
**KAJIAN KEBERADAAN WISATA BELANJA MALIOBORO
 TERHADAP PERTUMBUHAN JASA AKOMODASI DI JALAN SOSROWIJAYAN DAN JALAN DAGEN**

Ahsanul Fathiyatun Nisa¹ dan Ragil Haryanto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
 email : afnisa10@gmail.com

Abstrak: Kota Yogyakarta sebagai tujuan wisata ke dua di Indonesia. Yogyakarta berada di jalur lintas selatan menguntungkan bagi perkembangan potensi pariwisata, adanya pusat aktivitas perkotaan berdampak pada perubahan gaya hidup penduduk menjadi lebih konsumtif dan mendorong berkembangnya aktivitas komersial. Malioboro merupakan wisata belanja yang banyak diminati wisatawan, Malioboro memiliki daya tarik dan keunikan tersendiri. Malioboro menawarkan atraksi belanja bagi pengunjung, sepanjang 2 km Jalan Malioboro dihuni para pedagang yang menawarkan barang dagangan dengan berbagai macam produk yang ditawarkan. Perkembangan Malioboro menyebabkan terjadinya keterkaitan terhadap pertumbuhan jasa-jasa akomodasi disekitar kawasan. Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai pusat pertumbuhan jasa akomodasi perluasan dari Jalan Malioboro, pusat keramaian banyak dikunjungi oleh wisatawan. Akomodasi merupakan simpul penyaluran wisatawan dari tempat tinggal menuju lokasi objek wisata dengan objek wisata lainnya yang menjadi destinasi tujuan wisata. Jasa akomodasi yang mendominasi di Sosrowijayan dan Dagen berupa hotel, losmen, homestay, dan wisma. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keterkaitan wisata belanja Malioboro dengan pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode kualitatif dan teknik analisis deskriptif kualitatif. Untuk teknik sampling menggunakan purposive sampling dan accidental sampling yang berguna untuk menentukan informan dalam penelitian yaitu pemilik jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan-Dagen, masyarakat, instansi pemerintah dan wisatawan Malioboro. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini yang terdiri dari identifikasi potensi Malioboro sebagai wisata belanja di Kota Yogyakarta, analisis karakteristik jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen, analisis persebaran dan pola pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen, dan analisis perkembangan Malioboro terhadap pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. Berdasarkan hasil analisis diperoleh rumusan hasil analisis yaitu: Malioboro memiliki keterkaitan dengan pertumbuhan jasa akomodasi yang ada di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. Malioboro mendatangkan wisatawan, wisatawan membutuhkan penginapan sebagai prasarana kebutuhan wisatawan, Jalan Sosrowijayan dan Dagen berada di lokasi yang strategis, sehingga terjalin keterkaitan untuk dibangun jasa akomodasi di kedua jalan tersebut. Ada kecenderungan wisatawan untuk memilih lokasi penginapan di lokasi strategis dalam mempermudah mobilitas menuju lokasi wisata lainnya, sehingga hasil analisis yang dilakukan tepat pada sasaran. Jalan Sosrowijayan dan Dagen berpotensi untuk pertumbuhan jasa akomodasi penunjang kebutuhan wisatawan dalam melakukan kegiatan pariwisata.

Kata Kunci: Wisata Belanja Malioboro, Jasa Akomodasi, Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Abstract: Yogyakarta City is the second tourist destination in Indonesia. Yogyakarta has a unique and characteristic, it is in the south traffic lane give advantages for the development of tourism potential, one of them with the centers of urban activity that continues to grow. This has an impact on lifestyle changes of population become more consumptive and encourage the development of commercial activity. Malioboro is a place to shopping that a lot of interest, because of tourism activity that is identical to shopping, so Malioboro becomes an attraction for tourists. Malioboro offers shopping attractions for visitors, along 2 km in Malioboro who inhabited by merchants who offer the merchandise. A wide variety of products offered, so it can attract and increase the number of tourists. The developments shopping in Malioboro can give linkages to the growth accommodation services around the area. Jalan Sosrowijayan and Dagen as growth center accommodation services expansion of Malioboro, the centers of noise visited by many tourists. Accommodation is a center of tourist distribution of residence to the location of attraction to other attractions that become destination.

Accommodation services which dominates in the form Sosrowijayan and Dagen hotels, inns, homestays, and homestead. Business accommodation services use the land for economic value.

The purpose of this study was to analyze the relationship of Malioboro shopping tourism with growth of accommodation services in Jalan Sosrowijayan and Dagen. This study used a qualitative approach method and technique of qualitative descriptive analysis. The sampling technique used purposive sampling and accidental sampling is useful for determining the informants in the study, that is the owner of accommodation services in Jalan Sosrowijayan and Dagen, communities, government agencies and tourists in Malioboro. The analysis used in this study consisted of the identification of Malioboro potential as a shopping tour in Yogyakarta, the analysis of the characteristics of accommodation services in Jalan Sosrowijayan and Dagen, analysis of the distribution and patterns of growth in the accommodation services and the analysis of Malioboro development of the growth accommodation services.

Based on the results of the analysis can be formulated that Malioboro has associated with the growth of existing accommodation services in Jalan Sosrowijayan and Dagen. Malioboro bring tourists, tourists need lodging as the tourists infrastructure, Jalan Sosrowijayan and Dagen are in a strategic location more precisely in the area of Malioboro, so intertwined relationship to built accommodation services in both of the street. There is a tourist tendency to pick a specialty in strategic locations in facilitating mobility towards other sites, so the results of the analysis carried out is right on target. Jalan Sosrowijayan and Dagen potential for growth accommodation services supporting the needs of tourists in tourism activities.

Keywords: Malioboro Shopping Tourism, Accommodation, Jalan Sosrowijayan and Dagen

PENDAHULUAN

Pariwisata merupakan segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan dan pengusahaan pariwisata yang mencakup objek dan daya tarik wisata, usaha sarana wisata, usaha jasa pariwisata, serta usaha-usaha lainnya (Soekadijo, 1997:25). Pariwisata merupakan bagian dari budaya bagi masyarakat yang berkaitan dengan pemanfaatan waktu yang dimiliki, dengan tujuan untuk menyenangkan diri sendiri maupun orang lain. Istilah wisata termuat dalam UU No.10 Tahun 2009, Pasal 1 ayat 1, yang menyebutkan bahwa wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara. Wisata belanja merupakan bagian dari kegiatan pariwisata yang dilakukan bagi sebagian orang yang melakukan perjalanan wisata. Kegiatan pariwisata identik dengan aktivitas berbelanja yang memberikan pengaruh cukup besar bagi pertumbuhan ekonomi kota, melalui sumber pendapatan devisa, pemasukan pajak-pajak dan jasa retribusi lainnya. Kegiatan pariwisata sebagai salah satu sektor yang berperan dalam memberikan kontribusi pendapatan daerah.

Kota Yogyakarta sebagai salah satu destinasi pariwisata di Indonesia yang memiliki keunikan dan ciri khas sendiri dibandingkan dengan destinasi-destinasi lainnya. Berada di jalur lintas selatan sehingga

menguntungkan bagi perkembangan potensi pariwisata, salah satunya dengan adanya pusat-pusat aktivitas perkotaan yang berkembang setiap tahun. Yogyakarta sebagai daerah tujuan wisata ke dua di Indonesia dengan berbagai macam potensi. Adanya berbagai macam atraksi wisata yang ditawarkan dapat menarik minat wisatawan untuk berkunjung. Jenis wisata yang diminati wisatawan Yogyakarta adalah Malioboro, kegiatan pariwisata identik dengan berbelanja. Adanya wisata belanja Malioboro menjadi daya tarik bagi wisatawan. Malioboro menawarkan atraksi belanja, dihuni oleh aktivitas para PKL yang menawarkan berbagai produk, seperti souvenir, pernik-pernik, kaos, batik, kerajinan, dan lainnya. Keadaan tersebut menjadi daya tarik bagi wisatawan.

Perkembangan Malioboro sebagai wisata belanja yang banyak dikunjungi oleh wisatawan, membawa pengaruh pada pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen. Secara tidak langsung berkembangnya Malioboro berpengaruh pada pertumbuhan jasa akomodasi yang dimaksudkan untuk menunjang aktivitas wisata. Keberadaan pariwisata membutuhkan sarana dan prasarana penunjang untuk melayani wisatawan dalam melakukan perjalanan wisata. Para wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta memilih Malioboro sebagai tolak ukur dalam menentukan lokasi tujuan wisata. Jalan Sosrowijayan dan Dagen berada di lokasi yang strategis dan potensial sebagai wadah dalam menampung sarana dan prasarana

kebutuhan wisatawan dalam memenuhi kebutuhan jasa akomodasi berupa hotel, losmen, wisma dan *homestay* yang dibutuhkan oleh wisatawan. Tingginya pergerakan jasa komersial dalam mendukung kegiatan pariwisata. Sejak berkembangnya Malioboro, menyebabkan pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen, hingga saat ini jumlah jasa akomodasi yang ada mengalami peningkatan setiap tahun. Jalan Sosrowijayan dan Dagen menjadi kawasan komersial yang ramai. Hampir sulit untuk menemukan penduduk asli kampung ini, karena adanya perubahan dan alih fungsi bangunan. Keberadaan jasa akomodasi sebagai penunjang wisatawan membawa pengaruh pada pemanfaatan lahan.

KAJIAN LITERATUR

Pariwisata dipandang sebagai suatu gejala sosial yang sangat kompleks. Menurut Soekadijo (1997:25) kegiatan pariwisata menyangkut berbagai aspek yaitu: sosiologis, psikologis, ekonomi, ekologis, dan lainnya. Aspek ekonomi dianggap sebagai aspek yang memiliki perhatian penting, sebab aspek ekonomi memiliki hubungan yang sangat penting bagi kegiatan pariwisata. Pariwisata merupakan segala kegiatan yang berhubungan dengan wisatawan. Pada dasarnya kegiatan pariwisata merupakan gejala dan hubungan yang timbul akibat interaksi oleh wisatawan pada suatu tempat tujuan dengan wisatawan lainnya yang memiliki tujuan yang sama.

Daya Tarik Wisata

Daya tarik wisata merupakan elemen penting produk pariwisata. Daya tarik wisata adalah suatu kekuatan/pengaruh suatu objek atau lokasi wisata untuk mempengaruhi wisatawan sehingga tertarik untuk mengunjungi objek wisata yang ditawarkan. Daya tarik wisata merupakan segala sesuatu yang memiliki keunikan, kemudahan dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau kunjungan wisatawan (UU No.10 Tahun 2009). Istilah daya tarik wisata sering digunakan untuk aktivitas pariwisata, segala sesuatu yang menjadi daya tarik bagi orang untuk mengunjungi suatu daerah (Yoeti, 2008:48).

Wisata Belanja

Belanja adalah kegiatan yang menyenangkan, dilakukan seseorang atau sekelompok orang secara sukarela tanpa adanya paksaan untuk membeli sesuatu yang dibutuhkan (Timothy, 2005:42). Wisata belanja merupakan bagian dari kegiatan pariwisata yang dilakukan sebagian orang dalam melakukan perjalanan wisata. Kegiatan wisata identik dengan belanja dalam melakukan berwisata seseorang cenderung melakukan belanja. Pariwisata merupakan industri yang diharapkan mampu menjadi sumber pendapatan daerah, meningkatkan pendapatan masyarakat, membuka lapangan pekerjaan, kesempatan kerja dan proses pemerataan pendapatan dan meningkatkan pendapatan daerah (Yoeti, 2003:12). Wisata belanja adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan seseorang atau sekelompok orang pada saat berwisata, bukan sekedar jalan-jalan tetapi juga untuk membeli keperluan yang dibutuhkan. Wisata belanja disebut sebagai kegiatan wisata yang memanfaatkan kawasan komersial perdagangan retail sebagai tempat rekreasi untuk tujuan berkunjung dan beraktivitas berbelanja untuk kebutuhan berwisata.

Objek wisata belanja merupakan suatu tempat pusat penjualan produk lokal yang dikunjungi untuk berbelanja. Wisata belanja menawarkan belanja sebagai kegiatan utama, ketika mencari kebutuhan yang diinginkan mulai dari belanja barang-barang antik, barang-barang modern hingga kebutuhan akan buah tangan ciri khas daerah kunjungan wisata yang dapat dibawa ketika meninggalkan objek wisata (Ismayanti, 2011:159). Pariwisata sebagai sebuah "industri", dimana terdapat batasan-batasan yang menyebutkan istilah tersebut. Industri pariwisata menyediakan jasa-jasa yang berhubungan dengan kegiatan wisata, daya tarik dan sarana wisata (Ismayanti, 2011:13).

Jasa Akomodasi

Akomodasi adalah sesuatu yang disediakan untuk kebutuhan wisata, jasa akomodasi termasuk dalam suatu industri, jadi industri akomodasi komponen industri pariwisata. Akomodasi wisata dapat berupa tempat singgah sementara yang digunakan untuk beristirahat, wisatawan dapat menikmati jasa pelayanan lainnya yang terdapat didalam satu paket akomodasi

wisata (Warpani, 2007:114). Jasa akomodasi wisata dibedakan menjadi 3 yaitu akomodasi komersil, semi komersil dan non komersil.

Jasa akomodasi yang akan diteliti dalam lokasi penelitian terdiri dari hotel, losmen, wisma dan *home stay*. Hotel merupakan perusahaan yang menyediakan jasa dalam bentuk penginapan, dan penyediaan kebutuhan pelengkap lainnya, yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan wisatawan untuk tinggal sementara waktu ketika sedang berwisata (Soekadijo, 1997:89). Losmen merupakan sejenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau keseluruhan bangunan rumah untuk penginapan dengan atau tanpa makan dan minum, hanya untuk beristirahat sementara waktu. Losmen memiliki fasilitas dan tarif yang lebih rendah atau jauh lebih murah dibandingkan dengan hotel. Wisma merupakan akomodasi semi komersil yang dibangun hampir sama dengan penginapan, namun keberadaannya bukan semata-mata untuk mencari keuntungan secara komersial tetapi untuk kegiatan sosial. Wisma dibangun seperti rumah pada umumnya atau sejenis rumah untuk para tamu, yang difungsikan sebagai tempat peristirahatan sementara (Hutabarat, 2011). *Homestay* atau *guest house* adalah sejenis akomodasi yang dimiliki oleh perusahaan, instansi pemerintah/swasta yang diperuntukan bagi para tamu-tamu yang menginap, dengan fasilitas makan, minum dan pelayanan lain yang disediakan sederhana.

Pola Pertumbuhan Jasa Akomodasi Wisata

Menurut Yeates & Garner (1980:322) terdapat 3 klasifikasi pola kegiatan komersial:

a. Kawasan khusus (*Specialized Area*)

Kawasan khusus merupakan kondisi tertentu yang saling berkaitan, salah satunya dalam hal perkembangan kegiatan komersial. Jasa akomodasi wisata merupakan bagian dari kegiatan komersial yang biasanya berkembang pada daerah pusat perbelanjaan ramai.

b. Mengikuti Jaringan Jalan (*Ribbons*)

Ribbons merupakan persebaran kegiatan komersial mengikuti pertumbuhan koridor jalan. Biasanya perkembangannya kegiatan komersial tergantung pada arus lalu lintas jalan utama, semakin berkembangnya arus lalu lintas jalan tersebut maka semakin banyak juga pertumbuhan bangunan komersial yang ada. Kegiatan komersial yang

berkembang/terletak pada lokasi sepanjang jalan arteri dan jalan utama pusat kawasan perkotaan.

c. Kawasan Inti (*The Nucleations*)

The Nucleations merupakan pola pertumbuhan kegiatan komersial yang diawali dengan pertumbuhan pusat perbelanjaan, dengan adanya toko-toko untuk melayani kebutuhan sehari-hari penduduk disekitarnya. Pola pertumbuhan berada dipersimpangan dan pinggiran perkotaan. Keberadaan kegiatan pariwisata yang terdapat di berbagai daerah menimbulkan komersialisasi bagi untuk mendapatkan keuntungan, sehingga terjadilah suatu proses yang mengakibatkan pertumbuhan kegiatan komersial baru.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, untuk mengkaji keberadaan wisata belanja Malioboro terhadap pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan analisis dengan menggunakan prosedur analisis yang memanfaatkan wawancara secara terbuka untuk mendapatkan informasi terkait objek yang diteliti, untuk memahami isu-isu yang dianggap sensitif dan tidak dapat diselesaikan dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif (Moleong, 2000:6). Jenis analisis yang digunakan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

HASIL TEMUAN DAN ANALISIS

Diuraikan secara detail terhadap analisis-analisis yang digunakan yaitu:

1. Identifikasi Potensi Malioboro Sebagai Wisata Belanja di Kota Yogyakarta

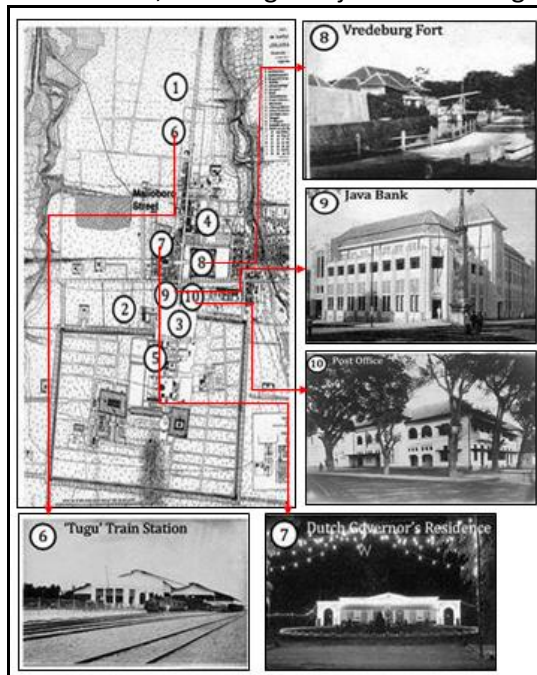
Identifikasi potensi Malioboro diperkuat dengan beberapa analisis yaitu:

Identifikasi Sejarah Malioboro Sebagai Wisata Belanja

Sejarah Malioboro berasal dari bahasa sansekerta yang berarti "Karangan Bunga", keberadaan Kota Yogyakarta yang terkenal dengan adat istiadat dan budaya daerah yang melegenda pada masa itu dikelilingi oleh masyarakat menuju Keraton Yogyakarta, dengan melewati Jalan Malioboro sebagai jalan utama dengan membawa bunga. Hal tersebut dilakukan setiap hari oleh

masyarakat sepanjang 2 km Jalan Malioboro dipenuhi dengan karangan bunga oleh masyarakat yang melewatinya. Tahun 1811-1816 ada seorang Kolonial Inggris bernama "Marlborough" tinggal di Keraton Yogyakarta. Masyarakat Keraton mengenal Marlborough baik. Untuk menghormatinya masyarakat Yogyakarta menamai "Jalan Malioboro".

Malioboro dahulu dihuni penduduk berbagai etnis. Dikenalkan oleh orang-orang etnis Cina dan Belanda. Pada era kolonial Belanda terjadi pembangunan fasilitas yang digunakan pada masa pemerintahan. Kolonial Belanda membangun sebuah benteng yang bernama "Benteng Vredeburg" tahun 1790 di ujung selatan Jalan Malioboro, bertujuan mempertahankan pemerintahan Belanda dari serangan lawan. Tahun 1822 di bangun Dutch Club, tahun 1830 dibangun The Dutch Governor's Residence, kemudian Java Bank dan kantor pos. Pembangunan fasilitas untuk meningkatkan perekonomian dan kekuasaan masa pemerintahan Belanda. Pada tahun 1830 orang-orang etnis Cina mulai tinggal dan memasuki kawasan Malioboro. Lokasinya berada di bagian utara Jalan Malioboro. Keberadaan etnis Cina membawa pengaruh aktivitas berdagang. Masyarakat Yogyakarta pada masa itu mulai mengikuti adat Cina dengan aktivitas perdagangan dan jasa. Pada tahun 1887 pemerintah membangun sebuah stasiun utama di Yogyakarta bernama "Tugu Train Station", sekarang menjadi Stasiun Tugu



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2014

Gambar 1

Sejarah Malioboro Sebagai Wisata Belanja Identifikasi Daya Tarik Malioboro

Identifikasi potensi wisata belanja Malioboro yang didasarkan pada daya tarik wisatawan difokuskan untuk mengetahui seberapa besar daya tarik Malioboro sehingga disebut sebagai wisata belanja. Dalam dunia pariwisata terdapat istilah yang menyebutkan bahwa pariwisata identik dengan berbelanja, setiap orang yang berwisata pasti melakukan aktivitas berbelanja, sehingga tujuan utama orang melakukan kegiatan pariwisata pasti berujung untuk belanja. Malioboro sebagai wisata belanja sejak tahun 1970. Keberadaan Malioboro yang tumbuh dari aktivitas perdagangan dan jasa menjadikan kawasan ini sebagai kawasan wisata belanja.

Lokasi Malioboro

Malioboro berada di lokasi yang strategis, berada di pusat pemerintahan dan perkotaan Yogyakarta. Aksesibilitas menuju Malioboro mudah, dapat di jangkau dengan berbagai moda kendaraan seperti stasiun Tugu, bus trans Jogja, taxi dari Bandara maupun dari akses manapun. Malioboro juga berdekatan dengan objek-objek wisata lainnya yaitu: Keraton Yogyakarta, Pasar Beringharjo, Benteng Vredeburg, Gedung Senisono, Museum Sono Budoyo, Taman Sari, dan lainnya. Berada di pusat pemerintahan dan perkantoran, gedung DPRD dan Kompleks Kepatihan memperkuat fungsi pemerintahan.

Malioboro sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang menawarkan berbagai macam atraksi wisata untuk menarik wisatawan. Jalan Malioboro berbentuk sumbu linier yang memanjang, sepanjang kurang lebih 2 km. Batas Jalan Malioboro dimulai dari ujung jalan dekat dengan Stasiun Tugu hingga memasuki kawasan ini sampai dengan ujung bermuara di Keraton Yogyakarta.

Setelah berada di kawasan Malioboro wisatawan dapat berkeliling dengan berjalan kaki untuk melihat-lihat aktivitas yang ada di dalamnya. Selain itu juga wisatawan dapat disuguhkan dengan para penarik becak dan andong yang selalu *standby* dipinggir-pinggir jalan. Para bapak-bapak bersiap untuk mengantarkan wisatawan Malioboro melihat-lihat dan bahkan mengantarkan untuk mencari penginapan yang ada di dekat Malioboro. Wisatawan merasa senang dengan

pelayanan yang ditawarkan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 2.



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2014

Gambar 2
Lokasi Wisata Belanja Malioboro

Keunikan Wisata Belanja Malioboro

Malioboro memiliki keunikan sebagai *icon* Yogyakarta. Dibuktikan dengan dokumen perda Kota Yogyakarta yang menerangkan tentang peranan objek wisata di Yogyakarta. Malioboro telah berkembang menjadi tempat pertemuan aktivitas sosial dan ekonomi. Percampuran tersebut menjadikan Malioboro memfasilitasi kegiatan perdagangan dan jasa bagi para pedagang. Sepanjang 2 km disuguhkan dengan berbagai macam pedagang yang menawarkan barang dagangannya. Produk yang dijual berbeda dengan lainnya, sebagian besar produk yang dijual para pedagang merupakan hasil produksi Yogyakarta dan sekitarnya. Beraneka-ragam produk yang dijual oleh PKL yaitu: souvenir khas, pernak-pernik, kerajinan dari bamboo dan anyaman, batik-batik, kaos, gantungan kunci, aksesoris dan lainnya.

Jumlah pedagang kaki lima yang menghiasi gerobak-gerobak di sepanjang Jalan Malioboro jumlahnya semakin bertambah setiap tahun. Para pedagang menawarkan berbagai barang dagangan. Para wisatawan dapat menawar harga yang telah ditentukan oleh pedagang, sehingga ada aktivitas antara pedagang dan pembeli. Keunikan inilah yang semakin menambah rasa ingin tahu para wisatawan untuk terus kembali dan kembali ke Yogyakarta. Harga yang ditawarkan juga terbilang murah, mulai dari harga yang paling

murah hingga harga yang termahal, barang-barang yang diperoleh nantinya sesuai dengan *budget* wisatawan.

Malioboro sebagai primadona bagi wisatawan Yogyakarta, adanya istilah “belum ke Yogyakarta sebelum datang ke Malioboro”. Hal ini diungkapkan oleh sebagian wisatawan. Para wisatawan dapat menemukan galeri seniman yang memamerkan hasil karyanya melalui para pedagang yang menjual karya seni. Malioboro telah menciptakan pola hubungan saling ketergantungan antara pedagang dan wisatawan.

Atraksi Wisata Belanja Malioboro

Berdasarkan hasil analisis ketertarikan wisatawan Malioboro dipengaruhi oleh atraksi wisata yang ditawarkan. Malioboro memiliki ciri khas tersendiri dari segi bentuk bangunan yang masih dipertahankan hingga sekarang. Sepanjang Jalan Malioboro merupakan hasil peninggalan arsitektur pada masa kolonial Belanda yang bercampur dengan komersialisasi pedagang Cina. Malioboro memiliki atraksi bagi wisatawan, kumpulan PKL, wisatawan bisa menemukan makanan khas Yogyakarta dengan nuansa yang menarik. Terjadi pada aktivitas malam, keramaian mulai melingkupi. Para pedagang makanan menawarkan makanan dengan warung-warung tenda lesehan diiringi oleh alunan musik khas Yogyakarta. Wisatawan terhibur dengan nuansa pengamen yang menjual suaranya.

Daya Saing Wisata Belanja Malioboro

Malioboro sebagai lokasi tujuan utama wisatawan Yogyakarta menjadi suatu kebanggaan bagi penduduk asli. Malioboro sebagai surga belanja bagi pecinta belanja. Malioboro sebagai tolak ukur penentuan lokasi wisata di Kota Yogyakarta. Malioboro dijadikan sebagai *patokan* dalam mengunjungi lokasi-lokasi tujuan wisata lainnya.

Malioboro memiliki daya saing dengan wisata belanja lainnya, dengan kedatangan turis asing ke Malioboro. Keberadaan lokasi dan penginapan disekitarnya memiliki ketertarikan, sehingga memunculkan turis untuk datang, sebab di belakang Malioboro tepatnya di Jalan Sosrowijayan itu merupakan kampung internasional. Keberadaan turis asing hanya pada musim-musim waktu liburan Eropa pada bulan Mei-Oktober, banyak turis

asing yang berdatangan untuk berwisata ke Yogyakarta.

Identifikasi Malioboro Sebagai Bagian Dari Industri Pariwisata

Pariwisata sebagai bagian dari "industri", terdapat batasan-batasan yang menyebutkan istilah tersebut. Industri pariwisata menyediakan jasa-jasa yang berhubungan dengan kegiatan wisata, daya tarik dan sarana wisata. Industri pariwisata bertujuan untuk memberikan daya tarik bagi pelaku usaha, pariwisata dianggap sebagai sesuatu hal yang penting bagi perkembangan ekonomi daerah menjadi tujuan wisata. Produk industri pariwisata berupa kumpulan produk oleh perusahaan jasa wisata yang memberikan pelayanan secara langsung.

Keberadaan Malioboro sebagai wisata belanja yang ada di Kota Yogyakarta, memberikan peluang bagi pertumbuhan ekonomi daerah. Malioboro memfasilitasi pertumbuhan berbagai sektor didalamnya untuk berkembang. Malioboro sebagai wisata belanja oleh wisatawan mampu menyediakan sarana dan prasarana penunjang aktivitas wisatawan. Keberadaan industri pariwisata sejalan dengan pertumbuhan kegiatan komersial yang berada di Jalan Sosrowijayan dan Dagen yang merupakan perluasan dari Malioboro. Segala sesuatu yang berhubungan dengan aktivitas pariwisata mampu tumbuh dan berkembang dengan baik seiring dengan kebutuhan wisatawan. Hal ini terjadi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen, mulai tumbuh jasa akomodasi berupa hotel-hotel, penginapan dan jasa penunjang kebutuhan wisatawan. Sepanjang jalan terlihat ramai oleh lalu lalang aktivitas wisata dan beberapa pelaku usaha.

Pada umumnya kecenderungan suatu daerah untuk mengembangkan pariwisata sebagai suatu industri dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan bagi kemajuan wisata dan perkembangan ekonomi daerah. Industri pariwisata yang mulai tumbuh di Malioboro terlihat dari adanya bangunan kegiatan komersial berupa jasa akomodasi. Industri pariwisata menyangkut apasaja yang perlu disediakan dalam pemenuhan kebutuhan wisatawan. Malioboro disebut sebagai kawasan komersial yang sedang mengembangkan industri jasa akomodasi wisatawan. Implikasinya dapat dilihat pada titik-titik keramaian yang ada di sekitarnya.

Kecenderungan memanfaatkan segala sesuatu yang dapat dijadikan sebagai potensi daerah yang menjadi lokasi tujuan wisata. Ketertarikan penduduk disekitar Malioboro untuk memanfaatkan lahan yang dimiliki untuk dibangun jasa-jasa akomodasi yang mendatangkan keuntungan. Semakin dekat dengan Malioboro maka semakin ramai usaha jasa akomodasi. Keuntungan yang diperoleh semakin tinggi. Industri pariwisata dan komersialisasi merupakan bagian dari sebuah investasi, dengan melakukan segala cara untuk dapat mengembangkan usahanya.

Industri pariwisata menjadi bagian dari Malioboro yang mampu menumbuhkan peningkatan ekonomi dari berbagai sektor dan mampu mengalahkan kegiatan ekonomi. Perkembangan Malioboro sebagai industri pariwisata mampu mendatangkan keuntungan bagi pelaku usaha, mendatangkan peluang terbukanya lapangan pekerjaan baru.

2. Analisis Karakteristik Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Analisis bertujuan untuk mengetahui perbedaan dan ciri khusus dari masing-masing jalan untuk melihat pertumbuhan jasa akomodasi dan keterkaitannya. Dalam analisis ini terdapat sub pokok bahasan yang dapat digunakan untuk memperkuat analisis utama.

Analisis Karakteristik Fisik Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai perluasan Jalan Malioboro. Kedua jalan ini diperuntukkan bagi penunjang aktivitas wisatawan. Secara fisik Jalan Sosrowijayan dan Dagen memiliki karakteristik sebagai kawasan kegiatan komersial dengan komposisi utama sebagai jasa akomodasi berupa, hotel, losmen, wisma dan *home stay*. Tingkat hunian di Jalan Sosrowijayan dan Dagen memiliki urutan ke-1. Hal ini dipengaruhi oleh tingginya tingkat kedatangan wisatawan di kedua jalan dipengaruhi oleh wisatawan Malioboro.

Jasa akomodasi bagian dari kebutuhan wisatawan terdiri dari 3 jenis, yaitu komersil, semi komersil dan non komersil. Keberadaan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen menyebar melingkupi sepanjang jalan.

Jalan Sosrowijayan

Jalan Sosrowijayan merupakan jalan pertama memasuki Malioboro. Berada di

lokasi strategis, dapat dijangkau dengan berbagai moda transportasi. Berjarak 200 meter dari Stasiun tugu. Sosrowijayan dikenal sebagai pusat pertumbuhan jasa akomodasi penunjang kebutuhan wisatawan terhadap penyediaan sarana dan prasarana. Keberadaannya mulai dikenal pada tahun 1970-an setelah perkembangan Malioboro sebagai wisata belanja.

Secara fisik Jalan Sosrowijayan terkenal sebagai kampung internasional karena sebagian besar di huni oleh wisatawan asing dibandingkan wisatawan domestik. Kedatangan wisatawan asing pada musim liburan Eropa pada bulan Mei-Oktober, selebihnya dihuni oleh wisatawan domestik.

Berikut pembagian jenis-jenis jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan:

Hotel

Berdasarkan hasil observasi dan identifikasi kondisi dilapangan terdapat 12 buah hotel di Jalan Sosrowijayan dengan kelas berbintang dan melati. Bangunan hotel terdapat di sepanjang Jalan di kedua sisi kanan dan kiri. Keberadaan hotel-hotel diminati oleh wisatawan karena beberapa faktor: lokasi, kondisi lingkungan, fasilitas dan harga yang relatif murah. Bangunan hotel yang ada terlihat bagus-bagus, walaupun hanya sekelas hotel melati namun jangan diragukan untuk fasilitas yang disediakan.



Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 3

Karakteristik Hotel di Jalan Sosrowijayan

Losmen

Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan yang telah dilakukan peneliti menunjukkan bahwa Jalan Sosrowijayan memiliki 1 losmen yaitu “Bladok Losmen”. Keberadaan losmen tersebut 85% dihuni oleh wisatawan asing sedangkan sisanya 15% dihuni oleh wisatawan domestik, terkenal sebagai losmen turis. Karakteristik Jalan Sosrowijayan yang sudah melegenda sebagai kampung internasional sejak tahun 1970-an

yang dipengaruhi karena perluasan dari Jalan Malioboro. Losmen ini memiliki fasilitas dan tarif yang lebih rendah atau jauh lebih murah dibandingkan dengan hotel berbintang.

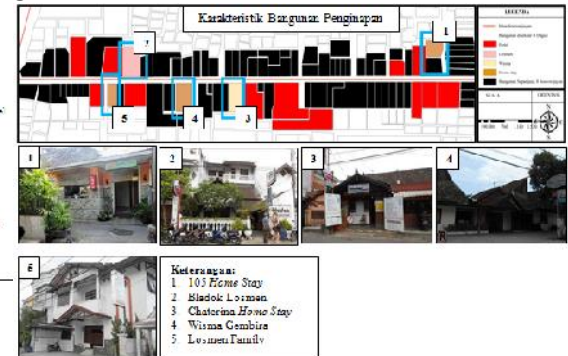
Wisma

Berdasarkan hasil pengamatan lapangan Jalan Sosrowijayan memiliki 1 wisma yaitu “Wisma Gembira”. Bangunan yang ada di Sosrowijayan berbentuk seperti rumah tinggal biasa, namun memiliki fungsi komersial. Bentuk awal bangunan tersebut berupa rumah salah satu penduduk.

Home stay

Berdasarkan hasil pengamatan Jalan Sosrowijayan memiliki 3 home stay yaitu 105 home stay, Chaterina home stay dan Family home stay. Kepemilikan home stay milik penduduk asli. Sebagian besar penduduk asli masih tinggal di dalam satu kawasan home stay. Adanya tarikan dari potensi Malioboro dan kunjungan wisatawan menyebabkan dibukanya usaha jasa akomodasi. Keberadaan home stay berfungsi hampir sama dengan hotel, namun jumlah fasilitas kamar, pelayanan dan harga yang ditawarkan berbeda. Home stay disediakan hanya sebagai tempat tinggal atau tempat menginap dengan harga yang ditawarkan relatif lebih murah dibandingkan dengan hotel pada umumnya.

Untuk lebih jelasnya dilihat pada gambar 4 di bawah ini.



Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 4

Karakteristik Bangunan Penginapan di Jalan Sosrowijayan

Jalan Dagen

Jalan Dagen merupakan jalan ke-2 ketika memasuki Jalan Malioboro, tepatnya selatan Jalan Sosrowijayan. Karakteristik fisik Jalan Dagen hampir sama dengan Jalan Sosrowijayan, dikenal sebagai kawasan pertumbuhan jasa akomodasi, keberadaannya berkembang setelah Jalan Sosrowijayan.

Pertumbuhan jasa akomodasi dimulai tahun 1980-an bermula dari adanya perluasan jasa akomodasi, karena Sosrowijayan sudah tidak mampu menampung jasa akomodasi yang terletak di sepanjang jalan utama sehingga melebar ke Jalan Dagen yang berada dalam satu kawasan Malioboro.

Jalan Dagen dikenal sebagai penginapan murah bagi wisatawan, berada di lokasi strategis berdekatan dengan Malioboro dan beberapa objek wisata. Berbeda dengan Jalan Sosrowijayan yang terkenal sebagai kampung internasional, Jalan Dagen dikenal sebagai kawasan wisatawan domestik, hampir 90% wisatawan domestik.

Berikut pembagian jenis-jenis jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan terdiri dari :

Hotel

Berdasarkan hasil observasi dan identifikasi kondisi dilapangan terdapat 15 buah hotel di Jalan Dagen. Hotel-hotel mulai tumbuh sejak keberadaan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan mulai melebar. Bangunan-bangunan hotel di sepanjang jalan terlihat bagus-bagus, sekelas hotel melati jangan diragukan untuk fasilitas yang disediakan.



Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 5
Karakteristik Hotel di Jalan Dagen

Losmen

Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan yang telah dilakukan peneliti menunjukkan bahwa Jalan Dagen memiliki 2 losmen yaitu Losmen Famili dan Penginapan Kunti. Keberadaannya menunjang kebutuhan sarana prasarana bagi wisatawan. Secara fisik keberadaan losmen sebagai perubahan dari bentuk aslinya yang bermula dari rumah tinggal atau sebagian berupa kos-kosan yang disediakan oleh pemilik. Alasan yang mendasari perubahan tersebut adalah keuntungan lebih dibandingkan sebelumnya.

Wisma

Berdasarkan pengamatan dilapangan Jalan Dagen terdapat 2 wisma yaitu Wisma Persada dan Wisma Nendra. Keberadaan kedua wisma tersebut merupakan penginapan tertua yang ada di Dagen setelah hotel Sriwibowo yang sekarang menjadi Ameera Boutique Hotel. Pendirian wisma mendukung penyediaan sarana bagi kebutuhan wisatawan pendukung aktivitas pariwisata. Secara fisik bentuk bangunan wisma berbentuk seperti rumah tinggal biasa dengan kesan tetap menarik untuk dikunjungi.

Untuk lebih jelasnya dilihat pada gambar 6 di bawah ini.



Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 6
Karakteristik Bangunan Penginapan di Jalan Dagen

Analisis Karakteristik Jasa Akomodasi Berdasarkan Motivasi Pengunjung

Keberadaan Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai penunjang aktivitas wisatawan. Motivasi pengunjung adalah wisatawan yang berwisata di Yogyakarta. Hasil analisis karakteristik jasa akomodasi berdasarkan motivasi pengunjung didasari oleh:

Daya Tarik dan Lokasi

Rata-rata motivasi pengunjung memilih Jalan Sosrowijayan dan Dagen karena alasan daya tarik Yogyakarta sebagai daerah tujuan wisata di Indonesia. Ketertarikan tersebut menumbuhkan rasa keingintahuan para wisatawan untuk mencoba suasana baru dalam melakukan perjalanan wisata. Tahun 1970-an Kota Yogyakarta terkenal dengan wisata belanja Malioboro yang menarik minat wisatawan. Motivasi wisatawan menginap di Jalan Sosrowijayan atau Dagen memiliki keterkaitan dengan adanya Malioboro, sebab lokasinya masih berada di dalam satu kawasan sehingga mempermudah mobilitas wisata sekaligus menikmati berbelanja. Tingkat hunian di kedua jalan ini selalu ramai walaupun ada masa-masa tertentu yang menjadikan kawasan ini sepi dari pengunjung.

Karakteristik wisatawan dipengaruhi oleh beberapa hal yaitu:

- Wisatawan *berduit* cenderung mencari hotel berbintang dan yang menawarkan paket perjalanan wisata.
- Wisatawan lokal cenderung berwisata dalam jumlah besar, sistem kebersamaan dan kenyamanan dengan memilih hotel kelas melati, wisma dan losmen.
- Wisatawan asing cenderung memilih *budget* murah dan mengutamakan losmen atau *home stay*, fasilitas standar.

Harga dan Fasilitas Jasa Akomodasi

Selain berada di lokasi strategis dan dekat Malioboro, motivasi pengunjung juga didasari oleh harga, kenyamanan dan fasilitas. Pengunjung merasa termotivasi untuk berada di lokasi wisata yang ramah dan saling terjaga keakraban sehingga pengunjung bisa merasa nyaman. Harga jasa akomodasi yang ditawarkan bervariasi tergantung kebutuhan wisatawan selama berwisata. Pengunjung memilih Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai pilihan ketika berada di Yogyakarta, karena kenyamanan dan jarang ditemukan pada lokasi wisata lainnya.

Di Jalan Sosrowijayan pengunjung bisa melihat aktivitas turis yang berkantong tipis yang ingin menikmati keindahan Yogyakarta. Jasa akomodasi di Sosrowijayan disediakan bagi wisatawan asing yang ingin liburan murah. Jalan Dagen di dominasi wisatawan domestik dan tidak kalah menariknya untuk harga penginapannya.

Tabel 1

DAFTAR HARGA JASA AKOMODASI DI SOSROWIJAYAN

JENIS USAHA	NAMA	Harga /malam	
Hotel	Summer Season Hotel	Rp. 330.000,-	
	Kartika Hotel	Rp. 100.000,-	
	Karunia Hotel	Rp. 120.000,-	
	Grage Jogja Hotel	Rp. 480.000,-	
	Pyreness Hotel	Rp. 410.000,-	
	Malioboro Palace Hotel	Rp. 400.000,-	
	Hotel Indonesia	Rp. 125.000,-	
	Hotel Batik Yogyakarta	Rp. 580.000,-	
	Malioboro Inn Hotel	Rp. 350.000,-	
	Grage Ramayana	Rp. 470.000,-	
	Selaras Inn Hotel	Rp. 270.000,-	
	Oryza Hotel	Rp. 200.000,-	
	Losmen	Bladok Losmen	Rp. 250.000,-
	Wisma	Wisma Gembira	Rp. 120.000,-
Home Stay	105 Home Stay	Rp. 85.000,-	
	Chaterina Home Stay	Rp. 90.000,-	
	Family Home Stay	Rp. 250.000,-	

Sumber: Hasil Observasi, +analisis, 2014

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui range harga jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan bervariasi. Wisatawan dapat menyesuaikan kebutuhan selama berwisata. Harga yang ditampilkan merupakan harga standart dihitung per malam. Wisatawan yang menginginkan jasa akomodasi dengan harga kelas menengah kebawah menggunakan *home stay*, wisma, losmen atau hotel kelas ekonomis, yaitu dengan variasi harga sebesar Rp. 85.000,- hingga Rp. 200.000,- dengan pilihan yaitu 105 *home stay*, Chaterina *home stay*, wisma gembira, hotel menggunakan Kartika Hotel, Karunia Hotel, Hotel Indonesia maupun Oryza Hotel. Kebutuhan wisatawan dengan tipe *high class* menggunakan Hotel Batik Yogyakarta, Grage Jogja Hotel maupun Grage Ramayana dengan harga yang bervariasi rata-rata >Rp. 470.000,- per malam. Pengguna jasa akomodasi *high class* biasanya para bisnismen untuk acara tertentu yang membutuhkan ruang cukup luas.

Jalan Dagen memiliki beberapa variasi harga dan pilihan jasa akomodasi dengan jumlah lebih banyak dibandingkan Jalan Sosrowijayan.

Tabel 2

DAFTAR HARGA JASA AKOMODASI DI JALAN DAGEN

JENIS USAHA	NAMA	Harga /malam
Hotel	Whiz Hotel	Rp. 350.000,-
	Hotel Amarta	Rp. 260.000,-
	New Hotel Lilik	Rp. 350.000,-
	Blue Safir Boutique Hotel	Rp. 325.000,-
	Puntodewo Hotel	Rp. 150.000,-
	Hotel Sala 4	Rp. 165.000,-
	Hotel Dafam	Rp. 370.000,-
	Permata Hotel	Rp. 300.000,-
	Ibis Styles Hotel	Rp. 510.000,-
	Jentra Dagen Hotel	Rp. 370.000,-
	Kristina Boutique Hotel	Rp. 250.000,-
	Kombokarno Hotel	Rp. 350.000,-
	Schott Hotel	Rp. 300.000,-
	Petimas Hotel	Rp. 380.000,-
Losmen	Ameera, Boutique Hotel	Rp. 345.000,-
	Losmen Famili	Rp. 90.000,-
Wisma	Penginapan Kunthi	Rp. 180.000,-
	Wisma Persada	Rp. 250.000,-
	Wisma Nendra	Rp. 190.000,-

Sumber: Hasil Observasi, +analisis, 2014

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui harga yang ditawarkan pengelola jasa akomodasi bervariasi, antara Rp. 95.000 hingga Rp. 510.00,-. Para wisatawan dapat menyesuaikan kebutuhan selama berwisata. Harga yang ditampilkan merupakan harga standart per malam. Wisatawan yang menginginkan jasa akomodasi dengan harga

kelas menengah kebawah menggunakan wisma, losmen maupun hotel dengan pilihan kelas ekonomis, yaitu sebesar Rp. 90.000,- hingga Rp. 190.000,- dapat menggunakan pilihan penginapan yaitu losmen Famili, Penginapan Kunthi dan Wisma Nendara, sedangkan untuk hotel dapat menggunakan Putodewo Hotel, dan Sala 4 Hotel. Kebutuhan wisatawan dengan tipe *high class* dapat menggunakan Ibis Style Hotel dan Hotel Dafam dengan harga bervariasi antara Rp. 370.000,- hingga Rp. 510.000,- per malam.

Pada umumnya harga tidak mempengaruhi kunjungan wisatawan. Range harga yang ditawarkan oleh pemilik jasa akomodasi sesuai dengan fasilitas yang ditawarkan, sehingga wisatawan tidak perlu kecewa dengan harga yang telah dibayarkan.

Karakteristik Jasa Akomodasi Berdasarkan Motivasi Pemilik Jasa Akomodasi

Kota Yogyakarta sebagai lokasi tujuan wisata kedua di Indonesia setelah Bali, mengalami peningkatan jumlah kunjungan wisatawan sebesar 20-30% setiap tahunnya. Dalam kegiatan pariwisata, wisatawan membutuhkan kegiatan berbelanja untuk memenuhi kebutuhannya. Malioboro sebagai *icon* dan pusat pertumbuhan ekonomi mendapat julukan “surga belanja” bagi wisatawan, tujuan orang berwisata adalah berbelanja. Kurang lengkap rasanya apabila ke Yogyakarta tapi tidak ke Malioboro.

Keberadaan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai penunjang kebutuhan wisatawan dalam berwisata. Terdapat 4 alasan motivasi pelaku usaha yang mendasari keberadaan Malioboro. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 3
MOTIVASI PEMILIK JASA AKOMODASI

FAKTOR	HASIL ANALISIS
Ekonomi	Jalan Sosrowijayan dan Dagen memiliki bibit kawasan pertumbuhan jasa akomodasi, ada potensi kedua jalan ini sebagai penunjang pariwisata. Pertumbuhan jasa akomodasi menyebabkan terjadinya peningkatan ekonomi terutama bagi pemilik jasa akomodasi, tidak menutup kemungkinan terjadinya peluang bagi penduduk asli bekerja pada salah satu jasa akomodasi. Setiap pengelola memberikan komposisi 30% karyawan adalah penduduk asli. Hal ini sebagai bentuk penghormatan terhadap penduduk asli dan membuka lapangan pekerjaan.
Pemanfaatan Lahan	Pengelola jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen memperoleh lahan dari warisan atau hak milik. Motivasi pelaku usaha dalam

FAKTOR	HASIL ANALISIS
	pemanfaatan lahan di dukung oleh keberadaan wisatawan, alasan tersebut melatarbelakangi berdirinya jasa akomodasi seperti sekarang. Hasil pengamatan menunjukkan kedua jalan akan lebih bernilai apabila dimanfaatkan untuk usaha.
Peluang Usaha	Pariwisata dan industri pariwisata merupakan suatu hal yang saling berkaitan, kegiatan pariwisata berhubungan dengan berbelanja. Perkembangan wisata belanja memiliki keterkaitan dengan pertumbuhan jasa akomodasi. Setiap daerah memiliki potensi pariwisata apabila dikembangkan dengan baik akan membuka kesempatan peluang usaha yang mendatangkan keuntungan. Hal itu membuat para pelaku usaha memanfaatkan kesempatan ini untuk memperoleh keuntungan dengan menyediakan sarana bagi kebutuhan wisatawan.
Investasi	Perkembangan Malioboro mempengaruhi pada perubahan nilai lahan yang semakin tinggi, sehingga dapat dimanfaatkan bagi investor untuk berinvestasi. Adanya <i>supply</i> dan <i>demand</i> yang mengatasnamakan wisatawan. Jangka waktu 5 tahun ke depan harga lahan akan meningkat. Saat ini harga lahan disekitar Malioboro mencapai 25 juta/meter, sebelum Malioboro berkembang harga lahan jauh lebih murah. Dimanfaatkan bagi pencari keuntungan bermain spekulasi harga.

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2014

3. Analisis Persebaran Dan Pola Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Analisis bertujuan untuk mengetahui persebaran dan pola pertumbuhan jasa akomodasi terkait Malioboro.

Analisis Persebaran Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Keberadaan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen dilihat dari kondisi eksisting menunjukkan adanya persebaran jasa akomodasi yang berada di kawasan khusus atau *specialized area*. Kawasan khusus merupakan kondisi tertentu yang saling berkaitan. Berkembangnya arus jaringan jalan mengakibatkan pertumbuhan jasa-jasa yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang dan mempengaruhi sebagian orang untuk menjadikan lahan bisnis yang bernilai ekonomis.

Pertumbuhan jasa akomodasi secara *unplanned* (tidak terencana) baik secara fisik maupun non fisik sesuai karakteristik Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai kawasan komersial, pertumbuhan jasa akomodasi mengikuti keberadaan jalan. Malioboro menjadi tiang utama pertumbuhan.

Persebaran kegiatan komersial tersebut bagian dari penunjang aktivitas wisatawan. Berbagai macam usaha jasa yang di tawarkan bagi wisatawan. Jasa akomodasi bergantung pada perilaku pengunjung dalam jasa akomodasi dalam kegiatan pariwisata.

Analisis Pola Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Pola pertumbuhan jasa akomodasi yang ada di Jalan Sosrowijayan dan Dagen tidak semata-mata bermunculan menjadi banyak seperti sekarang ini, tetapi melalui tahapan dan proses sehingga dapat tumbuh hingga sekarang. Berdasarkan hasil wawancara dengan informan terkait menyatakan bahwa, awal mula berdirinya jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dipengaruhi oleh adanya *supply* dan *demand* dalam hal penunjang keberadaan Malioboro.

4. Analisis Perkembangan Malioboro Terhadap Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen

Analisis bertujuan menggabungkan beberapa analisis untuk menjawab tujuan dan merumuskan hasil penelitian.

Analisis Perkembangan Wisata Belanja Malioboro

Perkembangan fisik Malioboro ditandai dengan perubahan fungsi-fungsi bangunan disekitarnya. Perkembangan Malioboro cukup pesat dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta. Perlu adanya perkembangan peningkatan fasilitas dan sarana prasarana pendukung aktivitas wisata, khususnya wisata belanja Malioboro. Perkembangan Malioboro memberikan implikasi pada pertumbuhan jasa akomodasi yang disediakan untuk wisatawan. Hal ini terjadi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen yang merupakan kedua jalan yang berlokasi dibelakang Jalan Malioboro.

Malioboro sekarang telah menjadi pusat kawasan wisatawan terbesar di Yogyakarta. Bangunan peninggalan arsitektur masa kolonial Belanda masih dipertahankan. Adanya percampuran etnis Cina membawa perubahan menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Sebelum mengalami perkembangan Jalan Malioboro merupakan kawasan dengan dua arah jalur, namun setelah keberadaan stasiun kereta api Jalan Malioboro terbagi

menjadi dua, sehingga Jalan Malioboro difungsikan untuk satu arah jalur.

Sebelum berkembang menjadi wisata belanja, Jalan Malioboro terlihat sepi tanpa aktivitas para pedagang. Terlihat selintas aktivitas orang yang sedang berjalan menuju arah utara yaitu menuju Keraton Yogyakarta. Kedatangan penjajah ke Indonesia membawa banyak perubahan, salah satu perubahan positifnya berupa penambahan fasilitas perekonomian yang mendukung aktivitas perdagangan dan jasa yang menjadi citra Malioboro sebagai surga belanja.

Analisis Keterkaitan Wisata Belanja Malioboro dengan Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen

Kegiatan pariwisata identik dengan aktivitas berbelanja, dalam melakukan perjalanan wisata setiap orang tidak pernah terlepas dari aktivitas berbelanja. Kedua komponen tersebut memiliki keterkaitan satu sama lainnya yang saling berpengaruh terhadap peningkatan daya saing lokasi tujuan wisata. Pariwisata dalam perkembangannya dapat dijadikan sebagai suatu industri yang mendatangkan keuntungan finansial. Adanya hubungan timbal balik antara kegiatan pariwisata objek wisata, wisatawan dan penyedia jasa.

Perkembangan Malioboro membawa pengaruh bagi pertumbuhan kegiatan komersial kawasan disekitarnya, sebab kegiatan pariwisata selalu diimbangi dengan industri pariwisata. Ketertarikan wisatawan terhadap Malioboro membawa pengaruh bagi pertumbuhan jasa akomodasi. Kegiatan komersial dan aktivitas pariwisata saling berkaitan dan menimbulkan hubungan kerjasama. Pertumbuhan jasa akomodasi terjadi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen yang terletak di belakang Jalan Malioboro, dan masih dalam satu lingkup objek penelitian. Ibarat kata seperti peribahasa: "ada gula ada semut", peribahasa itulah yang digunakan dalam melakukan analisis keterkaitan antara wisata belanja dengan pertumbuhan jasa akomodasi yang terjadi. "ada Malioboro, ada wisatawan, maka potensi untuk mendapatkan keuntungan". Peluang tersebut dimanfaatkan oleh pelaku usaha dalam mendatangkan keuntungan dengan melakukan perubahan lahan menjadi jasa akomodasi.

Malioboro dan pertumbuhan jasa akomodasi memiliki keterkaitan satu sama lain. Hal ini disebabkan oleh adanya kebutuhan wisatawan dalam memenuhi perjalanan wisatanya. Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai lokasi pemilihan penginapan adalah keberadaannya yang berada di jalur strategis, berada di belakang Malioboro, selain itu juga berdekatan dengan objek wisata lainnya di Yogyakarta. Walaupun Jalan Malioboro memiliki satu arah jalur tidak mempengaruhi wisatawan dalam pemilihan lokasi penginapan, di kawasan ini wisatawan dapat menikmati aktivitas wisata yang menarik dan unik dibandingkan destinasi lain.

Berdasarkan gambar terlihat kondisi fisik antara Malioboro, Jalan Sosrowijayan dan Dagen berada di dalam satu lingkup, sehingga sangat mudah untuk terjadinya kondisi ketergantungan antara keduanya. Dimana Malioboro sebagai potensi wisata belanja yang banyak dikunjungi oleh wisatawan, dan mendatangkan keuntungan bagi Jalan Sosrowijayan dan Dagen sebagai penunjang kebutuhan wisatawan dengan menyediakan jasa akomodasi yang terdiri dari hotel, losmen, wisma dan *home stay*. Tidak ada keterkaitan antara harga jasa akomodasi dengan motivasi pengunjung. Justru keterkaitan terjadi untuk jasa akomodasi yang berada di dekat Malioboro akan lebih diminati wisatawan dibandingkan dengan jasa akomodasi yang semakin jauh dari Malioboro. Semakin dekat dengan Malioboro terisi dahulu dibandingkan dengan jasa akomodasi yang menjauh.



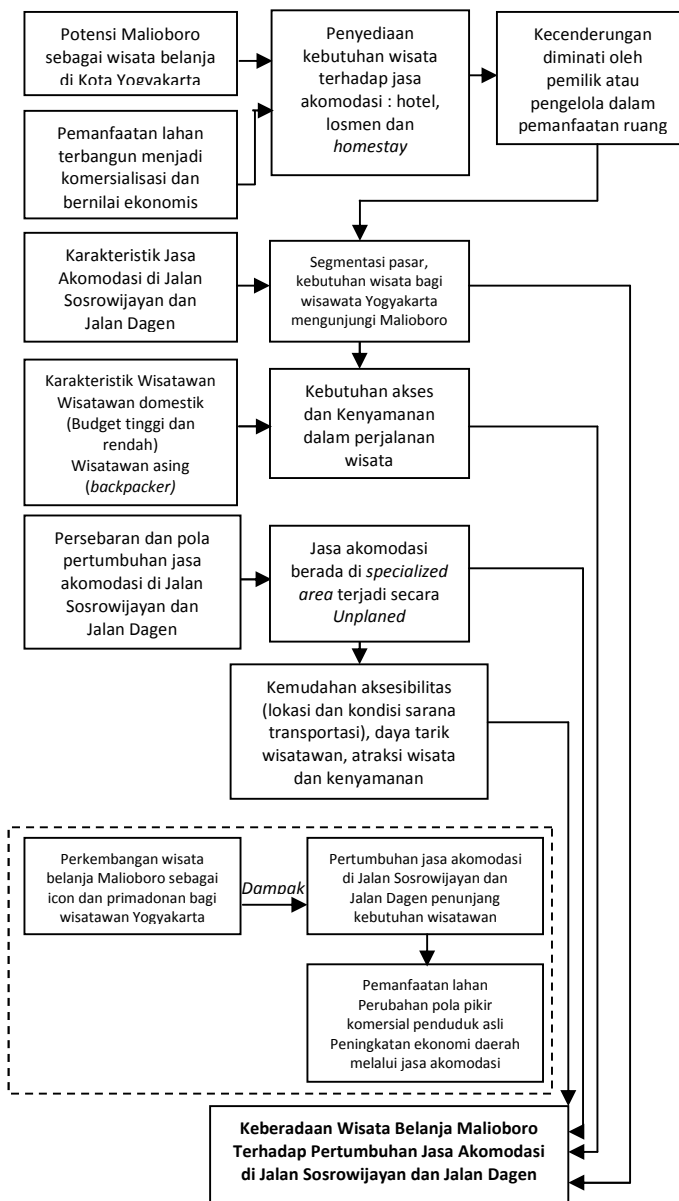
Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 7
Keterkaitan Wisata Belanja Malioboro dengan Jasa Akomodasi di Jl Sosrowijayan & Dagen

Keterangan

- 1 Besarnya harga yang ditawarkan pemilik jasa akomodasi tidak mempengaruhi minat wisatawan untuk menggunakan jasa akomodasi di Sosrowijayan maupun Dagen.
- 2 Jarak mempengaruhi prioritas penentuan lokasi dalam memilih jasa akomodasi. Semakin dekat dengan Malioboro, semakin tinggi tingkat hunian.
- 3 *Jasa akomodasi yang berada di jarak terjauh dari Malioboro akan dipilih wisatawan apabila jasa akomodasi yang berada di jarak terdekat telah penuh

4.5 Rumusan Keterkaitan Wisata Belanja Malioboro Terhadap Pertumbuhan Jasa Akomodasi Di Jalan Sosrowijayan Dan Jalan Dagen



Sumber: Google Earth, Observasi, & Hasil Analisis, 2014

Gambar 8
Bagan Alir Analisis Hasil Sintesa Literatur

PENUTUP Kesimpulan

Kota Yogyakarta memiliki potensi pariwisata yang menduduki peringkat kedua di Indonesia. Keberadaan pariwisata dianggap sebagai industri mendatangkan keuntungan. Potensi pariwisata didukung keberadaan lokasi di jalur strategis pertemuan beberapa kabupaten atau kota, memunculkan kegiatan komersial. Jumlah wisatawan telah mengalami

peningkatan setiap tahun. Tujuan wisatawan Yogyakarta karena ketertarikan Malioboro. Kegiatan pariwisata berhubungan erat dengan wisata belanja. Malioboro memiliki keunikan dan ciri khas, keberadaannya mampu memunculkan pelaku usaha komersial.

Malioboro memiliki peranan penting bagi perkembangan ekonomi Kota Yogyakarta melalui sektor pariwisata. Berkembangnya Malioboro keuntungan. Wisatawan memiliki daya tarik dengan alasan: lokasi strategis, ada keunikan aktivitas PKL disepanjang jalan dengan menawarkan hasil produksi penduduk Yogyakarta dan sekitarnya dengan harga relatif murah, adanya atraksi hiburan bagi pecinta kuliner malam. Malioboro memiliki keterkaitan dengan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen. Keterkaitan terlihat karena pertumbuhan jasa akomodasi mulai tumbuh setelah Malioboro. Pengaruh lokasi merupakan alasan keterkaitan Malioboro dengan Jalan Sosrowijayan dan Dagen.

Pertumbuhan jasa akomodasi terjadi karena perubahan pola pikir memanfaatkan lahan ekonomis. Pemanfaatan lahan tersebut berawal dari adanya pemanfaatan rumah tinggal menjadi penginapan. Pemanfaatan memunculkan peluang tumbuhnya pelaku usaha jasa akomodasi, sehingga sejak saat itu Jalan Sosrowijayan dan Dagen tumbuh sebagai kawasan komersial. Hingga saat ini ada 17 jasa akomodasi di Sosrowijayan dan 19 jasa akomodasi di Dagen. Diperuntukkan bagi penyedia jasa akomodasi berupa: hotel, losmen, wisma dan home stay. Jalan Sosrowijayan memiliki ciri sebagai kampung internasional karena 85% dihuni wisatawan asing, sedangkan Jalan Dagen disebut kampung domestik karena 90% dihuni oleh wisatawan lokal. Perbedaan jasa akomodasi berdasarkan pada fungsi peranan dan fasilitas yang disediakan bagi pengunjung. Ketertarikan wisatawan untuk menggunakan jasa akomodasi tidak dipengaruhi oleh besarnya harga yang ditawarkan pemilik jasa akomodasi. Harga hanya menjadi arahan bagi sebagian orang untuk menentukan fasilitas jasa akomodasi. Ketertarikan dipengaruhi oleh Malioboro. Karakteristik motivasi pemilik jasa akomodasi mendirikan usaha dipengaruhi 4 faktor yaitu ekonomi, pemanfaatan lahan, peluang usaha dan investasi.

Persebaran jasa akomodasi terjadi spontan seiring berjalannya waktu.

Persebaran jasa akomodasi yang berada di kawasan khusus atau *specialized area*. Kawasan khusus merupakan kondisi tertentu yang saling berkaitan. Berkembangnya arus jaringan jalan mengakibatkan pertumbuhan jasa-jasa yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang dan mempengaruhi orang untuk bisnis bernilai ekonomis. Malioboro memiliki ketertarikan terhadap pertumbuhan jasa akomodasi yang terjadi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. Ketertarikan dibuktikan dengan jumlah jasa akomodasi tumbuh dan berkembang hingga sekarang.

Rekomendasi

Berikut rekomendasi yang dapat diberikan kepada beberapa pihak terkait yaitu:

Rekomendasi untuk Pengelola Jasa Akomodasi

- Pemilik jasa akomodasi diharapkan mampu mempertahankan keberadaan Malioboro sebagai citra wisata belanja dan primadoma, sebab keberadaannya berkaitan dengan pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen. Keberadaannya mampu mendatangkan wisatawan.
- Pertumbuhan jasa akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Dagen terbilang pesat, tidak memungkiri adanya persaingan antar pelaku usaha, karena jumlah jasa akomodasi cukup banyak. Diharapkan pelaku usaha tetap menjaga citra jasa akomodasi yang dikelola dengan tetap mempertahankan kualitas pelayanan dan pemenuhan kebutuhan bagi wisatawan.
- Pelaku usaha jasa akomodasi diharapkan mampu bekerja sama dengan pemerintah dalam hal pelaporan pajak dan ijin usaha setiap bulan, sebab jasa akomodasi bagian dari kegiatan pariwisata dan sektor pariwisata penyumbang devisa terbanyak di Kota Yogyakarta.

Rekomendasi Untuk Pemerintah

- Pertumbuhan jasa akomodasi dapat mempengaruhi persaingan pasar tidak sehat. Pemerintah berhak membatasi pemberian ijin bangunan mendirikan jasa akomodasi Jalan Sosrowijayan dan Dagen, sebab jumlah jasa akomodasi sudah banyak sehingga perlu batasan persaingan pasar yang tidak sehat.

- Pemerintah terorganisir melalui lembaga-lembaga terkait mengadakan pertemuan tertentu dengan para pengelola/pemilik jasa akomodasi untuk *sharing* permasalahan dan kendala dalam pelayanan penyediaan akomodasi.
- Pelestarian bangunan bersejarah di kawasan Malioboro, Sosrowijayan dan Dagen sehingga menambah kesan ketertarikan wisatawan untuk berkunjung.

Rekomendasi Penelitian Tindak Lanjut

- Penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, berkaitan dengan aspek pertumbuhan jasa akomodasi yang terus menjamur seiring peningkatan kegiatan pariwisata memberikan dampak pertumbuhan ekonomi wilayah disekitarnya.
- Penelitian yang berkaitan dengan bidang pariwisata bersifat statis, perkembangan industri pariwisata terjadi cepat, sehingga untuk menemukannya perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terhadap kondisi jasa akomodasi.
- Penelitian bidang pariwisata bermanfaat untuk berbagai hal yaitu permasalahan kepariwisataan, mendekati pelaku usaha dibidang pariwisata, membantu mempromosikan kegiatan pariwisata Kota Yogyakarta yang belum dikenali oleh sebagian orang. Hal ini berimplikasi pada perencanaan tindak lanjut dan kemungkinan perubahan fungsi dan penambahan fungsi jasa akomodasi.
- Hasil penelitian dijadikan sebagai bahan masukan pertimbangan Pemerintah Kota Yogyakarta dalam pengambilan keputusan. Adanya batasan rencana tindak lanjut, sehingga tidak mempengaruhi persaingan pasar jasa akomodasi yang tidak sehat.

DAFTAR PUSTAKA

- Hutabarat, R. M. 2011. Wisma, Hotel atau Pondok. <http://nasional.kompas.com/read/2011/03/18/2375957/about.html>.
- Ismayanti. 2011. Pengantar Pariwisata. Jakarta: Grasindo.
- Moleong, Lexy. J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

- Soekadijo. 1997. *Anatomi Pariwisata, Memahami Pariwisata sebagai "System Linkage."* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Timothy, Dallen. J. 2005. *Shopping Tourism, Retail and Leisure.* Canada: Cromwell Press.
- Warpani, S. P., & Warpani, I. P. 2007. *Pariwisata Dalam Tata Ruang Wilayah.* Bandung: ITB.
- Yeates, M., & Garner, B. 1980. *The North American City. Third Edition.* San Fransisco: Harper and Row Publisher.
- Yoeti, Oka. A. 2003. *Tour and Travel Marketing.* Cetakan Pertama. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Yoeti, Oka. A. 2008. *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata* Cetakan Keenam. Jakarta: PT Pradnya Paramita.