

## BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1. Kesimpulan

Secara singkat, penelitian ini menunjukkan hasil penelitian yang bervariasi dalam studinya tentang korelasi antara *spatial penetration* Airbnb di kota-kota besar ditinjau dari jumlah stasiun kereta, jumlah hotel, dan kedekatan dengan atraksi turis. Penulis mendapatkan bahwa Airbnb *listing* memiliki korelasi yang tidak terlalu tinggi dengan jumlah stasiun kereta dan jumlah hotel, namun mendapatkan nilai korelasi yang sangat tinggi terhadap kedekatan dengan atraksi turis. Penulis juga mendapatkan bahwa jarak rata-rata dari sebuah Airbnb *listing* dengan stasiun kereta dan hotel terdekat dapat ditempuh dengan berjalan kaki, sementara pada studi atraksi turis, walaupun lebih jauh, namun jaraknya secara relatif masih terbilang dekat. Observasi-observasi ini sebagian besar sesuai dengan penelitian-penelitian sebelumnya sebagaimana dijelaskan pada bab II dan IV.

Melalui penelitian ini, penulis juga memperoleh beberapa kesimpulan praktis yang memiliki dampak untuk berbagai pemangku kepentingan. Pertama, hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Airbnb *listing* sangat terpengaruh oleh sektor pariwisata dan bahwa Airbnb *listing* banyak yang berlokasi di dekat atraksi turis, menandakan perlunya regulasi atas Airbnb terutama untuk memproteksi industri perhotelan. Kedua, jika pemerintah ingin mengontrol perkembangan Airbnb, maka fokus lebih besar harus diberikan pada daerah atraksi turis dimana Airbnb *listing* telah atau akan berjamur. Banyak peraturan tentang Airbnb di berbagai negara saat ini diberlakukan di seluruh wilayah kota walaupun relevansi dan efektifitas peraturan tersebut belum tentu dapat disamaratakan untuk seluruh wilayah. Ketiga, harga sewa dan harga jual properti akan meningkat karena akan semakin banyak pemilik unit perumahan yang akan mengkonversi unitnya untuk Airbnb dalam jangka pendek. Oleh karena itu, pemerintah perlu memberlakukan peraturan yang relevan pada daerah-daerah tertentu untuk mengontrol kenaikan dan inflasi harga properti. Terakhir, investor perlu memperhatikan jarak unit rumah yang diincar terhadap tempat atraksi turis apabila investor tersebut memiliki keinginan untuk menjadikan unit investasinya sebagai Airbnb *listing*. Investor juga perlu berhati-hati karena semakin terkenal suatu daerah dengan pariwisata dan Airbnb, maka semakin mungkin pula

pemerintah memberlakukan berbagai peraturan/larangan sebagaimana dapat dilihat pada beberapa kota sekarang ini. Penulis juga berkeyakinan bahwa observasi, pembahasan dan hasil analisa dari penelitian ini akan membantu pemerintah kota lokal, regional maupun nasional dalam meregulasi pasar properti, melindungi hotel dari kompetisi yang semakin berat dan membantu investor dalam membuat keputusan sebelum berinvestasi.

## 5.2. Saran

Laporan penelitian ini memiliki 4 keterbatasan yang penulis harapkan bisa diperbaiki dalam penelitian-penelitian terkait di masa yang akan datang.

Pertama, penelitian ini hanya dilakukan pada enam kota besar – 3 di Eropa, 2 di Asia, dan 1 di Amerika utara. Walaupun hal ini tentunya menolong penulis dan pembaca untuk melihat konsistensi hubungan spasial yang ada di negara-negara berbeda di seluruh penjuru dunia, ukuran sampel penelitian ini masih terlalu kecil untuk menarik kesimpulan yang signifikan. Sulit untuk memperoleh hubungan statistik yang signifikan dari data yang ada karena umumnya tes statistik membutuhkan jumlah data dan populasi yang lebih besar daripada enam kota. Pada penelitian-penelitian berikutnya, metodologi serupa dapat diterapkan pada kota-kota lainnya sehingga dapat memperluas cakupan studi ini dan memberikan hasil yang secara statistik lebih representatif. Dengan mengikutsertakan kota-kota lainnya, penulis juga dapat mengelompokkan kota-kota ini berdasarkan kategori tertentu dan kemudian melakukan berbagai analisa komparatif antara kelompok yang satu dan yang lain. Kategori untuk pengelompokkan ini bisa dilihat dari sudut letak geografis sebuah kota, pertumbuhan ekonominya, peraturan Airbnb di kota tersebut, dan sebagainya, tergantung keperluan dan tujuan penelitian.

Kedua, penulis memiliki keterbatasan untuk mengakses dan mendapatkan data yang bersih. Beberapa data yang digunakan dalam studi ini diperoleh dari situs OSM yang memang memberikan jumlah data yang banyak namun terdapat data-data yang keliru ataupun tidak lengkap karena situs ini dapat diedit secara bebas oleh publik. Pada saat mempelajari data-data yang diperoleh secara mendalam, penulis berhadapan dengan berbagai masalah mulai dari data yang hilang, informasi-informasi penting yang tidak lengkap, posisi data yang tidak akurat, dan lain sebagainya. Bahasa juga merupakan salah

satu tantangan besar dalam mendapatkan data yang akurat karena situs resmi pemerintah lokal beberapa negara tidak menggunakan bahasa Inggris, sehingga penulis harus mencari sumber data alternatif. Penulispun kemudian menghabiskan cukup banyak waktu untuk membersihkan dan merapikan data dengan berbagai masalah tersebut sehingga datanya siap digunakan pada *software* QGIS. Walaupun demikian, penulis mengakui bahwa data yang akhirnya digunakan dalam analisispun adalah jauh dari sempurna.

Ketiga, penulis juga menyadari adanya ketidakkonsistenan dalam metodologi penelitian ini diantara ketiga sarana kota yang dipelajari. Di dalam penelitian ini, penulis memutuskan untuk mempelajari hubungan antara jumlah Airbnb *listing* dengan kedekatannya terhadap tempat atraksi turis (bukan terhadap jumlah atraksi turis, sebagaimana halnya penulis mempelajari hubungan antara jumlah Airbnb *listing* dengan jumlah stasiun kereta maupun jumlah hotel), karena adanya keterbatasan jumlah tempat atraksi turis yang dimuat dalam studi ini. Selain itu, cara menghitung korelasi untuk atraksi turis juga berbeda dibandingkan cara menghitung korelasi untuk stasiun kereta dan hotel. Pada studi stasiun kereta dan hotel, penulis menggunakan analisa regresi linier dasar sementara pada studi atraksi turis, penulis menggunakan analisa regresi non-linier dengan fungsi eksponensial. Oleh karena itu, nilai korelasi yang didapatkan dari studi atraksi turis sebetulnya tidak dapat dibandingkan secara utuh dengan nilai korelasi pada studi stasiun kereta dan hotel. Ketidakkonsistenan lainnya juga dapat dilihat pada area studi Paris yang hanya meliputi daerah pusat kota saja sementara kelima kota lainnya mencakup keseluruhan kota. Hal ini dikarenakan data kota yang didapatkan dari sumber yang sama berkondisi demikian. Dengan begitu, tentunya hasil analisa statistik dan spasial akan terpengaruh. Metodologi penelitian yang lebih konsisten diharapkan dapat digunakan pada penelitian-penelitian mendatang.

Terakhir, laporan penelitian ini lebih menitikberatkan pada analisa spasial daripada statistik. Penulis hanya menggunakan teknik-teknik mendasar seperti analisa regresi linier dan non-linier, korelasi, rata-rata dan standar deviasi, walaupun mungkin ada teknik-teknik lain yang lebih akurat. Misalnya, mungkin saja terdapat fungsi grafis yang lebih cocok untuk diterapkan dalam menghitung nilai korelasi pada analisa penelitian ini seperti fungsi logaritmik, hiperbolik, dan lain sebagainya, dan kemudian fungsi ini dapat

digunakan sebagai model dalam studi prediktif. Selain itu, penulis juga tidak menghiraukan isu *multicollinierity* yang merupakan sebuah peluang korelasi antara parameter-parameter yang diteliti (dalam penelitian ini peluang korelasi antara sarana-sarana kota yang dipelajari). Namun, Quattrone (2018) yang melakukan penelitian serupa telah mengimplikasikan bahwa isu *multicollinierity* memang sangat kecil didapatkan pada penelitian sejenis ini. Dalam studinya, ia menghitung *Variable Inflation Factors* (VIF) untuk mengetahui apakah ada korelasi yang signifikan di antara korelasi yang dipelajari dan pada akhirnya menemukan bahwa isu *multicollinierity* ini sangat minimal untuk analisa spasial, paling tidak sampai batas tertentu (nilai maksimum VIF harus lebih kecil dari 10). Lebih dari itu, penelitian ini juga tidak menganalisa *p-value* yang merupakan sebuah parameter untuk menentukan apakah hasil analisa statistik yang diperoleh adalah signifikan atau tidak. Dalam penelitian yang lebih menitikberatkan pada teknik-teknik statistik, penulis berharap beberapa isu yang dijabarkan diatas dapat dipernaiki sehingga hasil analisa tidak akan terkompromi.

Banyak topik studi lanjutan yang dapat diteruskan dari penelitian ini. Misalnya, penelitian ini mengindikasikan bahwa Sebagian besar Airbnb berlokasi di daerah atraksi turis. Penelitian selanjutnya dapat mempelajari fenomena ini lebih dalam, misalnya dalam kaitannya dengan harga properti di daerah yang terkena imbasnya. Selanjutnya juga dapat dilakukan studi lebih mendetil dalam hal hubungan Airbnb dengan hotel – apakah mereka saling mengkomplemen atau saling menggantikan satu sama lain. Penelitian menarik lainnya yang berkaitan dengan studi ini adalah untuk menganalisa dampak dari peaturan/larangan pemerintah dan bisnis-bisnis lokal di suatu negara terhadap perkembangan Airbnb di negaraa tersebut.