilai *eigenvalue* > 1. Kekuatan dari reduksi ini terlihat pada tingkat efisiensinya, dimana gabungan dari dua faktor utama tersebut sudah mampu menjelaskan 76,98% dari keseluruhan ragam kondisi harga aslinya. Tingginya presentase ini memberikan bukti bahwa

kompleksitas faktor penentu harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta dapat disederhanakan menjadi dua komponen utama, tanpa kehilangan informasi yang signifikan. Grafik berikut dapat menjelaskan alasan dalam memilih jumlah komponen *PCA*.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 27. Grafik Scree Plot PCA Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta**

Grafik pada **Gambar 27.** menunjukkan bahwa grafik tersebut memberikan justifikasi dalam pemilihan jumlah komponen. Melalui metode *elbow*, terlihat adanya patahan grafik yang signifikan setelah dimensi kedua, dimana setelah titik tersebut tambahan varians yang dijelaskan oleh dimensi berikutnya cenderung melandai dan tidak lagi signifikan. Keputusan ini divalidasi oleh fakta bahwa kedua komponen tersebut sudah terbukti mampu menjelaskan 76,98% total informasi dari enam variabel *independent* aslinya.

Proses penentuan variabel mana yang akan masuk ke dalam faktor dominan dilakukan dengan perbandingan kontribusi antara rotasi 1 dan 2. Berikut merupakan tabel analisis komponen utama harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta.

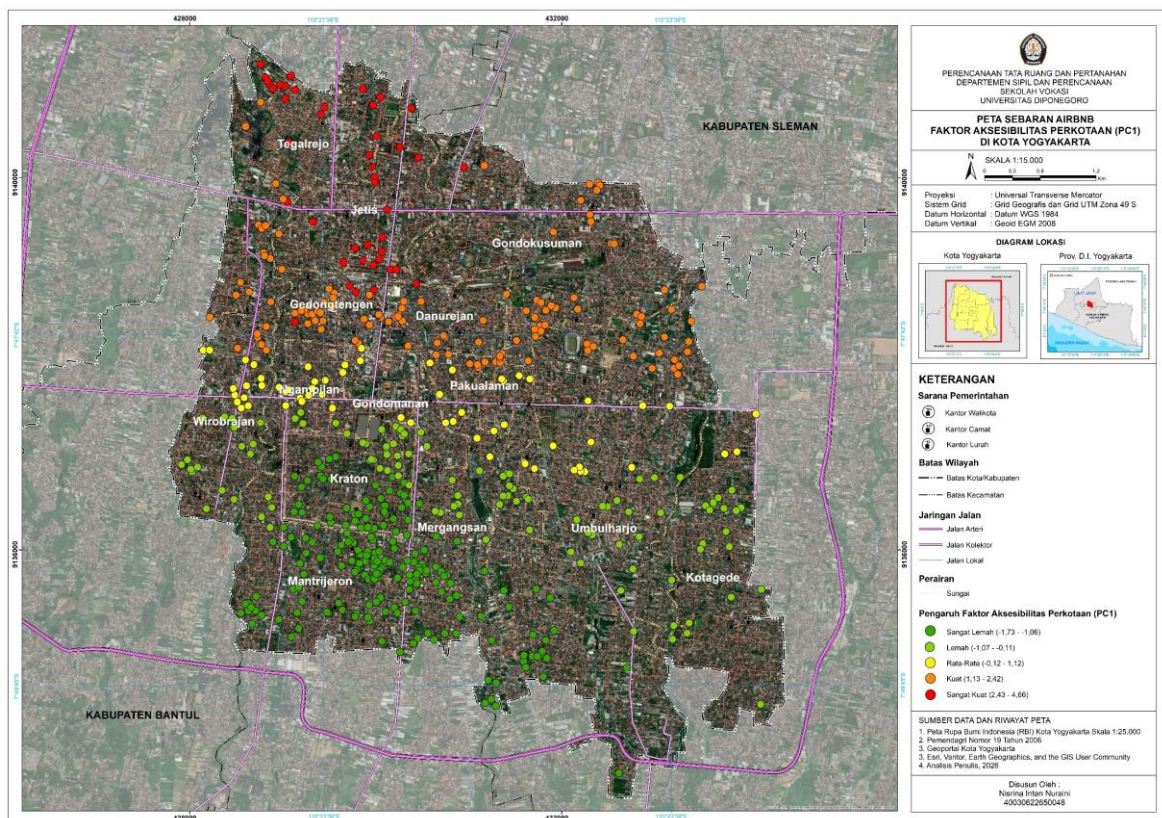
**Tabel 14. Analisis Komponen Utama Harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta.**

No	Variabel	Rotasi 1	Rotasi 2	Kelompok Komponen	Nama Komponen
1.	Jarak ke Rumah Makan	33,9123	0,8379	PC1	Aksesibilitas Perkotaan
2.	Jarak ke Toko Modern	22,1459	11,8527		
3.	Jarak ke Bandara	21,2596	17,6622		
4.	Jarak ke Universitas	13,5811	14,7784		
5.	<i>Essentials</i>	8,7260	29,2915	PC2	<i>Hotel Amenities</i>
6.	<i>Kitchen</i>	0,3751	25,5773		

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Tabel 14.** menunjukkan bahwa faktor harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta berhasil direduksi menjadi dua komponen utama yang merangkum 76,98% total informasi, dimana PC1 sebesar 42,67% merepresentasikan faktor aksesibilitas perkotaan yang didominasi oleh variabel kedekatan dengan rumah makan, toko modern, bandara, dan universitas. Sementara PC2 sebesar 34,31% mewakili faktor hotel *amenities* yang dipengaruhi oleh variabel *essentials* dan *kitchen*. Pengelompokan ini memberikan bukti yang nyata bahwa daya saing harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta pada dasarnya hanya didasari oleh faktor aksesibilitas perkotaan dan kelengkapan hotel *amenities*.

Melalui proses reduksi variabel, analisis ini berhasil merangkum berbagai variabel menjadi dua komponen utama yaitu faktor aksesibilitas perkotaan dan faktor hotel amenities. Berikut merupakan peta sebaran lokasi *Airbnb* berdasarkan faktor aksesibilitas perkotaan dan faktor hotel amenities di Kota Yogyakarta.

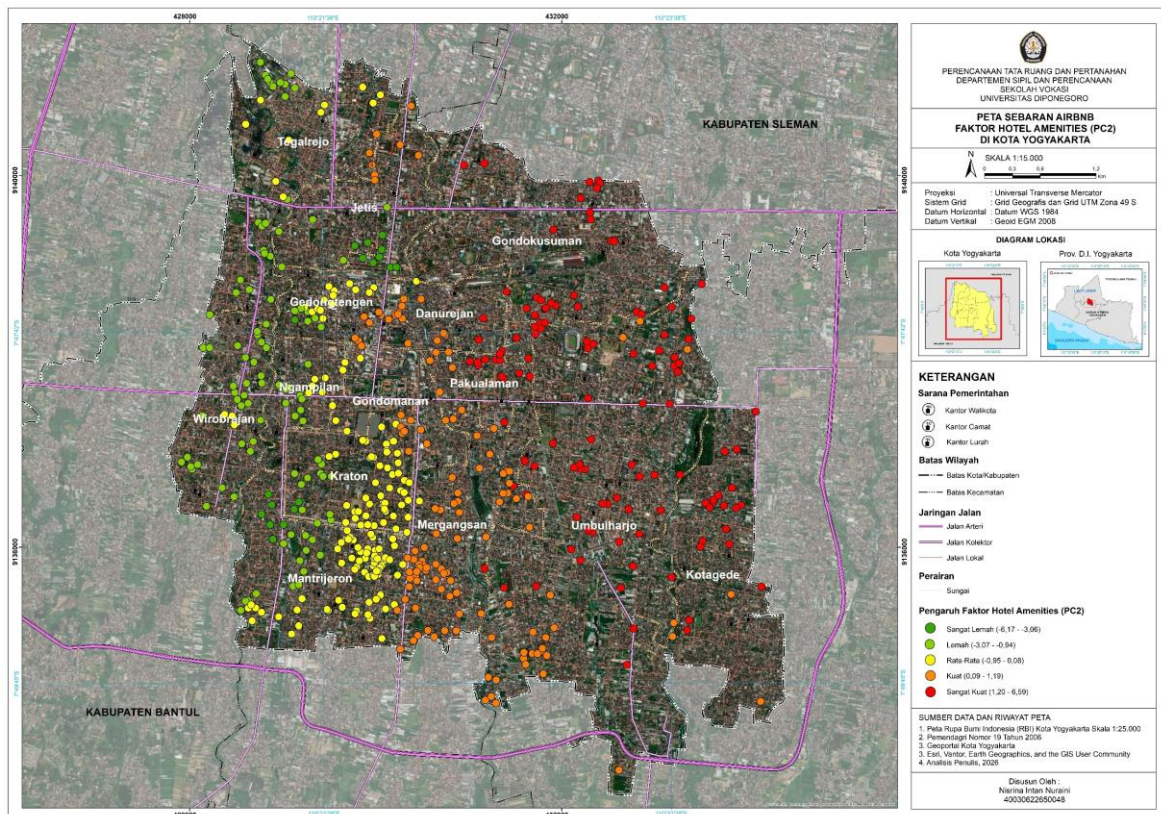


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 28.** Peta Sebaran *Airbnb* Faktor Aksesibilitas Perkotaan (PC1)

**Gambar 28.** menunjukkan pengaruh faktor aksesibilitas perkotaan (PC1) pada klasifikasi sangat kuat dengan skor faktor sebesar 2,43 hingga 4,66 terkonsentrasi pada Kecamatan Jetis, Kecamatan Tegalrejo dan Kecamatan Gedongtengen. Tingginya skor pada wilayah tersebut menunjukkan bahwa daya tarik utama wilayah sangat dipengaruhi oleh

kedekatannya dengan rumah makan, toko modern, bandara, dan universitas. Lokasi strategis menjadi modal utama dalam meningkatkan nilai daya saing *Airbnb* di kawasan tersebut. Temuan ini juga memperlihatkan adanya ketimpangan dengan wilayah selatan kota seperti Kecamatan Mantrijeron, Mergangsan dan sebagian Umbulharjo yang menunjukkan skor faktor aksesibilitas perkotaan relatif lebih rendah. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa tidak seluruh wilayah kota memiliki keuntungan lokasi yang sama dalam mendukung perkembangan pariwisata.

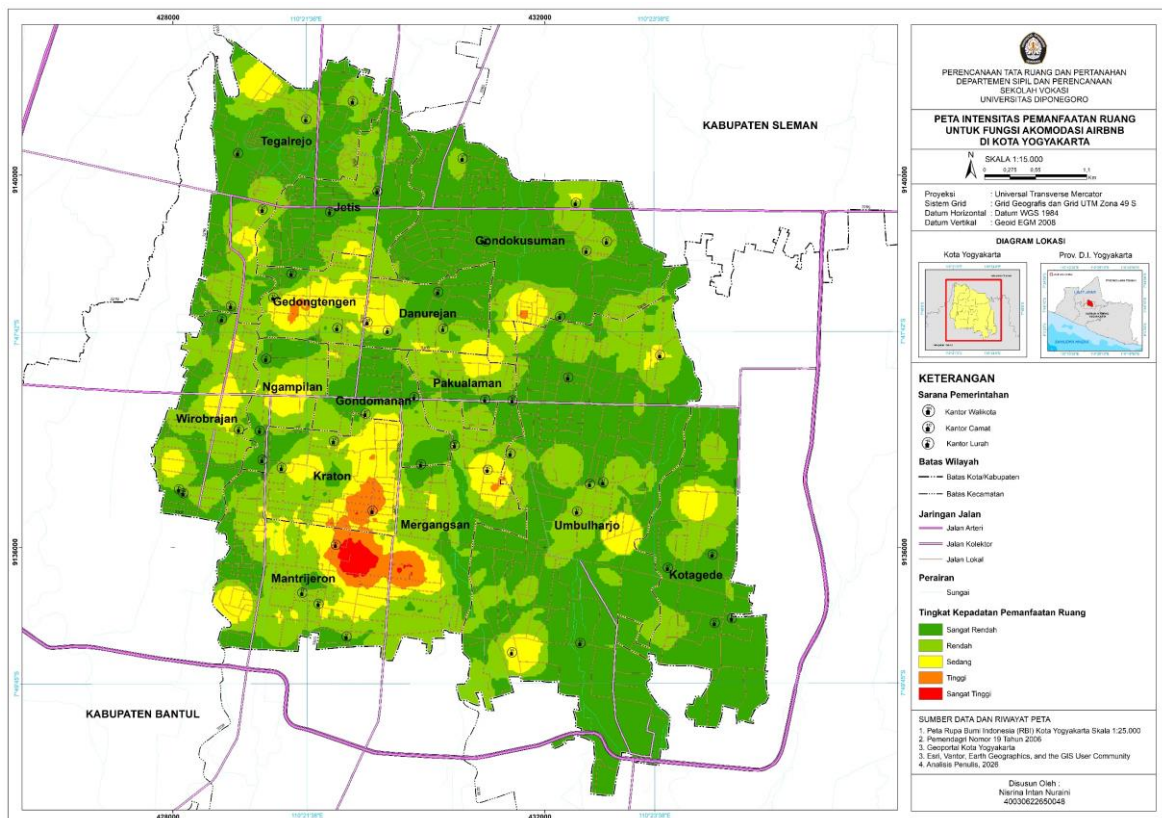


Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 29.** Peta Sebaran *Airbnb* Faktor Hotel Amenities (PC2)

Berbeda dengan pola pada PC1, hasil sebaran *Airbnb* faktor hotel amenities (PC2) menunjukkan distribusi spasial yang cenderung berlawanan. Berdasarkan **Gambar 29**, klasifikasi sangat kuat dengan skor faktor 1,20 hingga 6,59 justru terkonsentrasi di Kecamatan Gondokusuman, Umbulharjo, dan Kotagede. Menariknya beberapa wilayah tersebut sebelumnya teridentifikasi memiliki tingkat aksesibilitas perkotaan yang relatif lebih rendah pada hasil PC1. Temuan ini menunjukkan bahwa pemilik *Airbnb* di kawasan tersebut cenderung mengandalkan kualitas fasilitas internal bangunan sebagai strategi utama untuk mempertahankan daya saing pasar.

Meskipun hasil *PCA* berhasil mengidentifikasi faktor-faktor utama yang membentuk daya saing pariwisata, yaitu aksesibilitas perkotaan dan hotel amenities, kedua faktor tersebut belum sepenuhnya menjelaskan bagaimana pengaruhnya dalam aspek keruangan. Dilakukan analisis lanjutan melalui perbandingan antara peta intensitas pemanfaatan ruang *Airbnb*, peta kepadatan bangunan, dan peta kepadatan jaringan jalan. Hal ini dilakukan untuk mengidentifikasi sejauh mana pola pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb* memiliki keterkaitan dengan karakteristik fisik kota. Melalui pendekatan tersebut, dapat diketahui apakah konsentrasi *Airbnb* lebih dipengaruhi oleh ketersediaan ruang terbangun, konektivitas jaringan jalan, atau kombinasi keduanya dalam membentuk pola pemanfaatan ruang pariwisata perkotaan di Kota Yogyakarta. Berikut merupakan peta intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb* di Kota Yogyakarta.



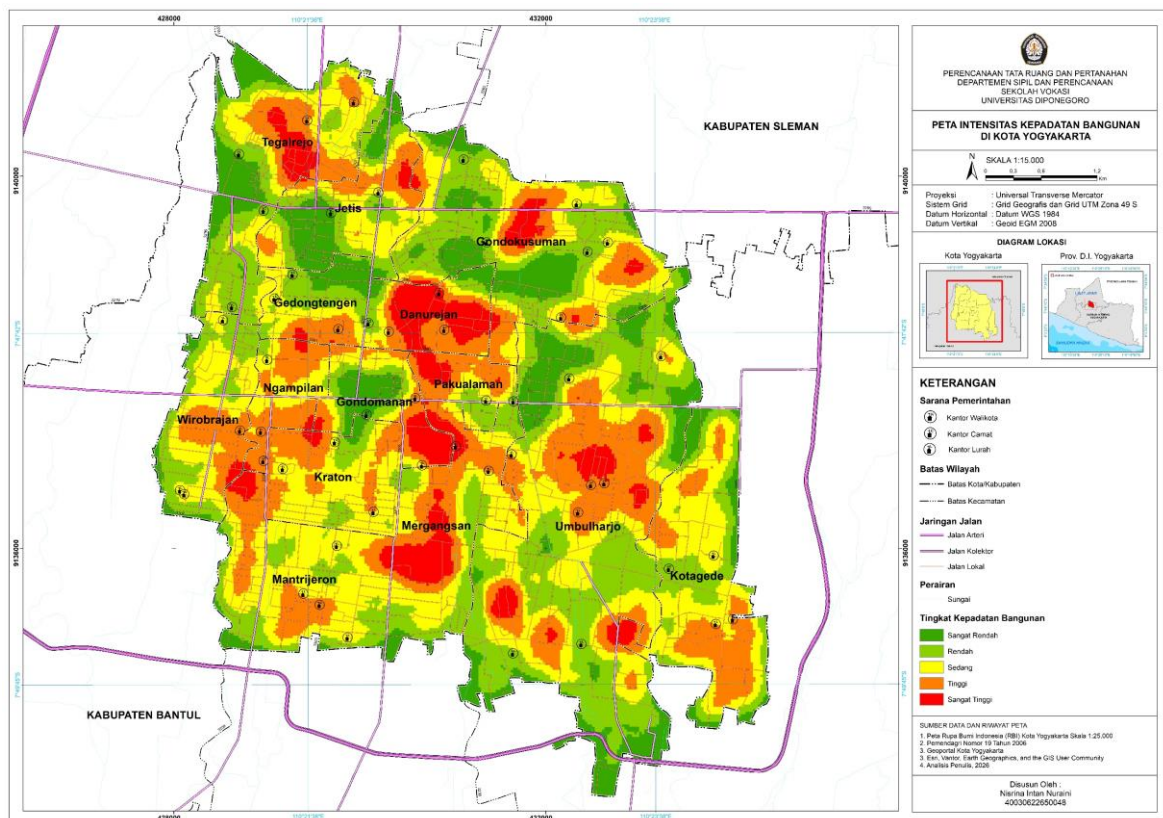
Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 30. Peta Intensitas Pemanfaatan Ruang Untuk Fungsi Akomodasi *Airbnb***

**Gambar 30.** menunjukkan bahwa intensitas pemanfaatan ruang untuk akomodasi *Airbnb* di Kota Yogyakarta terbentuk melalui karakteristik spasial yang berbeda pada setiap kawasan. Kecamatan Gedongtengen memiliki intensitas tertinggi karena didukung oleh faktor aksesibilitas perkotaan (PC1), ditandai dengan kedekatan terhadap toko modern, pusat aktivitas kota, titik transit, dan fasilitas perkotaan lainnya. Sebaliknya, Kecamatan

Mantrijeron, Kraton, dan Mergangsan tetap menunjukkan intensitas *Airbnb* yang tinggi meskipun tingkat aksesibilitasnya relatif rendah, yang mengindikasikan pengaruh daya tarik historis dan karakter budaya kawasan seperti Prawirotaman dan Kraton. Sementara itu, perkembangan *Airbnb* di sebagian wilayah Gondokusuman lebih didukung oleh faktor hotel amenities (PC2), seperti fasilitas dapir dan *essentials*. Temuan ini menunjukkan bahwa intensitas pemanfaatan ruang *Airbnb* di Kota Yogyakarta tidak hanya dipengaruhi oleh aksesibilitas perkotaan, tetapi juga oleh kualitas akomodasi dan karakter kawasan yang menjadi daya tarik wisata.

Setelah diketahui pola intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb*, analisis dilanjutkan dengan mengkaji karakteristik fisik ruang terbangun melalui peta kepadatan bangunan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah konsentrasi *Airbnb* terbentuk pada kawasan yang memiliki kepadatan bangunan tinggi atau justru dipengaruhi oleh faktor lain di luar ketersediaan ruang terbangun. Berikut merupakan peta intensitas kepadatan bangunan di Kota Yogyakarta.



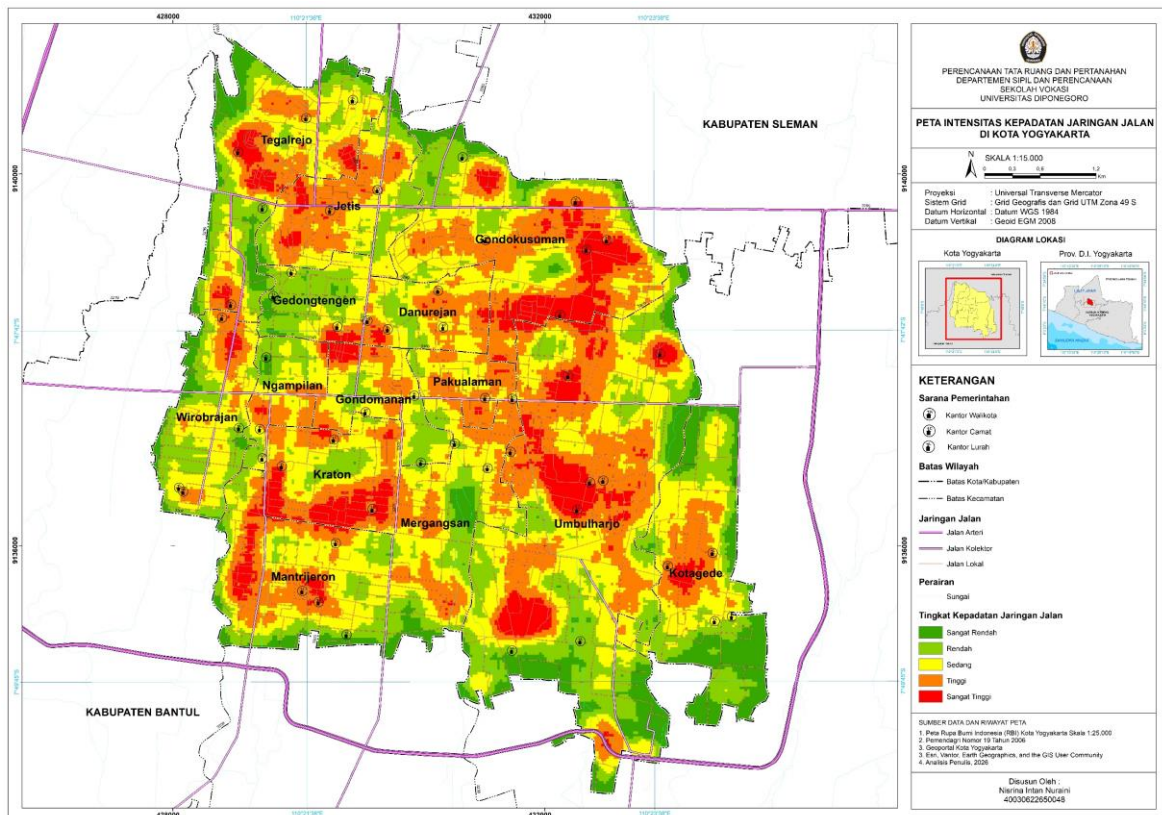
Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 31. Peta Intensitas Kepadatan Bangunan**

**Gambar 31.** menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kota Yogyakarta memiliki tingkat kepadatan bangunan sedang hingga tinggi, terutama pada kawasan pusat kota dan

koridor permukiman perkotaan yang telah berkembang. Kepadatan bangunan tinggi tersebar relatif merata dibandingkan pola *Airbnb*, menunjukkan bahwa ketersediaan bangunan eksisting merupakan karakteristik umum wilayah perkotaan Yogyakarta. Namun, tidak seluruh kawasan dengan kepadatan bangunan tinggi memiliki konsentrasi *Airbnb* yang tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan bangunan merupakan prasyarat fisik bagi pengembangan *Airbnb*, tetapi bukan faktor utama yang menentukan intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi. Kepadatan bangunan belum mampu menjelaskan secara langsung pola konsentrasi tanpa mempertimbangkan faktor lokasi dan aksesibilitas.

Selain kepadatan bangunan, struktur ruang perkotaan juga dapat direpresentasikan melalui jaringan jalan yang berfungsi sebagai penghubung berbagai aktivitas perkotaan. Analisis selanjutnya dilakukan menggunakan peta kepadatan jaringan jalan untuk mengidentifikasi hubungan antara tingkat konektivitas wilayah dengan intensitas pemanfaatan ruang *Airbnb*. Berikut merupakan peta intensitas kepadatan jaringan jalan di Kota Yogyakarta.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

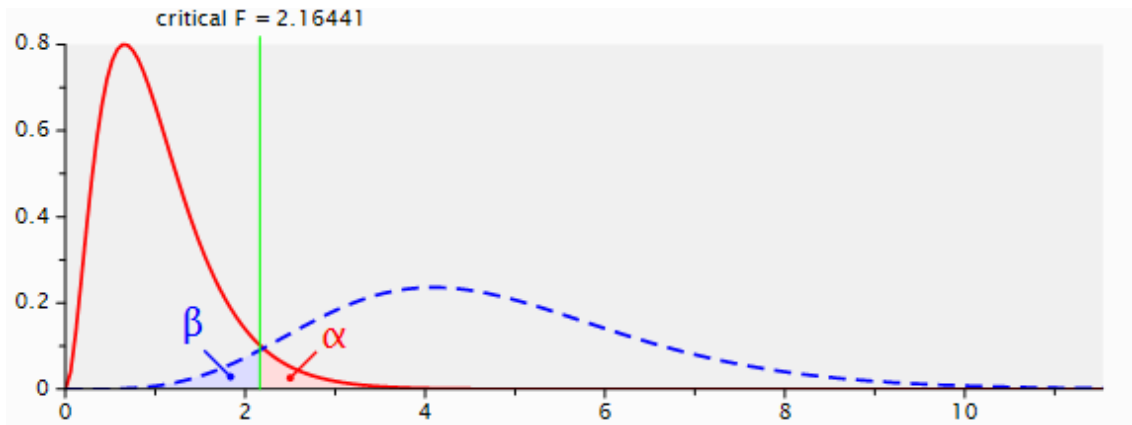
**Gambar 32. Peta Intensitas Kepadatan Jaringan Jalan**

**Gambar 32.** menunjukkan bahwa kawasan dengan tingkat konektivitas tinggi umumnya terkonsentrasi pada bagian tengah Kota Yogyakarta yang berfungsi sebagai pusat aktivitas perkotaan. Apabila dibandingkan dengan peta intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb*, terlihat adanya kesesuaian pola spasial yang lebih kuat dibandingkan dengan kepadatan bangunan. Kawasan dengan kepadatan jalan tinggi cenderung memiliki konsentrasi *Airbnb* yang lebih besar karena memiliki akses yang lebih baik terhadap berbagai fasilitas dan pusat aktivitas kota. Temuan ini memperkuat hasil *MGWR* yang menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas merupakan determinan utama dalam membentuk harga *Airbnb*. Perkembangan *Airbnb* di Kota Yogyakarta lebih mencerminkan respon terhadap struktur ruang dan konektivitas wilayah dibandingkan sekadar mengikuti persebaran bangunan yang tersedia.

Berdasarkan perbandingan antara peta intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb*, kepadatan bangunan, dan kepadatan jaringan jalan, dapat disimpulkan bahwa perkembangan *Airbnb* di Kota Yogyakarta memiliki keterkaitan yang lebih kuat dengan struktur ruang perkotaan dibandingkan dengan distribusi bangunan semata. Kepadatan bangunan menyediakan basis fisik bagi berkembangnya akomodasi *Airbnb*, namun tingkat konsentrasinya lebih banyak dipengaruhi oleh aksesibilitas dan konektivitas kawasan yang tercermin melalui jaringan jalan. Temuan ini memperkuat hasil *MGWR* dan *PCA* yang menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas perkotaan merupakan determinan utama *urban tourism competitiveness* di Kota Yogyakarta, sedangkan ketersediaan bangunan berperan sebagai faktor pendukung dalam pembentukan pola pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb*.

#### **4.5. Validasi Lapangan**

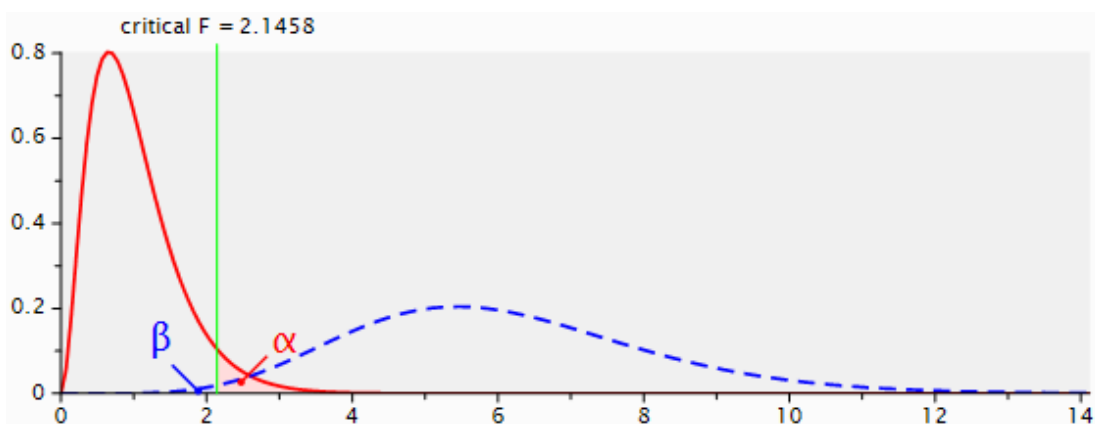
Tahap validasi lapangan dalam penelitian ini diawali dengan melakukan penentuan jumlah sampel menggunakan perangkat lunak *G\*Power*. Simulasi yang digunakan yaitu *a priori* pada uji statistik *Linear Multiple Regression : Fixed Mode, R<sup>2</sup> deviation from zero*. Parameter *input* yang ditetapkan meliputi *effect size* moderat sebesar 0,15, tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) sebesar 0,05, serta target kekuatan uji (*power*  $1 - \beta$ ) sebesar 0,95 dengan jumlah prediktor sebanyak 6 variabel. Berikut merupakan grafik hasil simulasi penentuan sampel dengan *G\*Power*.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 33. Hasil Simulasi Penentuan Sampel dengan G\*Power**

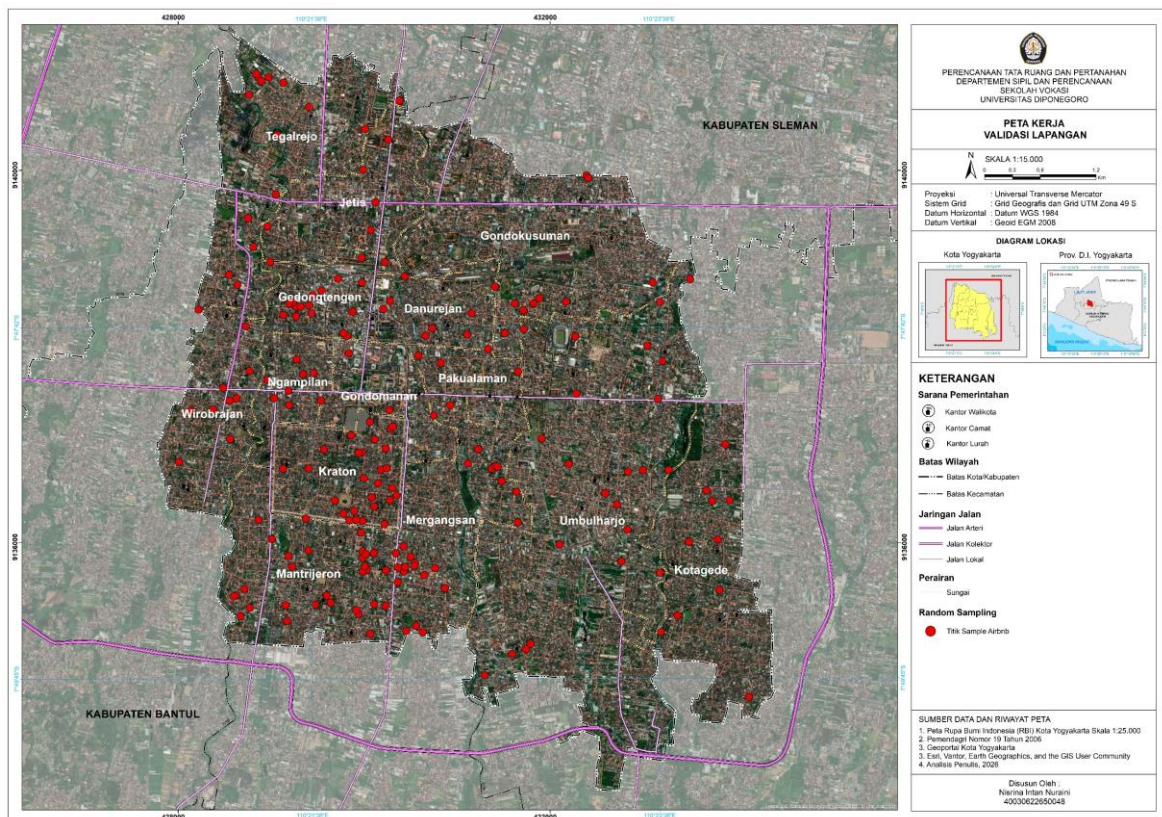
Hasil perhitungan pada **Gambar 33**, diketahui bahwa jumlah sampel minimum yang diperlukan untuk mencapai kekuatan uji adalah sebanyak 146 sampel. Grafik distribusi sentral (merah) dan non-sentral (biru) pada hasil simulasi menunjukkan nilai *Critical F* sebesar 2,1644 dengan *Actual Power* yang dihasilkan mencapai 0,9507. Nilai kekuatan uji yang tinggi ini menunjukkan bahwa jumlah sampel tersebut memiliki probabilitas sebesar 95,07% untuk mendeteksi pengaruh determinan terhadap variasi harga *Airbnb* secara akurat, sehingga meminimalisir risiko terjadinya kesalahan tipe II (*false negative*) dalam generalisasi hasil penelitian di lapangan. Namun, untuk meningkatkan ketepatan analisis dan memperkuat data lapangan, penelitian ini melakukan validasi lapangan pada 200 titik lokasi. Penggunaan 200 titik sampel kemudian diuji kembali menggunakan *Post hoc: Compute achieved power given  $\alpha$ , sample size, and effect size* pada *G\*Power* untuk mengetahui kekuatan uji aktual dari jumlah sampel yang digunakan dalam validasi lapangan. Berikut merupakan hasil kekuatan uji penggunaan 200 sampel dengan *G\*Power*.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

**Gambar 34. Hasil Kekuatan Uji Penggunaan 200 Sampel dengan G\*Power**

Hasil pengujian menunjukkan bahwa penggunaan 200 sampel menghasilkan nilai Actual Power sebesar 0,9921 yang lebih tinggi dibandingkan kekuatan uji pada jumlah minimum sampel sebesar 146 titik. Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan 200 sampel memiliki probabilitas sebesar 99,21% dalam mendeteksi pengaruh determinan terhadap variasi harga Airbnb secara akurat. Dengan demikian, penambahan jumlah sampel tidak hanya meningkatkan representativitas observasi lapangan, tetapi juga memperkuat reliabilitas dan kemampuan generalisasi hasil penelitian terhadap kondisi eksisting di Kota Yogyakarta. Sebaran 200 titik observasi tersebut kemudian dipetakan menggunakan *tools Create Random Point* pada *ArcGIS*. Proses pengacakan titik dilakukan melalui pendekatan stratifikasi berbasis kelas nilai *local intercept* hasil pemodelan *MGWR*. Hal ini dilakukan untuk menghindari bias spasial berupa konsentrasi observasi yang hanya berfokus di kawasan pusat kota. Melalui pendekatan tersebut, titik-titik validasi berhasil tersebar pada seluruh tingkatan daya saing wilayah, mulai dari kawasan dengan harga yang sangat tinggi hingga wilayah dengan harga yang sangat rendah. Berikut merupakan peta kerja validasi lapangan.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2026

Gambar 35. Peta Kerja Validasi Lapangan

Tahap validasi lapangan selanjutnya dilakukan dengan membandingkan harga yang tercantum pada *platform Airbnb* dengan harga riil yang diterapkan di lapangan serta kondisi faktual pemanfaatan ruang bangunan. Validasi dilakukan pada tarif hari kerja (*weekdays*) maupun akhir pekan (*weekends*). Hasil validasi menunjukkan adanya perbedaan yang cukup besar antara harga yang ditampilkan pada *platform Airbnb* dengan harga riil di lapangan. Sebanyak 72,66% sampel terbukti menerapkan kenaikan harga pada akhir pekan (*weekends*) melebihi harga yang dipublikasikan di *platform*. Temuan ini menunjukkan bahwa pelaku usaha *Airbnb* secara aktif menerapkan strategi *dynamic pricing* untuk memaksimalkan keuntungan dari lonjakan kunjungan wisata. Lebih jauh dari fluktuasi harga, validasi terhadap kondisi fisik bangunan memberikan gambaran mengenai perubahan pola pemanfaatan ruang. Berdasarkan identifikasi status awal *Airbnb*, ditemukan bahwa mayoritas bangunan, yakni sebesar 74,82% dari total sampel, pada awalnya merupakan rumah tinggal yang kemudian dialihfungsikan menjadi akomodasi komersial. Perubahan fungsi tersebut menunjukkan bahwa tingginya nilai daya saing spasial yang dihasilkan melalui pemodelan *MGWR* dan *PCA* telah mendorong adanya perubahan ruang hunian pada tingkat persil. Fenomena ini mengindikasikan bahwa perkembangan sektor pariwisata tidak hanya memengaruhi dinamika ekonomi kawasan, tetapi juga berdampak langsung terhadap struktur fisik dan fungsi ruang permukiman masyarakat.

Lebih lanjut, validasi lapangan menunjukkan bahwa *Airbnb* yang berada di klasifikasi daya saing sangat kuat pada peta sebaran *Airbnb* faktor aksesibilitas perkotaan (PC1) memang terkonsentrasi pada kawasan yang memiliki fasilitas perkotaan lengkap dalam radius 500 meter. Mayoritas titik observasi terbukti berada sangat dekat dengan rumah makan, toko modern, tempat wisata, dan titik transit publik. Temuan ini menunjukkan bahwa kedekatan terhadap fasilitas perkotaan merupakan faktor utama yang secara langsung mendorong nilai ekonomi dan daya saing *Airbnb* di Kota Yogyakarta. Selain itu, hasil validasi juga menemukan bahwa sebanyak 6,5% unit *Airbnb* berada di gang sempit yang hanya bisa dilewati kendaraan bermotor saja. Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar *Airbnb* tersebut pada awalnya merupakan rumah hunian warga yang kemudian dialihfungsikan menjadi akomodasi. Pola ini terlihat jelas dari karakter fisik bangunan dan posisi persil yang tetap mengikuti permukiman asli, bukan dirancang sejak awal sebagai penginapan.

#### 4.6. Temuan dan Pembahasan

Studi penelitian ini menemukan bahwa harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta paling kuat dipengaruhi oleh variabel jarak ke toko modern. Temuan ini menunjukkan bahwa semakin dekat *listing* dengan minimarket atau pusat belanja modern, semakin tinggi harga sewanya. Kondisi ini menunjukkan adanya *location premium* yang sangat kuat pada kawasan dengan aksesibilitas perkotaan yang tinggi. Faktor berikutnya yang turut memengaruhi harga secara signifikan adalah jarak ke rumah makan, fasilitas *kitchen*, jarak ke bandara, jarak ke universitas dan fasilitas *essentials*. Temuan ini mendukung penelitian Aritenang & Shabrina (2025) yang menyatakan bahwa daya saing harga dalam tata ruang perkotaan di Indonesia sangat dipengaruhi oleh konsentrasi fasilitas komersial. Lebih lanjut, temuan dari penelitian ini tidak hanya membenarkan, tetapi juga memperluas hasil-hasil studi sebelumnya terkait dinamika harga *Airbnb*. Sejalan dengan literatur Hong & Yoo (2020) dan Shabrina dkk. (2021), yang menyatakan bahwa fasilitas perkotaan dan kondisi lingkungan sekitar merupakan faktor utama pembentuk nilai ekonomi akomodasi digital. Dominasi faktor aksesibilitas tersebut juga diperkuat oleh hasil uji *PCA* yang menunjukkan bahwa aksesibilitas perkotaan menjadi komponen paling menentukan dalam pembentukan struktur harga *Airbnb* di Kota Yogyakarta.

Perbedaan besaran pengaruh antarvariabel tersebut membuktikan bahwa setiap faktor bekerja pada skala ruang yang berbeda. Temuan ini sejalan dengan konsep *multiscale spatial heterogeneity* sebagaimana dikemukakan oleh Fotheringham dkk. (2017), yang menyatakan bahwa setiap variabel memiliki jangkauan pengaruh yang berbeda-beda sehingga tidak dapat diasumsikan bekerja secara seragam dalam satu skala ruang. Sejalan dengan inti teori tersebut, hasil pemodelan ini menunjukkan bahwa asumsi keseragaman pengaruh tidak berlaku, karena setiap faktor penentu harga bekerja pada skala ruang yang berbeda. Dalam hal ini, pengaruh variabel jarak ke rumah makan, jarak ke universitas dan fasilitas *essentials* terbukti bersifat global dan konsisten di seluruh wilayah kota. Sangat berbanding terbalik dengan hal tersebut, pengaruh fasilitas internal seperti *kitchen*, jarak ke toko modern, dan jarak ke bandara justru terbukti bersifat lokal sehingga efeknya sangat bergantung pada kondisi lingkungan sekitar. Temuan ini sejalan dengan argumen Liu dkk. (2022) dan Thackway dkk. (2022), yang menyatakan bahwa persaingan dalam sektor pariwisata tidak terjadi secara merata di seluruh kota, melainkan sangat bergantung pada kondisi lokal yang spesifik. Temuan ini menjadi dasar yang kuat untuk menolak penggunaan model *OLS* maupun *GWR*. Kedua model tersebut dinilai kurang mampu menangkap kompleksitas

kondisi nyata di lapangan, karena cenderung menganggap bahwa semua variabel bekerja secara seragam di seluruh wilayah..

Dalam konteks yang lebih luas, keberhasilan penggunaan metode *MGWR* dalam penelitian ini memberikan pendekatan yang lebih jelas dalam mengukur *urban tourism competitiveness* di Kota Yogyakarta. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa daya saing kawasan tidak lagi dipahami hanya melalui angka rata-rata wilayah yang bersifat umum, tetapi dapat diukur melalui nilai ekonomi yang riil. Dalam hal ini, tingginya harga sewa *Airbnb* yang bersedia dibayar wisatawan dapat dipandang sebagai representasi langsung dari tingginya daya tarik dan daya saing suatu kawasan. Harga sewa tidak hanya merefleksikan nilai *listing*, tetapi juga mencerminkan persepsi pasar terhadap kualitas dan keunggulan lokasi tersebut. Lebih lanjut, kemampuan model *MGWR* dalam menghitung pengaruh hingga pada tingkat lingkungan terkecil, model ini berhasil membedah daya saing wilayah ke dalam dua indikator. Pertama, melalui nilai *local intercept*, model menunjukkan adanya pengaruh karakteristik bawaan kawasan yang tetap memiliki nilai ekonomi tinggi meskipun tanpa tambahan fasilitas tertentu. Kedua, melalui nilai tambah fasilitas (*implicit price*) pada koefisien lokal *MGWR*, yang membuktikan besarnya kontribusi masing-masing fasilitas kota dalam meningkatkan nilai sewa *listing*. Kemampuan model *MGWR* dalam meminimalkan kesalahan prediksi dan menangkap variasi nilai ekonomi antarwilayah menunjukkan bahwa persaingan pariwisata di dalam kota tidak berlangsung secara merata. Beberapa kawasan memiliki tingkat daya saing jauh lebih tinggi dibandingkan wilayah lainnya karena didukung oleh kombinasi fasilitas dan karakteristik yang lebih unggul.

Distribusi kepadatan *Airbnb* pada penelitian ini menunjukkan bahwa intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb* di Kota Yogyakarta tidak terbentuk secara acak, melainkan memiliki keterkaitan erat dengan struktur ruang perkotaan. Hasil perbandingan antara peta kepadatan *Airbnb*, kepadatan bangunan, dan kepadatan jaringan jalan menunjukkan bahwa konsentrasi *Airbnb* tidak selalu berada pada kawasan dengan kepadatan bangunan tertinggi. Sebaliknya, pola sebaran *Airbnb* memiliki kesesuaian yang lebih kuat dengan kawasan yang memiliki tingkat konektivitas dan aksesibilitas tinggi. Temuan ini menunjukkan bahwa perkembangan *Airbnb* lebih dipengaruhi oleh nilai lokasi yang dibentuk oleh struktur ruang kota dibandingkan sekadar ketersediaan ruang terbangun. Hubungan spasial antara lokasi *Airbnb* dan distribusi fasilitas perkotaan menunjukkan bahwa perkembangan *Airbnb* cenderung mengikuti kawasan dengan tingkat aksesibilitas dan intensitas aktivitas yang tinggi. Pola ini terlihat jelas di Kecamatan Gedongtengen yang

memiliki kepadatan *Airbnb* tertinggi karena didukung oleh faktor aksesibilitas perkotaan yang kuat. Kedekatan terhadap toko modern, rumah makan, pusat aktivitas kota, dan fasilitas perkotaan lainnya menunjukkan bahwa perkembangan *Airbnb* di kawasan tersebut mengikuti struktur ruang kota yang lebih terkoneksi dan memiliki nilai lokasi yang tinggi. Kondisi ini menyebabkan kawasan pusat kota memiliki *urban tourism competitiveness* yang lebih kuat dibandingkan wilayah lainnya. Sementara itu, Kecamatan Gondokusuman menunjukkan pola yang berbeda, dimana tingginya intensitas *Airbnb* lebih banyak didorong oleh faktor hotem amenities melalui peningkatan kualitas fasilitas internal bangunan seperti *kitchen*, kolam renang dan fasilitas *essentials*. Di sisi lain, Kecamatan Mantrijeron, Kraton, dan Mergangsan menunjukkan kepadatan *Airbnb* yang tinggi meskipun faktor aksesibilitas perkotaannya relatif rendah. Temuan ini menunjukkan adanya anomali spasial, dimana intensitas pemanfaatan ruang untuk akomodasi *Airbnb* tidak hanya dipengaruhi oleh aksesibilitas dan fasilitas perkotaan, tetapi juga oleh daya tarik historis serta karakter budaya kawasan yang kuat.