

BAB 5

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana variasi spasial harga *Airbnb* sebagai proksi *urban tourism competitiveness* dan faktor pengaruhnya dalam membentuk pola pemanfaatan ruang di Kota Yogyakarta, penelitian ini menyimpulkan bahwa daya saing pariwisata di Kota Yogyakarta bersifat sangat heterogen dan multiskala. Determinan utama yang membentuk struktur harga *Airbnb* adalah aksesibilitas terhadap fasilitas komersial, dimana kedekatan dengan toko modern menjadi faktor paling signifikan, diikuti oleh jarak ke rumah makan, fasilitas *kitchen*, jarak ke bandara, jarak ke universitas dan fasilitas *essentials*. Secara teoritis, penelitian ini membuktikan konsep *multiscale spatial heterogeneity*, dimana setiap faktor penentu harga terbukti bekerja pada skala ruang yang berbeda. Melalui metode *MGWR*, ditemukan bahwa pengaruh variabel jarak ke rumah makan, jarak ke universitas dan fasilitas *essentials* terbukti bersifat global, sedangkan fasilitas internal seperti *kitchen*, jarak ke toko modern, dan jarak ke bandara terbukti bersifat lokal. Hal ini membuktikan bahwa penggunaan metode *MGWR* jauh lebih presisi dibandingkan model *OLS* dan *GWR* yang mampu menangkap kompleksitas jangkauan pengaruh variabel yang tidak seragam. Pada aspek keruangan, penelitian ini menunjukkan bahwa intensitas pemanfaatan ruang untuk fungsi akomodasi *Airbnb* memiliki keterkaitan erat dengan struktur ruang perkotaan melalui distribusi fasilitas dan tingkat aksesibilitas kawasan. Hal ini ditegaskan oleh dua faktor utama hasil *PCA* yaitu faktor aksesibilitas perkotaan yang mendominasi kawasan pusat seperti Kecamatan Gedongtengen, dan faktor hotel amenities didominasi di Kecamatan Gondokusuman. Namun, ditemukan anomali spasial di Kecamatan Mantrijeron, Kraton, dan Mergangsan, dimana kepadatan dipicu oleh variabel lokal yang tidak tertangkap oleh faktor aksesibilitas perkotaan, melainkan dipicu oleh daya tarik historis dan karakter kawasan yang kuat.

Meskipun penelitian ini berhasil menjelaskan pola daya saing spasial pariwisata secara cukup rinci, penelitian ini tidak lepas dari sejumlah keterbatasan yang harus diperhatikan. Pertama, penelitian ini menggunakan data *cross-sectional*, sehingga hanya menggambarkan kondisi harga *Airbnb* pada satu periode waktu tertentu. Akibatnya, model belum mampu menangkap perubahan harga yang dipengaruhi oleh faktor musiman pariwisata, seperti perbedaan antara *peak season* dan *low season*. Padahal, naik turun jumlah wisatawan pada periode tertentu sangat mungkin memengaruhi dinamika harga sewa *Airbnb*

di Kota Yogyakarta. Kedua, batas wilayah penelitian yang hanya mencakup wilayah administratif Kota Yogyakarta. Pada tahap awal, penelitian sebenarnya telah mencoba melakukan pemodelan untuk cakupan wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun, pendekatan tersebut menghasilkan performa statistik yang kurang optimal dan menunjukkan berbagai anomali dalam hasil pemodelan. Kondisi ini terjadi karena adanya perbedaan karakteristik spasial yang sangat kontras antara kawasan inti perkotaan yang padat dengan wilayah pinggiran kabupaten yang masih didominasi karakter pedesaan. Hal ini menyebabkan model kesulitan menangkap pola hubungan yang konsisten dalam satu skala wilayah yang luas. Keputusan ini terbukti mampu meningkatkan akurasi hasil analisis, namun di sisi lain tetap menyisakan keterbatasan karena belum sepenuhnya mengkomodasi hubungan spasial dengan kawasan wisata di wilayah perbatasan seperti Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, yang saling terintegrasi membentuk satu ekosistem pariwisata.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian dan evaluasi terhadap keterbatasan studi, penelitian ini mengajukan rekomendasi yang ditujukan untuk pengembangan penelitian selanjutnya maupun perumusan kebijakan untuk pemerintah Kota Yogyakarta.

A. Rekomendasi Studi

Untuk menyempurnakan batasan-batasan analisis dalam penelitian ini, penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan beberapa pengembangan sebagai berikut:

1. Penerapan metode spasiotemporal, mengingat sektor pariwisata sangat dipengaruhi oleh perubahan musiman. Penggunaan metode *Geographically and Temporally Weighted Regression (GTWR)* perlu diterapkan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti melihat perubahan harga *Airbnb* dan pergeseran pusat daya saing kawasan antara periode *peak season* dan *low season*, sehingga hasil analisis dapat merepresentasikan kondisi pasar secara lebih dinamis.
2. Memasukkan penilaian digital sebagai faktor non spasial. Penelitian ke depan perlu memasukkan variabel tambahan seperti *rating* dan ulasan tamu untuk mengevaluasi sejauh mana nama baik pada *platform* digital tanpa menutupi kekurangan dari letak fisik bangunan yang mungkin kurang strategis.
3. Pengembangan wilayah studi juga perlu dipertimbangkan dengan memperluas cakupan analisis ke skala Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang melibatkan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul yang merupakan pusat pariwisata. Namun,

penelitian selanjutnya perlu melakukan pemisahan antara wilayah perkotaan yang padat dengan wilayah pedesaan, hal ini dilakukan agar perbedaan karakteristik spasial yang terlalu kontras tidak kembali menurunkan performa model seperti yang ditemukan pada tahap awal penelitian ini.

B. Rekomendasi Kebijakan

Berdasarkan temuan mengenai ketimpangan daya saing spasial dan tingginya alih fungsi rumah tinggal menjadi *Airbnb*, penelitian ini memberikan beberapa rekomendasi yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta sesuai dengan regulasi yang berlaku sebagai berikut:

1. Hasil validasi menunjukkan bahwa 74,82% *Airbnb* merupakan alih fungsi rumah tinggal menjadi akomodasi komersial. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Yogyakarta, khususnya Dispetaru dan DPMPTSP, perlu melakukan audit legalitas pemanfaatan ruang. Mengacu pada PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, properti *Airbnb* wajib memiliki KKPR untuk fungsi usaha akomodasi.
2. Temuan lapangan menunjukkan banyak *Airbnb* berkembang di gang sempit karena berasal dari rumah hunian yang dialihfungsikan. Kondisi ini memicu masalah parkir dan gangguan mobilitas lingkungan. Pemerintah perlu menjadikan kapasitas jalan dan ketersediaan parkir dalam persil sebagai syarat utama operasional *Airbnb*.
3. Hasil MGWR menunjukkan bahwa kepadatan *Airbnb* tertinggi terkonsentrasi di Kecamatan Mantrijeron dan Kraton akibat kuatnya nilai historis kawasan. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu memperketat pengendalian izin akomodasi di kawasan perumahan yang berbatasan dengan kawasan cagar budaya. Kebijakan ini perlu mengacu pada Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Yogyakarta guna mencegah gentrifikasi pariwisata dan melindungi fungsi hunian masyarakat lokal.