

Potensi dampak Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta

Addin Maulana^{1*}, M. Iqbal Rosyidi¹, Chamma Fitri Putri Pradjwalita Koesfardani¹, Septia Awal Hidayah¹, I Dewa Gede Richard Alan Amory¹

¹Kementerian Pariwisata
*addin.maulana@yahoo.co.id

ABSTRAK

Berkembangnya *platform* Airbnb di Indonesia pada umumnya dan di DKI Jakarta khususnya menuntut pemerintah untuk bertindak cepat dalam menjaga persaingan usaha yang sehat. Menggunakan pendekatan deskriptif dengan mengeksplorasi fenomena sosial melalui studi kepustakaan, *Focus Group Discussion* (FGD), serta peramalan, kajian ini berhasil mengidentifikasi potensi dampak Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi. Hingga bulan Juli 2018 lalu, telah terdapat 5.494 *listing host*, di mana 254 *host* atau 7% nya memiliki banyak *listing*. Pendapatan tertinggi Airbnb tercatat mencapai Rp 14,4 miliar per bulan, dengan peningkatan rata-rata sebesar 6,25%. Data pengguna jasa Airbnb juga menunjukkan komposisi tamu asing dan domestik yang semakin tipis perbedaannya. Dengan menggunakan peramalan, diperkirakan jenis *listing Entire Home* akan memiliki tingkat penghunian yang sama dengan hotel bintang pada Juni 2023 dan hotel non bintang pada bulan November 2023. Potensi penerimaan pajak dari Airbnb dapat mencapai Rp 1,5 miliar per bulan. Masih minimnya peraturan mengenai *digital platform* menuntut pemerintah untuk segera membuat kebijakan guna menjaga kondisi usaha yang sehat seperti membuat peraturan pengelolaan usaha penyediaan akomodasi berbasis digital, kebijakan zonasi kepemilikan, pengawasan sosial dan lingkungan, serta pengawasan terhadap *platform* Airbnb dan sejenisnya.

Kata kunci: Usaha Penyediaan Akomodasi, Potensi Dampak, Airbnb

Klasifikasi JEL: Z30, Z32, Z31

ABSTRACT

The expansion of the Airbnb platform in Indonesia in general and in DKI Jakarta in particular, requires an immediate response from the government in maintaining fair business competition. Using a descriptive approach by exploring social phenomena through library studies, Focus Group Discussions and forecasting, this study successfully identified Airbnb's potential impact on the accommodation business. Until July 2018, there were 5,494 host listings, of which 254 hosts or 7% had multiple listing. The highest revenue recorded at IDR 14.4 billion per month, with an average increase of 6.25%. Data on Airbnb service users also shows the composition of foreign and domestic guests, which is getting narrow. Forecasting shows that the Entire Home listing type will have the same occupancy rate as star hotels in June 2023 and non-star hotels in November 2023. The potential tax revenue from Airbnb can reach IDR 1.5 billion per month. The inadequate of regulations regarding digital platforms requires the government to immediately make policies to maintain healthy business conditions such as making regulations on the management of digital-based accommodation business, ownership zoning policies, social and environmental surveillance, as well as control of the Airbnb platform and other similar platform.

Keywords: Business Accommodation, Potential Impact, Airbnb

JEL Classification: Z30, Z32, Z31

PENDAHULUAN

Sejak tahun 2013, *sharing platforms* GOJEK (*platform* transportasi online) telah berkembang di Indonesia bersamaan dengan pengenalan pada *sharing platform* UBER dan Airbnb (Liem, 2016). *Platform* ini tidak memerlukan waktu yang lama untuk mengambil hati konsumen, dengan kemudahan yang diberikan serta tawaran peningkatan efisiensi kepada konsumen yang

menjadi daya tarik tersendiri bagi *platform* ini. Namun, seiring dengan perkembangannya yang pesat, muncul konflik antara *platform* ini dengan pelaku usaha yang masih menjalankan model bisnisnya secara tradisional yang sebelumnya sudah ada (*traditional platform*). Beberapa penolakan dikarenakan singgungan yang terjadi antara *sharing platform* dan *traditional platform*. Hal ini terjadi karena jenis usaha yang dijalankan

oleh *sharing platform* umumnya merupakan usaha tradisional yang mengalami penambahan nilai dengan menggunakan teknologi informasi yang berkembang. *Sharing platform* transportasi saat ini sebagai contohnya, telah mengalami banyak penolakan beroperasi, baik dari pengusaha industri transportasi tradisional (angkot, taksi, dan lainnya) maupun dari penduduk sekitar destinasi wisata yang menggantungkan hidupnya dari hasil usaha jasa bidang transportasi lokal di daerahnya (ojek, penyewaan kendaraan, dan lainnya).

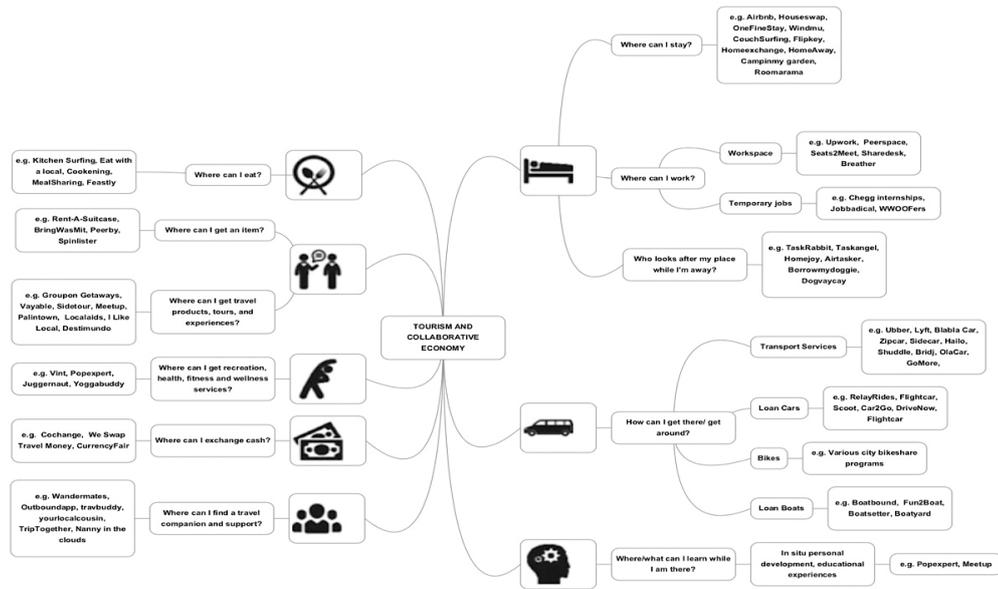
Beberapa daerah di Indonesia seperti Jawa Barat, Yogyakarta, Banyumas, Batam, Malang, dan Pekanbaru sudah mengeluarkan pernyataan menolak beroperasinya *sharing platform* (Sahroji, 2017). Hal yang sama juga terjadi di Kabupaten Garut (Aini, 2017), Kota Kediri (Saputra, 2017), Kota Salatiga (Setiawan, 2017), Kota Bukittinggi (Erlangga, 2017), beberapa kawasan wisata di Bali (Soni, 2016), serta Banyuwangi (Anugrah, 2017). Penolakan yang sama juga terjadi pada *sharing platform* usaha penyediaan akomodasi Airbnb di Indonesia. Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) pada Desember 2017 lalu menyatakan penolakan terhadap *platform* ini karena telah melanggar peraturan yang telah ditetapkan, dan meminta Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kominfo) untuk melarang *platform* tersebut beroperasi di Indonesia (Fitriyani, 2017).

Airbnb bukan satu-satunya *sharing accommodation platform* di dunia. Sejumlah *platform* yang memiliki model bisnis seperti Airbnb, di antaranya VRBO, Tripping.com, Flipkey, dan OneFineStay. Meskipun demikian, Airbnb sudah telah lama dikenal dan telah banyak digunakan oleh *traveler* yang berkunjung ke Indonesia. Tercatat hingga tahun 2017, sebanyak 43.700 usaha penyediaan akomodasi telah terdaftar dan sudah melayani lebih dari 800.000 tamu, dengan pemasukan terhadap mereka yang menyewakannya lebih dari Rp1 triliun (Prakoso, 2017). Dengan tingkat pertumbuhan Airbnb di Indonesia mencapai 72% dari tahun ke tahun, tuan rumah memperoleh sekitar Rp1,23 triliun (US 91 juta), di mana 97% pendapatannya kembali ke komunitas lokal tempat tuan rumah tersebut berada (Prakoso, 2017). Industri perhotelan saat ini sudah merasa terancam dengan keberadaan

platform ini (Cahyani, 2017). Dugaan pelanggaran terhadap pajak serta peraturan terkait pendirian usaha akomodasi menjadi dasar kekhawatiran dari para pengusaha bidang industri akomodasi (Nurlaila, 2017). Gelombang penolakan *sharing platform* usaha penyediaan akomodasi terjadi sejak akhir tahun 2017 lalu. Hal ini tentu perlu disikapi bersama agar konflik tidak berkelanjutan.

Jika mengacu kepada Undang-Undang No. 10/2009 tentang Kepariwisata pasal 19, maka peraturan tersebut menyatakan dengan jelas bahwa setiap orang berhak untuk terlibat dalam pariwisata, baik sebagai pemenuh kebutuhan, melakukan usaha, menjadi pekerja, dan bentuk keterlibatan yang lain dalam pembangunan kepariwisataan (Kementerian Hukum dan HAM, 2009). Artinya, bahwa tidak ada suatu larangan bagi masyarakat yang berada di dalam suatu destinasi untuk membuka usaha guna memenuhi kebutuhan wisatawan yang berkunjung ke destinasi tersebut. Masalah umumnya timbul jika terjadi konflik antar pemangku kepentingan yang ada di wilayah atau destinasi tersebut. Apabila jenis usaha yang muncul pada umumnya tidak bersinggungan dengan usaha yang sudah umumnya dijalankan, maka kecil kemungkinan terjadinya konflik. Untuk itu, diperlukan suatu kajian terkait permasalahan tersebut, dengan melihat beberapa aspek penting, antara lain: peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, serta identifikasi potensi dampak kemunculan fenomena tersebut terhadap kondisi industri pariwisata khususnya penyedia jasa akomodasi. Oleh karena itu, dapat dirumuskan masalah yang diangkat adalah perkembangan usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta, perkembangan *platform peer-to-peer economy* Airbnb serta melihat dampaknya terhadap usaha penyediaan akomodasi dan dampak penerimaan pajak dari kemunculan *peer-to-peer platform* Airbnb di Provinsi DKI Jakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi dampak *platform peer-to-peer economy* Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemangku kepentingan, guna merumuskan kebijakan terkait kemunculan *platform digital* pada jenis usaha akomodasi yang masuk dalam pengelolaan Pemerintah.



Sumber: Dredge dan Gyimothy (2017)

Gambar 1. The Collaborative Economy and Tourism

TINJAUAN PUSTAKA

Sharing economy merupakan kata lain dari *collaborative economy*, *gift economy*, *access economy*, *on-demand economy* (Dredge & Gyimothy, 2017). Menurut Botsman dan Rogers (2010) *sharing economy* dapat juga diartikan sebagai sebagai model ekonomi yang digerakkan oleh teknologi jaringan yang memungkinkan berbagai hal dan keterampilan untuk dibagikan atau dipertukarkan dengan cara dan dalam skala yang sebelumnya mustahil untuk dilakukan (Juul, 2015). Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa *sharing economy* memberikan nilai tambah (*value added*) kepada ekonomi tradisional dalam sisi pengelolaannya. Adapun hal yang dikelola oleh ekonomi jenis ini sebenarnya merupakan usaha tradisional yang sebelumnya sudah ada, namun dengan perkembangan teknologi, siapapun memiliki peluang untuk membuka usaha yang sama dari apa yang mereka miliki dengan cara berbagi.

Pariwisata merupakan salah satu sektor yang terpengaruh dengan fenomena ini. Pemenuhan kebutuhan wisatawan merupakan salah satu aktivitas ekonomi dalam pariwisata. Dengan *sharing economy*, pemenuhan kebutuhan wisatawan tidak saja menjadi peluang bagi para

pelaku usaha penyediaan akomodasi, namun lebih luas kepada penduduk/masyarakat yang tinggal di destinasi, dimana mereka dapat dengan mudah terhubung dengan wisatawan melalui teknologi. Lanskap terkait *sharing economy* di dunia pariwisata terdapat pada Gambar 1.

Lanskap tersebut memberikan gambaran peran *sharing economy* dalam dunia pariwisata, seperti memberikan kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan wisatawan akan tempat tinggal, tempat makan, tempat berbelanja, tempat rekreasi, moda transportasi, pelayanan perbankan, bahkan tempat mengembangkan diri. Oleh karena itu, *sharing economy* dapat dikatakan sebagai sebuah *platform/program* yang memungkinkan pertukaran informasi dari banyak sumber dapat dilakukan dengan mudah. Pais dan Provasi (2015) menyatakan bahwa *sharing economy* terbagi ke dalam 6 (enam) jenis, yaitu: *rental economy*, *peer-to-peer economy*, *on-demand economy*, *time banking and local exchange trading system*, *FLOSS—free/libre open source software*, dan *social lending and crowdfunding* (Selloni, 2017).

Enam jenis *sharing economy* tersebut memiliki perbedaan karakteristik, sebagai berikut: (1) *Rental economy* umumnya dilakukan oleh perusahaan yang berspesialisasi dalam barang

seperti pengguna memiliki kepemilikan pribadi eksklusif atas barang tersebut ketika barang tersebut tidak digunakan seperti *platform* sewa kendaraan Zipcar; (2) *Peer-to-peer economy* adalah kegiatan ekonomi yang menyangkut barang yang sedang tidak digunakan oleh pemiliknya namun ditawarkan langsung kepada pengguna baru sementara seperti *platform* Airbnb; (3) *On-demand economy*, merupakan kegiatan ekonomi yang ditandai oleh *platform* penggunaan menjadi penengah pada layanan pribadi yang disediakan oleh profesional dan non-profesional seperti Uber, Blablacar, atau Taskrabbit; (4) *Time banking and local exchange trading system* adalah *platform* yang mengakomodir kegiatan ekonomi menggunakan bentuk barter dengan menitikberatkan unit layanannya berdasarkan penggunaan mata uang alternatif atau waktu seperti timerepublik; (5) FLOSS merupakan *platform* yang tertua dari *sharing economy* yang *open source*, dimana memberikan pelayanan untuk membagikan program hasil komunitas pengembang dan pengguna tingkat lanjut (Linux) yang sifatnya *software* bebas atau *open source*; serta (6) Pinjaman sosial dan *crowdfunding* adalah *platform* yang memberikan pelayanan keuangan seperti pinjaman langsung untuk memberikan modal pada pengembang yang potensial dan memiliki ide-ide baru contohnya seperti Kick starter (Saputra & Hayatin, 2019).

Merujuk pada paragraf sebelumnya, dari 6 (enam) jenis *Sharing economy* yang sedang berkembang saat ini beberapa di antaranya berkaitan dengan industri pariwisata. Namun, yang berkaitan langsung dengan usaha penyediaan akomodasi merupakan jenis *Peer-to-peer economy*. Dengan jenis *sharing* ini, peluang membuka usaha penyediaan akomodasi semakin terbuka sangat lebar, sehingga peluang terjadinya konflik semakin besar. *Peer-to-Peer* dibagi ke dalam 3 jenis klasifikasi, antara lain: *peer-to-peer*, *business-to-peer*, dan *beer-to-business-to-peer* (Geerts, 2016). *Peer-to-peer* adalah model *platform* yang memungkinkan interaksi langsung antara pemilik dan pengguna, atau tuan rumah dan tamu, seperti: *Airbnb*, *HomeAway*, *VRBO*, *Wimdu*, dan *9Flats* (keduanya berbasis di Jerman), *Tujia* (berbasis di Tiongkok), *Homestay*, *Travelmob*, *Flipkey*, dan *Roomorama*. Pada model

peer-to-peer ini terdapat prinsip pakai-bersama dalam mengkonsumsi barang atau jasa antar individu, yang berarti penyedia barang atau jasa tidak menghasilkan barang atau jasa yang baru (Demary, 2015). Dalam hal ini penyedia barang atau jasa tersebut hanya bertindak sebagai perantara antara permintaan dan penawaran. Sebagai contoh untuk model jenis ini adalah *platform* yang membawa wisatawan dan pemilik rumah pribadi bersama-sama untuk tujuan menyediakan akomodasi.

Menurut model tersebut, perusahaan yang bergerak di bidang *sharing economy* memberikan *platform* pengelolaan. Pengelolaan ini umumnya berkaitan dengan kegiatan pemasaran seperti promosi dan distribusi barang/jasa kepada calon konsumen. Salah satu *platform peer-to-peer* yang menjadi bahan kajian adalah Airbnb. Meskipun situs web Airbnb merupakan *platform peer-to-peer accommodation*, situs web ini dianggap unik dengan elemen desain visualnya, cara penyampaian informasi yang otentik, dan dapat diandalkan (Akarsu dkk, 2020)

Peer-to-peer economy Airbnb menurut hasil penelitian di beberapa negara di dunia berpengaruh kepada penurunan pendapatan serta keuntungan pengusaha hotel khususnya yang bergerak di *Budget Hotel* (Akbar & Tracogna, 2018). Sejumlah penulis berpendapat bahwa Airbnb berperan sebagai substitusi bagi hotel tertentu, sehingga berdampak pada pendapatan hotel (Guttentag & Smith, 2017). Selain itu, beralihnya konsumen ke Airbnb disebabkan adanya tiga faktor utama, yakni *website*, layanan yang menarik, dan *perceived authenticity* (Akarsu dkk, 2020).

Meskipun demikian, *platform* ini umumnya melanggar undang-undang dan peraturan perumahan setempat, penghindaran terhadap pajak dan deregulasi terhadap pasar tenaga kerja (Selloni, 2017). Kebutuhan mendaftarkan usaha kepada pemerintah yang kebanyakan dilanggar, menjadi titik tolak konflik antara fenomena *peer-to-peer economy* dengan usaha penyediaan akomodasi. Bahkan di sejumlah negara, pemerintah mengajukan gugatan dengan tuntutan ganti rugi yang tidak sedikit kepada *platform* Airbnb. Beberapa kebijakan untuk

merespon kemunculan *platform* Airbnb di beberapa negara antara lain: persyaratan izin (Barcelona, Berlin, Paris, San Francisco, dan Los Angeles), membatasi masa sewa (Amsterdam, New York, Paris, dan San Francisco), membayar pajak sewa (Amsterdam dan San Francisco), atau melarang persewaan jangka pendek dalam beberapa kondisi (Berlin dan New York) (Garcia-López dkk, 2020)

Di Indonesia, peraturan terkait usaha akomodasi tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10/2009 tentang Kepariwisata. Pada pasal 15 ayat 1 tertuang bahwa untuk dapat menyelenggarakan usaha pariwisata, pengusaha kepariwisataan wajib mendaftarkan usahanya terlebih dahulu kepada pemerintah atau pemerintah daerah (Kementerian Hukum dan HAM, 2009). Sementara pemerintah dan pemerintah daerah sesuai Pasal 17 wajib mengembangkan dan melindungi usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi dalam bidang usaha pariwisata dengan cara membuat kebijakan pencadangan usaha pariwisata untuk usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi; dan memfasilitasi kemitraan usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi dengan usaha skala besar (Kementerian Hukum dan HAM, 2009). Lebih lanjut pada pasal 54 dijelaskan bahwa produk, pelayanan, dan pengelolaan usaha pariwisata memiliki standar usaha yang dilakukan melalui sertifikasi usaha. Sertifikasi usaha sebagaimana dimaksud pada pasal 54 tersebut dilakukan oleh lembaga mandiri yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Kementerian Hukum dan HAM, 2009). Kewajiban Pemerintah sesuai dengan pasal 23 ayat 1b adalah menciptakan iklim yang kondusif untuk perkembangan usaha pariwisata yang meliputi terbukanya kesempatan yang sama dalam berusaha, memfasilitasi, dan memberikan kepastian hukum (Kementerian Hukum dan HAM, 2009). Untuk itu, pemerintah perlu melakukan pendataan terkait usaha pariwisata yang ada di wilayahnya. Pada pasal 29 pemerintah provinsi, kabupaten/kota berwenang melaksanakan pendaftaran, pencatatan, dan pendataan pendaftaran usaha pariwisata (Kementerian Hukum dan HAM, 2009).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan penggabungan metode kuantitatif dan kualitatif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk mengeksplorasi dan mengklarifikasi suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan cara mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti (Mulyadi, 2011). Beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan bersumber dari buku serta literatur lainnya baik *online* maupun *offline* dan Diskusi Kelompok Terpumpun (DKT) yang bersumber dari hasil pembahasan bersama dengan para pemangku kepentingan yang terkait dengan isu yang dibahas. Menurut Lehoux dkk, (2006), DKT merupakan metode pengumpul data yang dihasilkan dari eksplorasi interaksi sosial yang terjadi dengan para informan yang terlibat yang digunakan oleh jenis penelitian kualitatif (Afiyanti, 2008). Agar lebih efektif, maka jumlah kelompok antara 7–10 orang dan dapat diperbanyak hingga 12 orang, sehingga menjamin kesempatan memberikan pendapat bagi individu untuk memungkinkan memperoleh pandangan yang bervariasi (Paramita & Kristiana, 2013).

Dalam kajian ini, informan dalam FGD ini dipilih dari unsur-unsur pemerintahan, swasta, dan akademisi. Pemerintah, dalam hal ini adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berperan dalam memberikan pandangan terhadap bagaimana potensi dampak platform ini terhadap penerimaan daerah, serta peraturan-peraturan daerah yang terkait dengan usaha penyediaan akomodasi. Swasta, dalam hal ini adalah Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), berperan dalam memberikan gambaran terkait perkembangan usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta, serta potensi dampak yang mungkin terjadi. Sementara akademisi, merupakan mereka yang berkecimpung pada dunia pendidikan, khususnya pendidikan pariwisata dan perhotelan, dalam memberikan gambaran terkait perkembangan *platform* ini serta potensi dampak pada usaha penyediaan akomodasi.

Untuk mengetahui potensi perkembangan Airbnb maka dilakukan pendekatan dengan metode peramalan. Ramalan (*forecast*) merupakan dugaan, perkiraan, atau prediksi terhadap kejadian

atau peristiwa di masa yang akan datang. Peramalan merupakan alat bantu yang penting dalam perencanaan yang efektif dan efisien, yang digunakan dalam kondisi tersedianya informasi masa lalu yang dapat dikuantifikasikan dalam bentuk data numerik, dan dapat diasumsikan bahwa beberapa aspek pola masa lalu akan berlanjut dimasa yang akan datang (Makridakis dkk., 1997). Secara prinsip, data deret waktu digunakan untuk memprediksi masa depan menggunakan data berdasarkan deret waktu sebelumnya (Haviluddin dkk., 2016). Data deret waktu adalah jenis kumpulan data yang terurut dalam waktu dan bersifat *historical*. Sedangkan yang akan menjadi variabel peramalan ini adalah Tingkat Penghunian Kamar (TPK), yang menurut Badan Pusat Statistik (2017) berarti perbandingan antara banyaknya malam kamar yang terpakai dengan banyaknya malam kamar yang tersedia dalam persen (Badan Pusat Statistik, 2020). Tingkat hunian kamar merupakan salah satu indikator kesuksesan usaha penyediaan. Semakin tinggi tingkat hunian berarti semakin banyak jumlah kamar yang terjual.

Metode peramalan yang digunakan adalah *single exponential smoothing* dan *winter additive exponential smoothing* sesuai dengan karakteristik data. *Exponential smoothing* adalah salah satu metode peramalan yang sering digunakan karena lebih sederhana, mudah menyesuaikan respon terhadap perubahan dan memiliki akurasi yang wajar (Raihan dkk., 2016). *Single exponential smoothing* setelah melihat karakteristik data yaitu tidak ditemukan adanya *trend* dan pola musiman dari data (Rachmat & Suhartono, 2020; Sbrana & Silvestrini, 2014). Rumus dari peramalan tersebut adalah

$$\hat{Y}_{t+1} = \alpha Y_t + (1 - \alpha) \hat{Y}_t \quad (1)$$

di mana

- \hat{Y}_{t+1} = nilai peramalan pada periode selanjutnya atau periode ke- t+1
- Y_t = nilai riil dari data periode ke- t
- \hat{Y}_t = nilai peramalan pada periode ke- t

Sedangkan metode *winters additive exponential smoothing* digunakan karena data memiliki komponen level, komponen *trend*, dan komponen musiman (Dewi & Listiowarni, 2020). Model ini dapat tersusun dari tiga rangkaian proses statistik yang berkorelasi (pemulusan, *trend*, dan musiman) dan memproyeksikan *trend* serta komponen musiman ke depan. Rumusnya adalah

$$L_t = \alpha(Y_t - S_{t-s}) + (1 - \alpha)(L_{t-1} + b_{t-1}) \quad (2)$$

$$b_t = \beta(L_t - L_{t-1}) + (1 - \beta)b_{t-1} \quad (3)$$

$$S_t = \gamma(Y_t - L_t) + (1 - \gamma)S_{t-s} \quad (4)$$

$$\hat{Y}_{t-m} = L_t + b_t m + S_{t-s+m} \quad (5)$$

di mana

- Y_t = nilai riil pada periode ke- t
- L_t = nilai level pada periode ke- t
- L_{t-1} = nilai level pada periode ke- t-1
- b_t = nilai trend pada periode ke- t
- b_{t-1} = nilai trend pada periode ke- t-1
- S_t = nilai seasonal pada periode ke- t
- S_{t-s} = pemulusan faktor musiman
- α = konstanta pembobot level ($0 < \alpha < 1$)
- β = konstanta pembobot trend ($0 < \beta < 1$)
- γ = konstanta pembobot musiman ($0 < \gamma < 1$)
- s = panjang musiman ($s = 12$)
- t = periode musiman
- m = periode waktu yang diramalkan
- \hat{Y}_{t-m} = hasil peramalan ke- t+m

Kemudian untuk melihat model yang terbaik maka dilakukan perhitungan nilai kebaikan model dengan *Mean Absolute Percent (MAPE)* dan *Root Mean Square (RMSE)*. Semakin kecil nilai MAPE dan RMSE maka tingkat akurasi dari peramalan semakin baik. Rumus perhitungan MAPE adalah sebagai berikut

$$MAPE = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \left| \frac{Y_t - \hat{Y}_t}{Y_t} \right| \times 100\% \quad (6)$$

$$RMSE = \sqrt{\frac{\sum_{t=1}^n (Y_t - \hat{Y}_t)^2}{n}} \quad (7)$$

di mana

- Y_t = nilai riil dari data periode ke- t
- \hat{Y}_t = nilai peramalan pada periode ke- t
- n = banyaknya data

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan Usaha Penyedia Jasa Akomodasi di Provinsi DKI Jakarta

Pertumbuhan sektor ini juga terlihat dari jenis usaha penyediaan akomodasi yang terus meningkat setiap tahunnya. Tercatat di tahun 2016 lalu terdapat 437 usaha hotel baik yang berbintang maupun non-bintang, dengan 48.104 kamar dan 66.284 jumlah tempat tidur yang tersedia di kota ini. Sejak tahun 2010 lalu, rata-rata muncul sebanyak 12 usaha akomodasi baru di Kota Jakarta, dengan penambahan rata-rata kamar sebanyak 1.798 pertahun dan rata-rata penambahan tempat tidur sebanyak 2.484 per tahun (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017).

Tidak hanya dari segi jumlah usaha yang bertambah, pendapatan daerah dari pajak usaha hotel juga ikut bertambah. Pada tahun 2016 lalu, jumlah realisasi pajak hotel kota Jakarta tercatat sebesar Rp3,9 triliun, naik dari tahun sebelumnya yang tercatat sebesar Rp3,5 triliun. Namun, yang menarik, meskipun jumlah realisasi pajak hotel terus meningkat setiap tahunnya, hal ini berbanding terbalik dengan tingkat kontribusi pajak hotel terhadap total pajak daerah keseluruhan. Jika di tahun 2010 lalu kontribusi pajak hotel tercatat sebesar 15,12%, di tahun

2016 tercatat hanya sebesar 12,51% (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017).

Pada Tabel 1 juga terlihat bahwa jumlah tamu asing yang menginap di hotel pada tahun 2016 tercatat sejumlah 56.679 orang, naik 120,9% dibandingkan tahun sebelumnya, sedangkan jumlah tamu lokal yang menginap di hotel tahun 2016 tercatat sejumlah 3.175.019 atau naik sebesar 124,1% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Secara total jumlah tamu yang menginap di hotel tahun 2016 tercatat sejumlah 3.231.698 orang atau naik sebesar 124,0% dibandingkan tahun sebelumnya.

Menurut pendataan yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) yang melalui pintu masuk Bandara Internasional Soekarno-Hatta meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2017 lalu, sebanyak 2,56 juta wisatawan mancanegara tercatat mengunjungi Indonesia melalui pintu masuk ini dengan tingkat pertumbuhan 6,09% dibandingkan tahun sebelumnya (Badan Pusat Statistik, 2018).

Tabel 1. Perkembangan Jumlah Tamu yang Menginap di Hotel di Kota Jakarta Tahun 2010—2016

Periode	WNA	WNI	TOTAL	+/- WNA	+/- WNI	+/- TOTAL
2010	12,815	1,478,187	1,491,002	-1.8%	32.4%	32.0%
2011	55,737	2,428,937	2,484,675	334.9%	64.3%	66.6%
2012	44,448	2,223,323	2,267,772	-20.3%	-8.5%	-8.7%
2013	44,246	2,918,151	2,962,397	-0.5%	31.3%	30.6%
2014	178,954	4,788,478	4,967,432	304.5%	64.1%	67.7%
2015	25,655	1,416,859	1,442,514	-85.7%	-70.4%	-71.0%
2016	56,679	3,175,019	3,231,698	120.9%	124.1%	124.0%

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah lagi oleh penulis

Keterangan: WNA (Warga Negara Asing), WNI (Warga Negara Indonesia).

Tabel 2. Profil Wisman pada Pintu Masuk Bandara Internasional Soekarno-Hatta Tahun 2015

Kriteria	Indikator	
Maksud dan Tujuan	Bisnis dan <i>Meeting, Incentive, Convention, & Exhibition</i> (MICE)	47,06%
	Liburan	35,57%
	Mengunjungi Teman/Keluarga	11,44%
	Lainnya	5,93%
Pilihan Akomodasi	Hoter Bintang	72,40%
	Rumah Teman/Keluarga	11,70%
	Hotel Non Bintang	8,39%
	Lainnya	7,51
Rata-Rata Pengeluaran / Kunjungan		USD 791,05
Rata-Rata Lama Tinggal		3,90 Hari

Sumber: Hidayah dan Utami (2015)

Tabel 3. Profil Wisatawan Nusantara Tahun 2017

Kriteria	Indikator	
Maksud dan Tujuan	Berlibur	39,35%
	Mengunjungi Teman/Keluarga	39,29%
	Bisnis, Pertemuan, Kongres, Seminar	9,65%
	Lainnya	11,71%
Pilihan Akomodasi	Rumah Teman/Keluarga	61,02%
	Hotel	30,77%
	Akomodasi Komersial Lainnya	6,87%
	Lainnya	1,34%
Rata-Rata Pengeluaran / Kunjungan		Rp. 4.374.590
Rata-Rata Lama Tinggal		6,18 Hari

Sumber: Badan Pusat Statistik & Kementerian Pariwisata (2017)

Terjadi perbedaan yang sangat signifikan antara data BPS terkait jumlah tamu asing yang menginap di hotel, dengan jumlah wisman yang memilih untuk menginap di hotel berbintang. Data BPS menunjukkan bahwa jumlah tamu asing yang menginap di hotel selama setahun berkisar pada angka 50 ribu tamu, hal ini berbeda dengan potensi wisman yang lebih dari 70% menggunakan hotel sebagai tempat menginap seperti yang terlihat pada Tabel 2. Kunjungan melalui Bandara Internasional Soekarno-Hatta yang merupakan pintu masuk internasional menuju Jakarta, didominasi oleh wisman yang berkunjung dengan maksud dan tujuan Bisnis dan MICE. Sedangkan jumlah perjalanan wisatawan nusantara (wisnus) yang melakukan perjalanan ke Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2017 lalu tercatat sebanyak 15,7 juta perjalanan atau meningkat 13,99% dari tahun sebelumnya (Badan Pusat Statistik & Kementerian Pariwisata, 2017). Sedangkan menurut survei wisnus yang dilakukan

BPS di tahun 2017 lalu, didapatkan profil wisnus yang berkunjung ke DKI Jakarta terdapat pada Tabel 3.

Hasil survei pada Tabel 3 menunjukkan bahwa rata-rata pengeluaran wisnus yang datang ke Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar Rp4,4 juta dengan rata-rata lama kunjungan selama 6,18 hari. Jika melihat maksud dan tujuan, paling banyak melakukan perjalanan untuk mengunjungi teman/keluarga sebesar 39,29%, diikuti dengan berlibur/rekreasi sebesar 39,35%. Jika mengunjungi teman/keluarga dan berekreasi menjadi tujuan utama, maka mayoritas dari wisnus menggunakan sarana akomodasi berupa menginap di Rumah Teman/Keluarga menjadi pilihan utama dengan 61,02%, sementara menginap di hotel dan akomodasi lainnya sebesar 37,64%. Hal ini menunjukkan bahwa lebih dari sepertiga perjalanan yang dilakukan wisnus yang datang ke Provinsi DKI Jakarta menggunakan jenis akomodasi komersial baik hotel maupun akomodasi lainnya. Terjadi

perbedaan yang sangat signifikan antara data BPS terkait jumlah tamu berkewarganegaraan Indonesia (WNI) yang menginap di hotel, dengan jumlah wisnus yang memilih untuk menginap di hotel. Data BPS menunjukkan bahwa jumlah tamu WNI yang menginap di hotel selama setahun berkisar pada angka 3 juta tamu, hal ini berbeda dengan potensi wisnus yang lebih dari sepertiganya memilih untuk menggunakan hotel sebagai tempat menginap, atau jika diasumsikan sebesar 5,3 juta.

Berdasarkan kepada hasil FGD, disampaikan bahwa kondisi pertumbuhan hotel di Jakarta saat ini tumbuh sangat pesat. Meskipun tidak dapat menunjukkan data eksplisit, PHRI mendeskripsikan bahwa, hingga saat ini masih banyak hotel dan sarana akomodasi lain yang akan berdiri di Jakarta. Hal ini didasari dengan banyaknya permintaan pada jenis usaha ini. Hampir seluruh usaha akomodasi yang beroperasi di DKI Jakarta memfokuskan diri kepada pasar bisnis dan grup yang berasal dari pemerintah dan swasta. Jumlah kamar yang banyak, menuntut pengusaha akomodasi untuk menggarap pasar ini lebih dari pasar individual. Oleh karena itu, ketika

pemerintah pada tahun lalu menghimbau untuk membatasi penggunaan hotel untuk acara *meeting*, dan pertemuan lainnya, memberikan dampak yang sangat dirasakan oleh pengusaha hotel saat itu. Ini menjadi bukti bahwa ketergantungan atas pangsa pasar bisnis dan grup sangat tinggi.

Perkembangan *Platform Peer-To-Peer Economy* Airbnb di Provinsi DKI Jakarta

Tempat-tempat di Airbnb dikategorikan sesuai tipe tempat berikut (Airbnb, 2020a):

1. Seluruh tempat/*entire home*: Tamu dapat menggunakan seluruh tempat sepenuhnya untuk mereka sendiri. Ini biasanya termasuk kamar tidur, kamar mandi, dan dapur.
2. Kamar pribadi/*private room*: Tamu akan mendapatkan ruang tidur pribadi. Ruangan lainnya mungkin digunakan bersama.
3. Kamar bersama/*shared room*: Tamu tidur di kamar tidur atau area umum yang mungkin digunakan bersama dengan tamu atau penghuni lain.

Tabel 4. Perkembangan Jumlah *Listing* Airbnb di Provinsi DKI Jakarta

Periode	Jumlah <i>Listing</i>				Pertumbuhan <i>Listing</i>				
	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Total	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Total	
2015	Ags	564	385	17	966				
	Sep	633	432	16	1.081	12,23%	12,21%	-5,88%	11,90%
	Okt	648	438	17	1.103	2,37%	1,39%	6,25%	2,04%
	Nov	708	489	19	1.216	9,26%	11,64%	11,76%	10,24%
	Des	769	551	21	1.341	8,62%	12,68%	10,53%	10,28%
2016	Jan	828	632	21	1.481	7,67%	14,70%	0,00%	10,44%
	Feb	896	655	19	1.570	8,21%	3,64%	-9,52%	6,01%
	Mar	952	649	23	1.624	6,25%	-0,92%	21,05%	3,44%
	Apr	848	542	24	1.414	-10,92%	-16,49%	4,35%	-12,93%
	Mei	904	629	27	1.560	6,60%	16,05%	12,50%	10,33%
	Jun	857	536	22	1.415	-5,20%	-14,79%	-18,52%	-9,29%
	Jul	1.199	856	30	2.085	39,91%	59,70%	36,36%	47,35%
	Ags	1.380	947	31	2.358	15,10%	10,63%	3,33%	13,09%
	Sep	1.436	980	36	2.452	4,06%	3,48%	16,13%	3,99%
	Okt	1.589	1.065	42	2.696	10,65%	8,67%	16,67%	9,95%
	Nov	1.589	1.068	44	2.701	0,00%	0,28%	4,76%	0,19%
	Des	1.658	1.096	49	2.803	4,34%	2,62%	11,36%	3,78%

Periode	Jumlah Listing				Pertumbuhan Listing				
	Entire Home	Private Room	Shared Room	Total	Entire Home	Private Room	Shared Room	Total	
2017	Jan	1.703	1.096	50	2.849	2,71%	0,00%	2,04%	1,64%
	Feb	1.607	1.015	50	2.672	-5,64%	-7,39%	0,00%	-6,21%
	Mar	1.858	1.129	60	3.047	15,62%	11,23%	20,00%	14,03%
	Apr	1.806	1.043	66	2.915	-2,80%	-7,62%	10,00%	-4,33%
	Mei	2.156	1.258	73	3.487	19,38%	20,61%	10,61%	19,62%
	Jun	2.258	1.311	75	3.644	4,73%	4,21%	2,74%	4,50%
	Jul	2.378	1.324	80	3.782	5,31%	0,99%	6,67%	3,79%
	Ags	2.433	1.355	81	3.869	2,31%	2,34%	1,25%	2,30%
	Sep	2.562	1.376	81	4.019	5,30%	1,55%	0,00%	3,88%
	Okt	2.715	1.408	81	4.204	5,97%	2,33%	0,00%	4,60%
	Nov	2.779	1.421	83	4.283	2,36%	0,92%	2,47%	1,88%
	Des	2.911	1.460	83	4.454	4,75%	2,74%	0,00%	3,99%
2018	Jan	2.908	1.469	82	4.459	-0,10%	0,62%	-1,20%	0,11%
	Feb	2.996	1.508	83	4.587	3,03%	2,65%	1,22%	2,87%
	Mar	3.108	1.575	87	4.770	3,74%	4,44%	4,82%	3,99%
	Apr	3.211	1.590	87	4.888	3,31%	0,95%	0,00%	2,47%
	Mei	3.260	1.577	84	4.921	1,53%	-0,82%	-3,45%	0,68%
	Jun	3.551	1.595	81	5.227	8,93%	1,14%	-3,57%	6,22%
	Jul	3.738	1.668	88	5.494	5,27%	4,58%	8,64%	5,11%
Rata-rata Pertumbuhan Perbulan					5,39%	4,16%	4,67%	4,95%	

Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)

Tabel 5. Jenis dan Jumlah Pemilik Aktif Listing Airbnb di Provinsi DKI Jakarta

Jenis Kepemilikan	Jumlah	%
Multi-listing Hosts	696	18,74
Single-listing Hosts	3.018	81,26
Total	3.714	100,00

Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)

Jika dilihat pada Tabel 4, dalam kurun waktu tiga tahun, platform Airbnb tumbuh pesat, dari 966 listing di DKI Jakarta yang tercatat pada periode Agustus 2015 meningkat menjadi 5.494 listing pada Juli 2018. Pertumbuhan rata-rata selama periode Agustus 2015 hingga Juli 2018 lalu tercatat sebesar 4,95%. Dari keseluruhan listing yang ada, yang paling banyak adalah yang tergolong ke dalam *Entire Home* sebanyak 3.738, diikuti oleh 1.668 listing *Private Room* dan 88 listing *Shared Room* pada bulan Juli 2018 lalu. Dari Tabel 5 apabila dilihat dari segi kepemilikannya, sebanyak 81% yang terdaftar sebagai kepemilikan aktif 1 listing per

orang sementara, 19% sisanya terdaftar dengan kepemilikan lebih dari 1 listing.

Potensi Dampak Kemunculan *Peer-to-Peer Economic Platform* Airbnb terhadap Usaha Penyediaan Akomodasi di Provinsi DKI Jakarta

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, penulis melakukan peramalan terhadap variabel tingkat penghunian kamar hotel bintang dan nonbintang dengan tingkat penghunian kamar Airbnb *entire home*, *private room*, dan *shared room*. Hal tersebut untuk mengetahui seberapa

jauh okupansi dari Airbnb akan memengaruhi okupansi hotel bintang dan nonbintang. Adapun data yang diperoleh dari publikasi Statistik Hotel dan Tingkat Penghunian Kamar Hotel DKI Jakarta 2011–2016 serta berita resmi statistik Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Berbintang DKI Jakarta tahun 2017 hingga bulan Juli tahun 2018, BPS Provinsi DKI Jakarta.

Pada Appendix 1, menunjukkan bahwa tingkat hunian kamar hotel bintang dan non-bintang sebagian besar bulannya mengalami penurunan pada tahun 2012, 2014, dan 2016. Jika dibandingkan dalam periode yang sama tahun 2015-2018, maka *entire home* memiliki rentang tingkat hunian sebesar 25,0%–46,9%, *Private Room* memiliki rentang tingkat hunian sebesar 15,1%–27,0%, dan *shared room* memiliki rentang tingkat hunian sebesar 5,3%–36,0%. Sedangkan hotel bintang memiliki rentang tingkat hunian sebesar 51,1%–78,8%, dan hotel non-bintang memiliki rentang tingkat hunian sebesar 60,5%–86,6%. Ini menunjukkan tingkat hunian untuk hotel bintang dan non-bintang masih lebih tinggi dibandingkan *platform* Airbnb.

Dari data-data sebelumnya dilakukan analisis deret waktu untuk mengetahui pada periode bulan maupun tahun okupansi dari Airbnb akan memengaruhi eksistensi tingkat penghunian hotel bintang dan nonbintang. Dengan menggunakan bantuan perangkat lunak IBM SPSS Versi 21 diperoleh keluaran seperti ditampilkan pada Tabel 6.

Pada Tabel 6 terlihat bahwa, hasil peramalan untuk data tingkat penghunian kamar baik akomodasi berupa hotel maupun Airbnb. Semakin

kecil nilai MAPE dan RMSE mengartikan semakin tinggi tingkat akurasi. Selain itu untuk melihat signifikansi model, digunakan uji Ljung box. Pengujian ini menguji kelayakan model peramalan dengan melihat ada tidaknya korelasi serial atau *white noise* pada nilai eror yang dihasilkan model. Hasil perhitungan untuk Hotel Bintang dapat diidentifikasi dengan nilai MAPE=4,574, RMSE=3,950 dan R²=77,8% yang dapat diartikan model dapat menjelaskan variasi data *series* sebesar 77,8% serta semakin kecil nilai MAPE dan RMSEA maka semakin baik tingkat akurasi peramalan. Kemudian jika dilihat nilai signifikansi Ljung Box (0,424) yang lebih besar dibandingkan nilai *p-value* (0,05), dapat diartikan tidak ada korelasi serial atau *white noise* sehingga model dapat digunakan untuk menduga data tingkat penghunian kamar Hotel Bintang. Untuk data tingkat penghunian kamar Hotel Non Bintang memiliki nilai MAPE=6,936, RMSE=6,656 dan R²=59,4% yang dapat diartikan model dapat menjelaskan variasi data *series* sebesar 59,4%. Nilai signifikansi Ljung Box (0,233) yang lebih besar dibandingkan nilai *p-value* (0,05), dapat diartikan tidak ada korelasi serial atau *white noise* sehingga model dapat digunakan untuk menduga data tingkat penghunian kamar hotel non-bintang.

Selain itu, hasil peramalan untuk data tingkat penghunian kamar Airbnb *entire home* memiliki nilai MAPE=5,039 dan R²=79,8% yang dapat diartikan model dapat menjelaskan variasi data *series* sebesar 79,8%. Kemudian jika dilihat nilai signifikansi Ljung Box (0,108) yang lebih besar dibandingkan nilai *p-value* (0,05), dapat diartikan tidak ada korelasi residual antar *lag*-nya sehingga

Tabel 6. Hasil Peramalan Tingkat Hunian Kamar

Tingkat Penghunian Kamar	MAPE	RMSE	R ² (%)	Signifikansi Ljung Box	Keterangan*
Hotel Bintang	4,574	3,950	77,8	0,424	Signifikan
Hotel Non Bintang	6,936	6,656	59,4	0,233	Signifikan
Airbnb Entire Home	5,039	2,541	79,8	0,108	Signifikan
Airbnb Private Room	5,588	1,453	65,8	0,112	Signifikan
Airbnb Shared Room	39,411	6,895	62,6	0,188	Signifikan

Keterangan: *) Sig. > 0,05

Sumber: Hasil Pengolahan SPSS 21 oleh Penulis (2018)

model tepat digunakan untuk menduga data tingkat penghunian kamar Airbnb *entire home*. Kemudian untuk jenis Airbnb *private room* hasil perhitungan memperlihatkan nilai MAPE=5,588, RMSE=1,453 dan $R^2=65,8\%$ yang dapat diartikan model dapat menjelaskan variasi data *series* sebesar 65,8%. Kemudian jika dilihat nilai signifikansi Ljung Box (0,112) yang lebih besar dibandingkan nilai p-value (0,05), menyimpulkan tidak adanya korelasi residual antar *lag*-nya sehingga model dapat digunakan untuk menduga data tingkat penghunian kamar Airbnb *private room*. Pada data tingkat penghunian kamar Airbnb *shared room* menghasilkan nilai MAPE=39,411, RMSE=6,895 dan $R^2=62,6\%$ yang berarti model dapat menjelaskan variasi data *series* sebesar 62,6%. Kemudian jika dilihat nilai signifikansi Ljung Box (0,188) yang lebih besar dibandingkan nilai p-value (0,05), menjelaskan bahwa tidak ada korelasi residual antar *lag*-nya sehingga model dapat digunakan untuk menduga data tingkat penghunian kamar Airbnb *shared room*.

Dari hasil peramalan tersebut, didapatkan asumsi potensi dampak *platform* Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi sebagai berikut. Pertama, pada Appendix 2, tingkat penghunian Kamar Hotel Bintang di Provinsi DKI Jakarta akan mulai terpengaruhi dengan keberadaan Airbnb *entire home* terhitung pada periode Juni 2023, dan perbedaan terlihat semakin signifikan pada November 2025. Dilihat dengan nilai TPK Airbnb *entire home* pada periode tersebut lebih tinggi atau berhimpitan dengan TPK Hotel Bintang di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini didasarkan karena *trend* positif kenaikan hunian kamar Airbnb *entire home* lebih besar dibandingkan kenaikan hunian kamar hotel bintang. Ini mengindikasikan bahwa adanya potensi industri Hotel Bintang mulai tergantikan dengan keberadaan Airbnb *entire home*. Adapun sebagai catatan tambahan kondisi tersebut terjadi baru memperhitungkan variabel TPK, dengan mengasumsikan variabel lainnya bersifat konstan. Pertumbuhan jumlah *listing* Airbnb *entire home* hingga Juni 2018 cukup tinggi yaitu sebesar 5,39% (CAGR dari Agustus 2015) dan rata-rata tingkat okupansi selama periode tersebut ialah 46,41%. Sehingga dikhawatirkan akan mengerus pasar industri Hotel Bintang di Provinsi DKI Jakarta dan diperlukan rekomendasi

dari pemerintah yang dapat menjaga persaingan usaha yang kondusif.

Kedua, pada Appendix 3, Tingkat Penghunian Kamar Hotel Non Bintang di Provinsi DKI Jakarta akan mulai terpengaruhi dengan keberadaan Airbnb *entire home* terhitung pada periode April 2023. Dengan cara yang sama dengan melihat nilai TPK Airbnb *entire home* pada periode tersebut berhimpitan dengan TPK Hotel Non Bintang di Provinsi DKI Jakarta. Artinya diproyeksikan nilai TPK Airbnb *entire home* akan lebih tinggi dibandingkan dengan TPK Hotel Non Bintang. Hal tersebut mengindikasikan bahwa adanya potensi industri Hotel Non Bintang mulai tergantikan dengan keberadaan Airbnb *entire home*. Berkaca dengan kondisi yang sama dengan kondisi TPK Hotel Bintang yang suatu saat akan tergantikan oleh ketersediaan Airbnb *entire home* diperlukan rekomendasi dari pemerintah yang dapat menjaga persaingan usaha yang kondusif antara penyedia akomodasi secara konvensional dengan penyedia akomodasi secara digital. Temuan pertama dan kedua tersebut, menegaskan kembali pernyataan dari Akbar & Tracogna (2018), bahwa Airbnb akan memiliki dampak pada pengusaha hotel khususnya yang bergerak di *Budget* Hotel. Ketiga, pada Appendix 4, menunjukkan bahwa hasil simulasi pada Hotel Bintang dan Non Bintang dengan Airbnb *private room* dan *shared room*, apabila dengan kondisi yang sama atau tidak mengalami banyak perubahan baik kondisi yang bersifat internal maupun eksternal dari usaha penyediaan akomodasi serta Airbnb, maka belum ditemukan potensi dampak singgungan tingkat penghunian kamar Airbnb untuk kedua tipe ini terhadap usaha penyediaan akomodasi.

Sementara menurut perwakilan PHRI, potensi dampak *platform* ini terhadap usaha penyediaan akomodasi yaitu akan memunculkan persaingan yang tidak sehat. Hal ini didasari dengan belum adanya payung hukum jelas yang menyangkut pada pengelolaan jenis usaha akomodasi yang menggunakan *platform* tersebut. Jika dibiarkan, tentu ini akan dapat menghancurkan jenis usaha akomodasi, salah satunya adalah hotel. Perwakilan dari Provinsi DKI Jakarta menambahkan, bahwa hingga saat ini pengawasan terhadap jenis *platform* ini terus dilakukan. Namun, keseluruhan

peserta FGD sepakat bahwa pengaturan *platform* ini harus disusun dengan hati-hati.

Platform ini memiliki kemungkinan untuk diterapkan bagi daerah yang memiliki keterbatasan *supply* sarana akomodasi, sehingga dapat membantu wisatawan dalam menemukan tempat tinggal saat berwisata. Namun, bagi daerah yang dirasakan sudah memiliki pasokan sarana akomodasi yang memadai, tentu *platform* ini akan sangat merugikan. Hal ini menjadi fokus penting karena masih belum adanya kepastian hukum yang jelas tentang pengelolaan, baik dalam hal kepemilikan, serta hak dan kewajiban pengusaha.

Potensi Dampak Kemunculan *Platform Peer-to-Peer Economy* Airbnb terhadap Penerimaan Pajak Provinsi DKI Jakarta

Untuk dapat menghitung potensi dampak Airbnb terhadap potensi penerimaan pajak Provinsi DKI Jakarta, maka dapat ditinjau dengan besarnya potensi pajak langsung yang dapat diperoleh dari *platform* ini. Menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 34 tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, sebagai berikut (Kementerian Hukum dan HAM, 2017):

1. Penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan baik sebagian maupun seluruh Bangunan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan (Pasal 2).
2. Besarnya Pajak Penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau Bangunan (Pasal 4).

Sehingga potensi penerimaan pajak sebesar 10% dari setiap penerimaan pendapatan terdapat pada Tabel 7.

Berdasarkan Tabel 7, dapat diidentifikasi bahwa potensi besaran pendapatan daerah dari pajak Airbnb dapat mencapai Rp 1,5 Milyar per bulannya. Airbnb dalam ketentuannya sebenarnya menyebutkan bahwa akan selalu siap membantu menghitung, menarik, dan mengirimkan pajak hunian lokal atas nama pemilik di sebagian negara

Tabel 7. Potensi Penerimaan Pajak Daerah dari *Platform* Airbnb Januari 2017-Juli 2018 (dalam juta Rupiah)

Periode	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	<i>Total Revenue</i>	10% Pajak	
2017	Jan	4.151,18	504,32	18,93	4.674,43	467,44
	Feb	3.179,40	495,27	14,53	3.689,20	368,92
	Mar	3.577,28	609,58	18,12	4.204,98	420,50
	Apr	4.178,92	603,52	17,32	4.799,77	479,98
	May	4.472,69	667,31	7,14	5.147,14	514,71
	Jun	4.863,02	695,58	10,24	5.568,84	556,88
	Jul	6.127,02	738,55	23,38	6.888,95	688,89
	Aug	6.308,18	802,18	16,43	7.126,79	712,68
	Sep	5.755,87	735,39	9,86	6.501,12	650,11
	Oct	6.657,41	841,16	18,07	7.516,63	751,66
	Nov	7.327,52	882,67	28,28	8.238,46	823,85
	Dec	12.047,90	1.289,97	23,17	13.361,04	1.336,10
2018	Jan	8.561,88	1.080,23	5,29	9.647,40	964,74
	Feb	8.498,35	732,53	3,28	9.234,16	923,42
	Mar	10.070,60	946,20	10,68	11.027,48	1.102,75
	Apr	8.640,31	1.014,56	8,44	9.663,31	966,33
	May	7.625,80	1.009,99	25,44	8.661,23	866,12
	Jun	10.407,80	1.236,27	10,30	11.654,37	1.165,44
	Jul	13.116,30	1.321,18	25,25	14.462,73	1.446,27

Sumber: Hasil olahan Penulis, 2020

di dunia (Airbnb, 2020b). Cara penghitungan pajak hunian bervariasi di setiap yurisdiksi dan pemilik diminta untuk meninjau kembali hukum setempat di wilayahnya sebelum mengiklankan tempat di Airbnb. Ini penting untuk menjadi perhatian pemerintah dalam pengelolaannya, karena sesuai dengan pernyataan (Selloni, 2017), bahwa *platform* ini umumnya melanggar undang-undang dan peraturan perumahan setempat, penghindaran terhadap pajak dan deregulasi terhadap pasar tenaga kerja.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Permintaan wisman dan wisnus terhadap usaha penyediaan akomodasi masih tinggi. Lebih dari 70% wisman yang keluar melalui pintu Bandara Internasional Soekarno-Hatta memilih untuk menggunakan hotel sebagai tempat menginap. Begitu juga dengan wisnus, di mana sepertiganya memilih untuk menginap di hotel dan sarana akomodasi lainnya sehingga sangat wajar jika usaha penyediaan akomodasi berkembang pesat di Provinsi DKI Jakarta, mengingat jumlah permintaan yang besar terhadap jenis akomodasi tersebut.

Beberapa kesimpulan dapat ditarik untuk menjawab pertanyaan penelitian. Pertama, sejak 2010 sampai dengan 2016, usaha penyediaan akomodasi di DKI Jakarta memiliki rata-rata pertambahan jumlah kamar adalah 1.794 per tahun, sedangkan rata-rata pertambahan jumlah tempat tidur adalah 2.484 per tahun. Kedua, sejalan dengan pertumbuhan usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta, perkembangan jumlah *listing* di provinsi ini juga turut berkembang dengan pesat, bahkan data terakhir bulan Juli 2018 menunjukkan terdapat lebih dari lima ribu *listing* yang menggunakan Airbnb sebagai sarana untuk penjualannya. Ketiga, saat ini kemunculan *platform sharing economy* Airbnb, belum memiliki pengaruh signifikan terhadap usaha penyediaan akomodasi di DKI Jakarta. Hasil prediksi menyatakan bahwa apabila kondisi tidak berubah, maka paling cepat *platform* ini akan berpengaruh terhadap usaha penyediaan akomodasi pada bulan Juni 2023. Hasil ini pun hanya terjadi pada jenis *listing entire home* yang pada tahun 2023 nanti akan

memengaruhi usaha penyediaan akomodasi hotel bintang dan nonbintang. Hal ini disebabkan oleh, pangsa pasar pada wilayah DKI Jakarta merupakan pangsa pasar Bisnis dan Grup, di mana *platform* Airbnb lebih berfokus pada pangsa pasar individual. Keempat, potensi penerimaan daerah apabila *listing* yang terdaftar pada Airbnb mengikuti/patuh terhadap peraturan-peraturan yang berlaku dalam hal penyelenggaraan usaha penyediaan akomodasi mencapai lebih dari Rp 1,5 miliar setiap bulannya.

Penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa rekomendasi yang dapat dilakukan terkait potensi dampak Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi di DKI Jakarta. Pertama, penting untuk juga mengkaji beberapa daerah yang memiliki karakteristik pasar yang berbeda dengan Provinsi DKI Jakarta sehingga penyusunan kebijakan dapat lebih optimal serta tepat guna dan sasaran. Banyaknya negara/kota-kota di dunia yang mengeluarkan peraturan terkait *Airbnb*, menunjukkan bahwa *platform* ini juga perlu menjadi perhatian bagi pemerintah. Kasus-kasus yang umumnya sama juga dapat terjadi di Indonesia, dan berbagai penanganan dari berbagai negara/kota-kota di dunia dapat menjadi contoh/*benchmarking* bagi Indonesia dalam merumuskan kebijakan. Beberapa langkah seperti penciptaan “*level of playing field*”, pembatasan waktu aktif, pembatasan kepemilikan *listing*, pemberlakuan *social assessment* hingga pemberlakuan zonasi di mana *platform* ini dapat/tidak diberlakukan, masih membutuhkan beberapa kajian yang lebih menyeluruh agar tepat digunakan. Sehingga, kajian ini dapat menjadi kajian pendahuluan terkait pengaruh kemunculan *platform* Airbnb ataupun dapat dikembangkan lagi ke *platform peer-to-peer economic sharing* lainnya di bidang pariwisata. Kedua, pemerintah perlu memastikan peraturan terkait usaha penyediaan akomodasi dipatuhi oleh seluruh pelaku usaha, termasuk mereka yang ingin menggunakan *platform* Airbnb untuk mengubah peruntukan tempat tinggalnya menjadi usaha penyediaan akomodasi komersial. Selain itu, pemerintah daerah, dalam hal ini pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu merumuskan dan menerapkan peraturan-peraturan tambahan lainnya terkait kepemilikan dan penyewaan jenis usaha berbasis *platform* Airbnb ataupun

sejenisnya. Ketiga, penting untuk dapat segera menindaklanjuti kajian ini dengan mengeluarkan kebijakan berbentuk peraturan yang berlandaskan hukum, sehingga Indonesia tidak perlu menunggu munculnya konflik yang lebih besar untuk dapat ditangani. Hal ini juga terkait dengan perkiraan potensi hilangnya pajak dari berkembangnya penyewaan akomodasi berbasis *peer-to-peer sharing economy*.

DAFTAR PUSTAKA

- Afiyanti, Y. (2008). Focus group discussion (diskusi kelompok terfokus) sebagai metode pengumpulan data penelitian kualitatif. *Jurnal Keperawatan Indonesia*, 12(1), 58–62. <https://doi.org/10.7454/jki.v12i1.201>.
- Aini, N. (2017). *Pemkab Garut tolak operasional ojek online*. Retrieved April 26, 2018, from <https://www.republika.co.id/berita/ekonomi/makro/17/08/27/ovc6rj382-pemkab-garut-tolak-operasional-ojek-online>.
- Airbnb. (2020a). *Apa penjelasan tentang masing-masing tipe rumah?* Retrieved March 14, 2020, from <https://www.airbnb.co.id/help/article/317/apa-penjelasan-tentang-masing-masing-tipe-rumah>.
- Airbnb. (2020b). *Bagaimana pemberlakuan pajak untuk tuan rumah?* Retrieved March 14, 2020, from <https://www.airbnb.co.id/help/article/317/apa-penjelasan-tentang-masing-masing-tipe-rumah>.
- Akarsu, T. N., Foroudi, P., & Melewar, T. C. (2020). What makes Airbnb likeable? Exploring the nexus between service attractiveness, country image, perceived authenticity and experience from a social exchange theory perspective within an emerging economy context. *International Journal of Hospitality Management*, 91(May), 102635. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102635>.
- Akbar, Y. H., & Tracogna, A. (2018). International journal of hospitality management the sharing economy and the future of the hotel industry: Transaction cost theory and platform economics. *International Journal of Hospitality Management*, 71(April 2017), 91–101. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.12.004>
- Anugrah, A. (2017). *Tolak Gojek, Bupati Banyumas rancang JekNyong*. Retrieved March 14, 2020, from <https://news.detik.com/berita-jawa-tengah/d-3557801/tolak-gojek-bupati-banyumas-rancang-jeknyong>.
- Badan Pusat Statistik. (2018). *Perkembangan pariwisata dan transportasi nasional Desember 2017*. Jakarta. Retrieved from <https://www.bps.go.id/pressrelease/download.html?nrbvfeve=MTQ2OA%3D%3D&sdfs=ldjfdifsdjfkfahi&twoadfnorfeauf=MjAyMC0wOC0wNiAxMT0xMT00OQ%3D%3D>
- Badan Pusat Statistik. (2020). *Sistem informasi rujukan statistik (SIRuSa)*. Retrieved March 14, 2020, from <https://sirusa.bps.go.id/sirusa/>.
- Badan Pusat Statistik, & Kementerian Pariwisata. (2017). *Kajian data pasar wisatawan nusantara 2017*. (Badan Pusat Statistik, Ed.). Jakarta: Badan Pusat Statistik dan Kementerian Pariwisata. Retrieved from http://beta.kemenpar.go.id/asset_admin/assets/uploads/media/pdf/media_1553500574_Publikasi_Kajian_Data_Pasar_Wisnus_2017.pdf
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2011). *Jakarta dalam angka 2011*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2012/01/25/2bc157eb132ba603e8fb36ed/jakarta-dalam-angka-2011.html>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2012). *Jakarta dalam angka 2012*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2012/08/16/ec9b033c35df0d65b37a8997/jakarta-dalam-angka-2012.html>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2013). *Jakarta dalam angka 2013*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2013/08/16/3881d1fcb10d7acb8e88ec52/jakarta-dalam-angka-2013.html>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2014). *Jakarta dalam angka 2014*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2014/10/21/>

- bb081af3fabf3f5432c74056/jakarta-dalam-angka-2014.html.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2015). *Jakarta dalam angka 2015*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2016/02/29/bafeb8e753144624121e6123/provinsi-dki-jakarta-dalam-angka-2015.html//>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2016). *Jakarta dalam angka 2016*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2016/07/15/0b8db75bbcac8c13b4e76aaa/jakarta-dalam-angka-2016.html>.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2017). *Jakarta dalam angka 2017*. Jakarta. Retrieved from <https://jakarta.bps.go.id/publication/2017/08/16/3e3564fb6453d384983128b0/provinsi-dki-jakarta-dalam-angka-2017.html>.
- Cahyani, D. R. (2017). Pengusaha hotel merasa terancam, minta Airbnb dibekukan. Retrieved March 14, 2020, from <https://bisnis.tempo.co/read/1036485/pengusaha-hotel-merasa-terancam-minta-airbnb-dibekukan>.
- Demary, V. (2015). *Competition in the sharing economy* (No. IW Policy Paper 19/2015). Retrieved from <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/112778/1/830325093.pdf>.
- Dewi, N. P., & Listiowarni, I. (2020). View of implementasi holt-winters exponential smoothing untuk peramalan harga bahan pangan di Kabupaten Pamekasan. *Digital Zone: Jurnal Teknologi Informasi Dan Komunikasi*, 11(2), 219–231. <https://doi.org/https://doi.org/10.31849/digitalzone.v11i2.4797>
- Dredge, D., & Gyimothy, S. (2017). *Collaborative economy and tourism: perspectives, politics, policies and prospects*. (P. J. Sheldon & D. R. Fesenmaier, Eds.) (Tourism on). Copenhagen: Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5> ISSN
- Erlangga, P. (2017). *Ditolak di Bukittinggi, Go-Jek: Tidak masalah*. Retrieved March 14, 2020, from <https://bisnis.tempo.co/read/899190/ditolak-di-bukittinggi-go-jek-tidak-masalah>
- Fitriyani, E. (2017). *5 fakta yang muncul dari perseteruan PHRI dengan Airbnb*. Retrieved March 14, 2020, from <https://kumparan.com/kumparanbisnis/5-fakta-yang-muncul-dari-perseteruan-phri-dengan-airbnb>
- Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119(August). <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Geerts, W. (2016). *New global briefing: The sharing economy in lodging*. Retrieved March 14, 2020, from <https://blog.euromonitor.com/new-global-briefing-the-sharing-economy-in-lodging/>
- Guttentag, D., & Smith, L. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>
- Haviluddin, H., Cahyadi, D., & Mulawarman, U. (2016). Prediksi kedatangan turis asing ke Indonesia menggunakan backpropagation neural networks. *Jurnal Teknologi Dan Sistem Komputer*, 4(4), 485–490. <https://doi.org/10.14710/jtsiskom.4.4.2016.485-490>
- Hidayah, S. A., & Utami, R. C. (2015). *Passanger exit survey 2015*. Jakarta. Retrieved from https://www.kemenparekraf.go.id/asset_admin/assets/uploads/media/old_file/Buku PES 2015.pdf
- Juul, M. (2015). *The sharing economy and tourism tourist accommodation*. Retrieved from [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI\(2015\)568345_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI(2015)568345_EN.pdf)
- Kementerian Hukum dan HAM. (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata, Pub. L. No. 10/2009 Tentang Kepariwisata, 1 (2009). Indonesia.
- Kementerian Hukum dan HAM. (2017). Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari

- Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, Pub. L. No. Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan (2017). Indonesia.
- Liem, C. (2016). *The rise of the sharing economy in Indonesia*. Retrieved March 14, 2020, from <https://www.weforum.org/agenda/2016/01/the-rise-of-the-sharing-economy-in-indonesia/>
- Makridakis, S. G., Wheelwright, S. C., & Hyndman, R. J. (1997). *Forecasting: Methods and applications*. New York: Wiley.
- Mulyadi, M. (2011). Penelitian kuantitatif dan kualitatif serta pemikiran dasar menggabungkannya. *Jurnal Studi Komunikasi dan Media*, 15(1), 127–138. <https://doi.org/DOI.10.1016/j.chemphys.2012.06.006>
- Nurlaila, E. (2017). *Airbnb mulai ganggu bisnis perhotelan di Indonesia*. Retrieved March 14, 2020, from <https://kumparan.com/@kumparanbisnis/airbnb-mulai-ganggu-bisnis-perhotelan-di-indonesia>
- Paramita, A., & Kristiana, L. (2013). Teknik focus group discussion dalam penelitian kualitatif. *Buletin Penelitian Sistem Kesehatan*, 16(2), 117–127. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/20840-ID-teknik-focus-group-discussion-dalam-penelitian-kualitatif.pdf>
- Prakoso, J. R. (2017). *Ada penolakan akomodasi non hotel, Airbnb siap kerja sama*. Retrieved March 14, 2020, from <https://travel.detik.com/travel-news/d-3731688/ada-penolakan-akomodasi-non-hotel-airbnb-siap-kerja-sama>
- Rachmat, R., & Suhartono, S. (2020). Comparative analysis of single exponential smoothing and holt's method for quality of hospital services forecasting in general hospital. *Bulletin of Computer Science and Electrical Engineering*. <https://doi.org/10.25008/bcsee.v1i2.8>
- Raihan, Effendi, M. S., & Hendrawan, A. (2016). Forecasting model eksponensial smoothing time series rata rata mechanical availability unit off highway truck cat 777d caterpillar. *Poros Teknik*, 8(1), 1–9. <https://doi.org/10.31961/porosteknik.v8i1.375>
- Sahroji, A. (2017). *Tak hanya Jabar, lima daerah ini juga larang transportasi online beroperasi*. Retrieved March 14, 2020, from <https://nasional.okezone.com/read/2017/10/11/337/1793462/tak-hanya-jabar-lima-daerah-ini-juga-larang-transportasi-online-beroperasi>
- Saputra, A. D. (2017). *Polisi datang kantor Gojek Kediri, antisipasi penolakan opang*. Retrieved March 14, 2020, from <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3621950/polisi-datangi-kantor-gojek-kediri-antisipasi-penolakan-opang>
- Saputra, P., & Hayatin, N. (2019). Model platform sharing economy di Indonesia study kasus: Unicorn lokal. *Jurnal Dialektika*, 4(2), 55–65. Retrieved from <http://www.ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/dialektika/article/view/350>
- Sbrana, G., & Silvestrini, A. (2014). Random switching exponential smoothing and inventory forecasting. *International Journal of Production Economics*, 156, 283–294. <https://doi.org/10.1016/j.ijpe.2014.06.016>
- Selloni, D. (2017). *Co design for public-interest services*. (E. Bartezzaghi & G. Bracchi, Eds.) (Research f). Milan: Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-53243-1>
- Setiawan, D. (2017). *Ratusan awak angkot Salatiga mogok tolak kehadiran Gojek*. Retrieved March 14, 2020, from <https://jateng.tribunnews.com/2017/08/21/ratusan-awak-angkot-salatiga-mogok-tolak-kehadiran-gojek>
- Soni, A. (2016). *Penolakan kawasan wisata pada Gojek, Grab dan taksi Uber*. Retrieved March 14, 2020, from <https://www.kompasiana.com/takutpada-allah-/569e055daf7a61a312eea04d/penolakan-kawasan-wisata-pada-gojek-grab-dan-taksi-uber>

Appendix 1

Perbandingan Tingkat Hunian Kamar *Entire Home*, *Private Room*, dan *Shared Room* dengan Hotel Bintang dan Non Bintang di Provinsi DKI Jakarta.

Periode	Tingkat Hunian (%)			Perubahan						
	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang
2011	Jan			52,8	57,9					
	Feb			56,3	62,9					
	Mar			52,1	60,9					
	Apr			52,6	58,8					
	May			52,1	62,8					
	Jun			53,2	68,3					
	Jul			55,1	63,3					
	Aug			45,8	55,9					
	Sep			53,3	57,3					
	Oct			53,9	61,3					
	Nov			58,8	62,7					
	Dec			53,4	60,0					
2012	Jan			52,5	63,4				-0,3	5,4
	Feb			53,6	61,1				-2,7	-1,8
	Mar			54,4	58,7				2,4	-2,2
	Apr			55,0	61,1				2,4	2,4
	May			55,0	62,6				2,9	-0,1
	Jun			55,0	59,4				1,8	-8,9
	Jul			51,6	59,6				-3,5	-3,8
	Aug			43,0	46,7				-2,8	-9,2
	Sep			55,8	54,3				2,5	-3,0
	Oct			57,8	58,0				3,9	-3,4
	Nov			56,1	61,8				-2,7	-0,9
	Dec			50,2	75,0				-3,2	14,9
2013	Jan			60,1	85,6				7,6	22,3
	Feb			65,3	80,5				11,7	19,4
	Mar			68,7	79,7				14,2	20,9
	Apr			69,2	80,0				14,2	18,9
	May			65,1	82,8				10,1	20,2
	Jun			70,2	81,9				15,2	22,4
	Jul			68,6	76,1				17,0	16,5
	Aug			57,2	77,4				14,2	30,6
	Sep			68,9	81,7				13,1	27,4
	Oct			75,1	81,3				17,3	23,4
	Nov			72,5	81,0				16,4	19,3
	Dec			70,6	88,2				20,4	13,2

Periode	Tingkat Hunian (%)			Perubahan							
	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang	
2014	Jan			48,7	60,2				-11,3	-25,5	
	Feb			53,3	64,5				-12,0	-16,0	
	Mar			51,4	61,0				-17,2	-18,6	
	Apr			51,8	64,7				-17,4	-15,3	
	May			52,5	62,3				-12,6	-20,5	
	Jun			58,0	62,6				-12,1	-19,3	
	Jul			43,7	53,2				-24,9	-22,9	
	Aug			52,4	60,4				-4,9	-16,9	
	Sep			56,3	62,4				-12,6	-19,3	
	Oct			56,7	61,7				-18,4	-19,6	
	Nov			54,9	71,9				-17,6	-9,2	
	Dec			52,0	67,8				-18,6	-20,4	
2015	Jan			61,5	80,4				12,8	20,2	
	Feb			51,1	86,1				-2,2	21,5	
	Mar			65,1	86,0				13,7	24,9	
	Apr			62,8	78,5				11,0	13,8	
	May			61,8	78,9				9,2	16,6	
	Jun			60,0	82,2				2,0	19,6	
	Jul			52,3	76,1				8,6	23,0	
	Aug	29,4	19,0	29,4	63,3	80,2			11,0	19,7	
	Sep	27,3	16,9	31,3	56,7	84,3			0,4	21,8	
	Oct	27,2	15,1	11,8	60,3	83,3			3,6	21,6	
	Nov	25,0	15,5	5,3	58,5	79,7			3,6	7,9	
	Dec	36,3	21,4	14,3	64,5	82,4			12,5	14,6	
2016	Jan	31,3	18,5	28,6	54,2	60,8			-7,3	-19,6	
	Feb	24,4	15,3	26,3	58,6	61,2			7,6	-24,9	
	Mar	29,2	19,0	17,4	61,8	71,5			-3,3	-14,5	
	Apr	34,6	21,2	20,8	60,5	60,5			-2,3	-18,1	
	May	41,7	24,3	18,5	59,5	64,7			-2,3	-14,3	
	Jun	34,8	23,5	22,7	60,0	77,6			0,0	-4,6	
	Jul	33,7	21,3	23,3	55,6	69,9			3,3	-6,2	
	Aug	31,1	19,1	19,4	69,8	66,9	1,7	0,2	-10,1	6,5	-13,2
	Sep	32,2	20,3	25,0	63,0	66,0	4,9	3,4	-6,3	6,3	-18,3
	Oct	33,7	17,2	19,0	75,1	79,9	6,6	2,1	7,3	14,8	-3,4
	Nov	31,2	16,7	9,1	68,1	65,3	6,2	1,1	3,8	9,5	-14,4
	Dec	42,5	21,7	20,4	62,8	86,6	6,2	0,3	6,1	-1,7	4,2

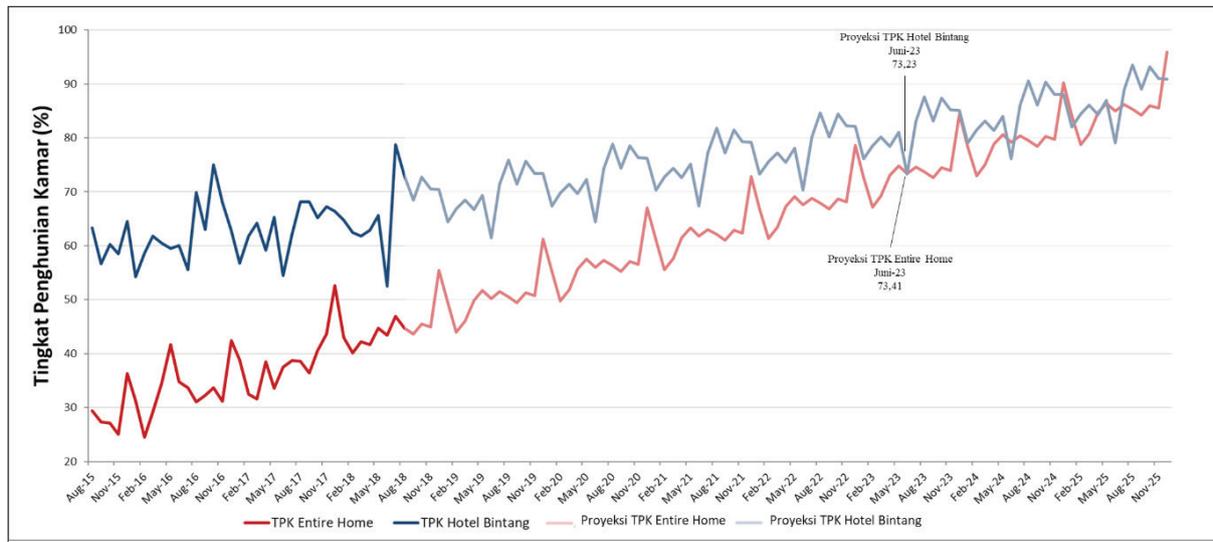
Potensi dampak Airbnb terhadap usaha penyediaan akomodasi di Provinsi DKI Jakarta

Periode	Tingkat Hunian (%)				Perubahan					
	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang	<i>Entire Home</i>	<i>Private Room</i>	<i>Shared Room</i>	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang
2017	Jan	38,9	20,9	36,0	56,8					
	Feb	32,4	19,2	28,0	61,8	7,6	2,4	7,4	2,5	
	Mar	31,6	20,1	20,0	64,3	8,0	3,9	1,7	3,2	
	Apr	38,5	22,9	22,7	59,2	2,4	1,2	2,6	2,5	
	May	33,6	21,8	13,7	65,3	3,9	1,7	1,9	-1,4	
	Jun	37,5	19,4	16,0	54,5	-8,1	-2,5	-4,8	5,8	
	Jul	38,7	22,0	21,3	62,2	2,7	-4,1	-6,7	-5,6	
	Aug	38,6	23,1	17,3	68,2	5,0	0,7	-2,1	6,6	
	Sep	36,4	21,7	17,3	68,1	7,5	4,0	-2,1	-1,7	
	Oct	40,5	20,6	21,0	65,2	4,2	1,4	-7,7	5,1	
	Nov	43,7	23,9	22,9	67,3	6,8	3,4	1,9	-9,8	
	Dec	52,6	27,0	28,9	66,4	12,5	7,3	13,8	-0,8	
2018	Jan	43,0	21,9	7,3	64,7	10,1	5,3	8,5	3,6	
	Feb	40,1	18,2	7,2	62,4	4,1	1,0	-28,7	8,0	
	Mar	42,2	20,4	12,6	61,8	7,7	-1,0	-20,8	0,6	
	Apr	41,6	21,6	11,5	62,9	10,5	0,3	-7,4	-2,5	
	May	44,8	24,3	28,6	65,6	3,1	-1,3	-11,2	3,7	
	Jun	43,4	21,2	11,1	52,5	11,2	2,5	14,9	0,3	
	Jul	46,9	23,0	14,8	78,8	5,9	1,8	-4,9	-2,0	

Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)

Appendix 2

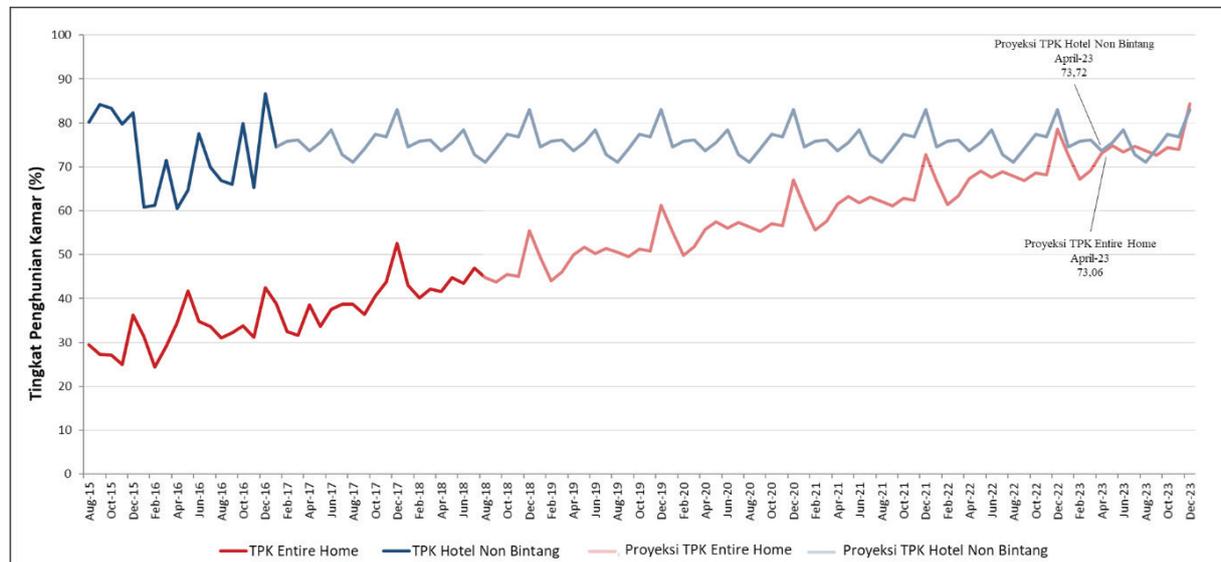
Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang dengan Airbnb *Entire Home*



Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)

Appendix 3

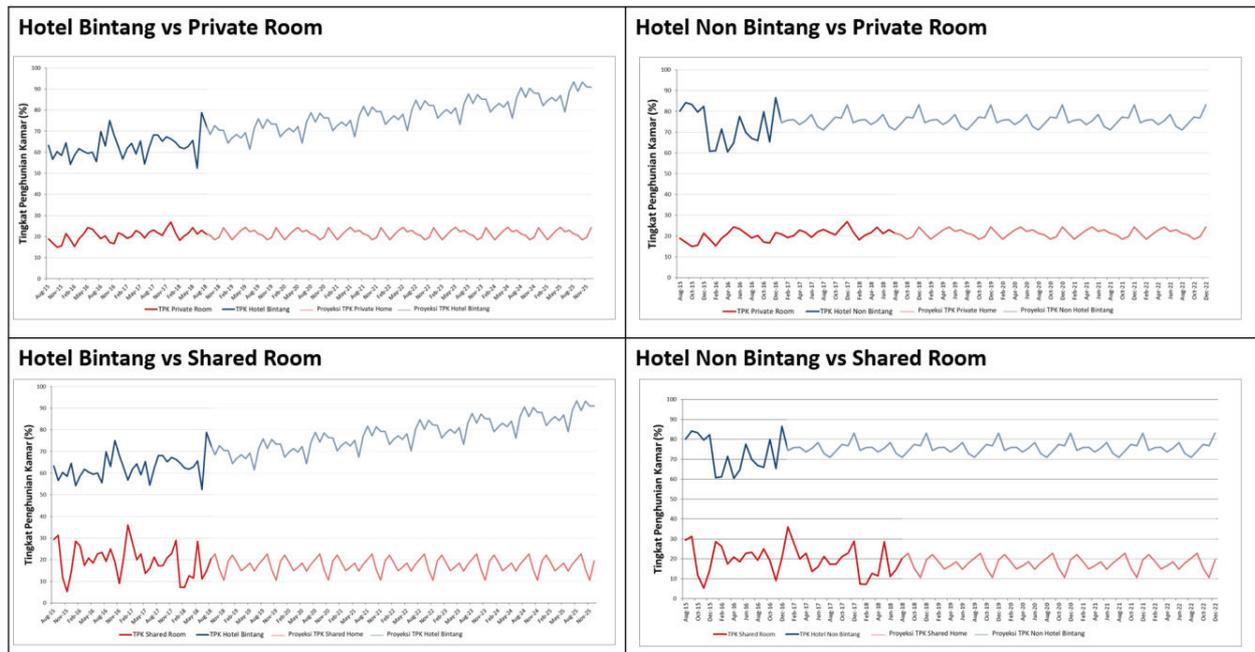
Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Non Bintang dengan Airbnb *Entire Home*



Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)

Appendix 4

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Non Bintang dengan Airbnb *Entire Home*



Sumber: Hasil olahan Penulis (2020)