

BAB I: PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejak didirikan pada tahun 2008, Airbnb telah menjadi salah satu perusahaan yang sangat terkenal di banyak kota-kota besar di dunia. Saat ini, keberadaannya menjadi salah satu opsi tempat menginap yang diminati para turis pada saat berkunjung ke suatu negara, menggantikan hotel, apartemen, ataupun opsi tempat menginap lainnya. Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan pesat teknologi, Airbnb pun mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan. Pendapatan Airbnb telah meningkat sepuluh kali lipat hanya dalam jangka waktu 5 tahun – dari USD 423 juta di tahun 2014 menjadi USD 4,7 miliar di tahun 2019. Jumlah pengguna Airbnb juga meningkat dari 50 juta pengguna pada tahun 2014 menjadi 150 juta pengguna pada tahun 2018, sementara jumlah pemesanannya bertambah dari 52 juta pesanan pada tahun 2016 menjadi 272 juta pesanan pada tahun 2019. Berkembangnya Airbnb membuat semakin banyak orang yang menggunakan wadah ini untuk menyewakan rumah/apartemen kosong mereka kepada para turis sembari mendapatkan pemasukan tambahan. Airbnb mencatat jumlah *listing* mereka meningkat dari 300.000 *listing* pada tahun 2013 menjadi 7 juta *listing* pada tahun 2019. Walaupun Airbnb mencatat penurunan pemesanan sebanyak 85% selama masa pandemi covid-19, *market valuation* perusahaan ini pada tahun 2020 masih tercatat sebesar USD 18 milyar (Curry, 2020).

Walaupun bertumbuh dengan sangat pesat, Airbnb juga dihadang oleh beberapa kontroversi terutama karena model bisnisnya yang memiliki potensi untuk merusak perekonomian kota. Salah satu isu yang sering dibahas adalah bagaimana Airbnb telah meningkatkan harga perumahan lokal sehingga tidak lagi terjangkau oleh penduduk setempat. Selain itu, Airbnb juga sering digadang sebagai ancaman bagi pemilik bisnis perhotelan karena semakin banyak pendatang yang lebih memilih menginap di Airbnb disebabkan harganya yang lebih murah dan lokasinya yang lebih nyaman. Oleh karena itu, banyak pemerintah setempat di beberapa negara yang kemudian membatasi pergerakan bisnis Airbnb dengan memberlakukan larangan-larangan yang bervariasi. Larangan ini sangat penting untuk diketahui dalam riset tentang Airbnb karena hasil penelitian akan sangat mungkin berubah tergantung adanya perubahan terhadap larangan

yang diberlakukan tersebut. Tabel 1.1 mencatat larangan inti dari enam kota besar yang akan dipelajari pada penelitian ini.

Kota	Larangan-larangan terhadap Airbnb <i>Listing</i>
Berlin	Tempat tinggal pertama dapat disewakan tanpa batasan, tetapi tempat tinggal kedua dan seterusnya hanya dapat disewakan selama maksimal 90 hari dalam setahun
London	Tempat tinggal hanya dapat disewakan selama maksimal 90 hari dalam setahun
New York	Tempat tinggal hanya dapat disewakan minimal 30 hari berturut-turut
Paris	Tempat tinggal hanya dapat disewakan selama maksimal 120 hari dalam setahun
Singapore	Tempat tinggal privat hanya dapat disewakan minimal 3 bulan berturut-turut. Perumahan rakyat tidak dapat disewakan
Tokyo	Tidak ada batasan untuk saat ini

Tabel 1.1: Larangan-larangan terhadap Airbnb *listing* di beberapa kota besar. Sumber data: [www. Airbnb.com](http://www.Airbnb.com)

Walaupun larangan-larangan ini diberlakukan, Airbnb tidak akan menghilang karena adanya permintaan yang kuat dari para turis domestik maupun internasional yang mencari tempat tinggal alternatif pada saat berpergian, dan adanya penawaran yang kuat pula terutama dari pemilik unit rumah/apartemen kosong yang mencari pendapatan tambahan. Hal ini bisa dilihat dari semakin menjamurnya Airbnb *listing* dan jumlah pemesanan yang dilakukan. Keadaan demikian memaksa pemilik hotel untuk semakin berinovasi dalam penyediaan pelayanan mereka sehingga bisa bersaing dengan Airbnb ataupun opsi-opsi tempat menginap lainnya.

Dalam laporan penelitian ini, penulis akan menganalisa Airbnb di enam kota besar seperti yang telah disebutkan diatas, yaitu:

- Berlin
- London
- New York
- Paris

- Singapore
- Tokyo

Adapun *spatial penetration* yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

- Korelasi antara jumlah Airbnb *listing* dengan jumlah atau kedekatan dengan sarana kota
- Jarak rata-rata sebuah Airbnb *listing* dengan sarana kota terdekat

Adapun sarana kota yang dipilih dalam penelitian ini adalah stasiun kereta, hotel, dan atraksi turis. Ketiga sarana ini dipilih dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Stasiun kereta dipilih karena kereta adalah sarana transportasi umum yang paling umum digunakan oleh turis pada saat berkunjung ke sebuah negara.
- Hotel dipilih karena selain kompetisinya dengan Airbnb, keberadaan hotel di suatu tempat juga dapat menjadi sebuah indikasi bahwa lokasi tersebut merupakan tempat yang sering didatangi turis
- Atraksi turis dipilih karena turis tentunya akan memilih tempat menginap yang dekat dengan atraksi turis yang ingin dikunjungi

Penulis juga memastikan bahwa keenam kota yang dipilih memiliki data Airbnb dan sarana kota yang transparan, sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

1.2. Perumusan Masalah

Dalam laporan penelitian ini, penulis akan menganalisa *spatial penetration* Airbnb pada enam kota besar di dunia (Berlin, London, New York, Paris, Singapore, dan Tokyo) dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan berikut: **Bagaimanakah *spatial penetration* Airbnb di kota-kota besar berkorelasi terhadap parameter berikut ini:**

- **Jumlah stasiun kereta di daerah sekitar**
- **Jumlah hotel di daerah sekitar**
- **Kedekatan dengan atraksi turis**

Melalui penelitian ini, penulis berharap untuk mengerti korelasi (jika ada) antara jumlah Airbnb *listing* di suatu daerah dengan sarana-sarana kota seperti yang telah disebutkan

dias. Selain itu, penulis juga akan mengamati **jarak rata-rata dari sebuah Airbnb listing terhadap stasiun kereta, hotel dan atraksi turis terdekat**. Dengan menganalisa jarak rata-rata tersebut, penulis ingin mengobservasi apakah ada sarana kota tertentu yang lebih mudah diakses dari sebuah Airbnb *listing* daripada sarana kota lainnya.

1.3. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Penelitian ini hanya dilakukan kepada enam kota besar yang telah ditentukan. Walaupun sulit menentukan kriteria sebuah “kota besar” atau “kota metropolitan”, penulis merasa keenam kota yang dipilih cukup mewakili kota yang maju dan berkembang. Keenam kota tersebut juga memiliki sarana kota yang memadai untuk dianalisa karena ketersediaan data yang dapat diakses dengan cukup mudah
- Penelitian ini hanya terbatas pada tiga sarana kota, yaitu: stasiun kereta, hotel, dan atraksi turis dengan alasan-alasan yang telah dijabarkan pada bagian 1.1. Penulis tidak memungkiri adanya sarana kota lain yang juga menarik untuk diteliti dan memiliki potensi hubungan dengan Airbnb, namun karena ketersediaan data yang lengkap dan transparan, ketiga sarana ini dipilih untuk memudahkan penelitian
- Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang dapat diambil secara daring dan gratis. Informasi yang didapatkan terbilang sangat lengkap dan memadai untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah diatas. Selain data yang dapat diunduh secara gratis, ada pula data yang dapat dibeli pada halaman *website* privat lainnya, tetapi data-data tersebut tidak akan digunakan dalam penelitian ini

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengerti apakah terdapat korelasi antara jumlah Airbnb *listing* di suatu daerah terhadap banyaknya stasiun kereta di daerah tersebut, terhadap jumlah hotel di lokasi yang sama, maupun terhadap kedekatan dengan tempat atraksi turis di kota tersebut. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengamati jarak rata-rata dari sebuah Airbnb *listing* ke stasiun kereta, hotel dan atraksi turis terdekat

sehingga penulis dapat mengobservasi apakah ada sarana kota tertentu yang lebih mudah diakses dari sebuah Airbnb *listing* daripada sarana kota lainnya.

Dengan dilakukannya penelitian ini terhadap beberapa kota besar di dunia, penulis berharap untuk memeriksa apakah korelasi dan observasi dalam hasil penelitian ini dapat secara konsisten dilihat di kota-kota berbeda atau hanya spesifik bagi kota tertentu saja.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini pada akhirnya diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pemangku kepentingan terutama dalam kaitannya dengan perkembangan dan penerapan ilmu *real estate* dan manajemen proyek. Manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Bagi pemilik unit rumah/apartemen kosong, penelitian ini dapat membantu pemilik dalam menentukan harga sewa dari unit yang ingin dijadikan Airbnb *listing* tergantung dari lokasi unit tersebut ditinjau dari sarana kota yang diteliti
- Bagi investor rumah/apartemen, penelitian ini dapat membantu menentukan lokasi unit yang strategis untuk dijadikan Airbnb *listing*. Daerah yang diminati oleh banyak pendatang merupakan lokasi yang baik untuk dijadikan unit investasi karena mudah dipasarkan sebagai sebuah Airbnb *listing*
- Bagi konsultan/kontraktor/praktisi terutama dalam bidang konstruksi dan *real estate*, penelitian ini memberikan informasi penting dalam tahap perencanaan sebelum menjalankan sebuah proyek. Praktisi dalam kedua industri tersebut perlu mengawasi dengan seksama bagaimana permintaan dan penawaran terhadap proyek yang akan dibangun akan terimbas dengan adanya atau ketidadaannya Airbnb
- Bagi pemerintah kota, penelitian ini akan sangat membantu perihal perancangan tata kota, pembangunan dan pembaharuan daerah, perencanaan regulasi untuk mengatur penyebaran Airbnb *listing* di kota tersebut. Regulasi pemerintah ini kemudian akan berperan sangat penting dalam menentukan arah pembangunan kota tersebut

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab I berisi latar belakang penelitian, perumusan dan batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan. Bab ini bertujuan untuk menjelaskan latar belakang yang mendasari penelitian ini, kemudian masalah/fokus utama yang akan dibahas serta limitasinya, serta tujuan dan manfaat yang penulis harapkan dapat diambil dari penulisan laporan ini

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi tinjauan pustaka berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini dan menjadi dasar referensi dalam menganalisa dan membahas hasil penelitian. Bahan yang dituliskan dalam bab ini menitikberatkan pada studi-studi lampau yang membahas tentang hubungan Airbnb *listing* dengan stasiun kereta, hotel, maupun atraksi turis. Dengan demikian, hasil yang didapatkan dari penelitian ini dapat mengkonfirmasi atau mengkritisi penemuan-penemuan dari penelitian sebelumnya.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab III berisi tentang sistematika langkah penelitian mulai dari pengumpulan data, proses analisa, evaluasi hasil, dan visualisasi hasil penelitian dalam bentuk peta yang mudah dimengerti oleh pembaca.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab IV merupakan inti dari laporan penelitian ini dimana penulis akan menjabarkan hasil penelitian sebagaimana dijalankan menurut langkah-langkah pada bab III. Untuk setiap hasil penelitian, penulis akan melakukan observasi menyeluruh dan membahas arti dari observasi ini.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab V berisi kesimpulan, baik teoritis maupun praktis, dari penelitian yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Bab terakhir ini juga akan menawarkan saran untuk penelitian yang lebih baik kedepan.

