

Pariwisata massal yang mendorong terjadinya fenomena *overtourism* telah menimbulkan kebutuhan akan pengembangan destinasi wisata alternatif sebagai strategi mitigatif. Malioboro, sebagai ikon pariwisata utama di Kota Yogyakarta, menjadi salah satu kawasan yang terdampak oleh tekanan kunjungan berlebih tersebut. Pemerintah Kota Yogyakarta kemudian menginisiasi pengembangan destinasi wisata alternatif pada tiga Kawasan Cagar Budaya lainnya, dengan Kelurahan Kotabaru dipilih sebagai prioritas pengembangan melalui pendekatan yang berorientasi pada prinsip-prinsip pariwisata berkualitas (*quality tourism*). Mengingat inisiatif yang relatif baru dan terdapat berbagai permasalahan dalam implementasinya, muncul dugaan bahwa proses pengembangan belum sepenuhnya menyentuh dimensi substansial dari pariwisata yang berkualitas. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi capaian pariwisata berkualitas di Kawasan Kotabaru serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhinya. Penelitian dilakukan menggunakan pendekatan deduktif dengan metode campuran dan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui survei primer dan sekunder, kuesioner, serta wawancara. Unit amatan mencakup persepsi wisatawan yang pernah melakukan kunjungan wisata selama dua tahun terakhir serta peran instansi yang terlibat langsung dalam pengelolaan kawasan. Sementara itu, unit analisis difokuskan pada capaian aspek-aspek pariwisata berkualitas di Kawasan Kotabaru serta faktor-faktor yang memengaruhinya. Capaian pariwisata berkualitas di Kawasan Kotabaru menunjukkan hasil yang positif, dengan keunggulan utama terletak pada aspek *uniqueness* dan *high value*. Meskipun demikian, masih terdapat ruang perbaikan, terutama pada aspek *basic competitiveness* dan secara khusus pada aspek *sustainability* yang memerlukan perhatian lebih. Adapun faktor-faktor yang paling berkontribusi terhadap capaian positif tersebut antara lain adalah keunikan arsitektur kolonial dan konsep penataan ruang kawasan, keberagaman aktivitas wisata, serta kualitas pelayanan. Kendati demikian, penyediaan infrastruktur dasar masih menjadi faktor yang perlu ditingkatkan.

Kata kunci: Evaluasi, *Overtourism*, Destinasi Wisata Alternatif, Pariwisata Berkualitas, Kelurahan Kotabaru.

ABSTRACT

Mass tourism, which contributes to the emergence of overtourism, has emphasized the need for developing alternative tourist destinations as a strategic response. As Yogyakarta's main tourism icon, Malioboro has faced significant visitor pressure. In response, the city government began promoting alternative destinations in three Cultural Heritage Areas, with Kotabaru as the initial focus. This development is oriented toward implementing quality tourism principles. However, as a relatively new initiative facing several implementation challenges, it is suspected that the development has not yet fully addressed the core dimensions of quality tourism. This study conducts an evaluation of the quality tourism achievements in Kotabaru and identifies the influencing factors. The research adopts a deductive approach using mixed and qualitative methods, with data collected through primary and secondary surveys, questionnaires, and interviews. The units of observation include the perceptions of tourists who have visited in the past two years, as well as the roles of institutions directly involved in managing the area. The unit of analysis focuses on the achievement of quality tourism aspects in Kotabaru and their influencing factors. Findings show that Kotabaru's performance in quality tourism is generally positive, particularly in uniqueness and high value. However, aspects such as basic competitiveness and sustainability still need improvement. Key contributing factors to the positive performance include the uniqueness of colonial architecture, the spatial organization of the area, the variety of tourism activities, and the quality of services. However, the availability of basic infrastructure remains a key issue that needs to be addressed.

Keywords: Evaluation, Overtourism, Alternative Tourist Destinations, Quality Tourism, Kotabaru.