



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 1445-1458

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Durasi Tinggal Warga Asing dan Dampaknya terhadap Harga Properti serta Biaya Hidup

Kadek Ivan Adika Wira Prayatna, M. Arif Budiman
Politeknik Imigrasi dan Pemasarakatan, Indonesia
anongamin1@gmail.com, marifbudiman885@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi durasi tinggal warga asing terhadap harga properti dan biaya hidup dengan pendekatan *systematic literature review* (SLR). Fenomena meningkatnya mobilitas global, termasuk ekspatriat, investor, dan digital nomad, mendorong perubahan dinamika pasar perumahan di negara berkembang seperti Indonesia. Metode penelitian menggunakan SLR dengan penelusuran literatur ilmiah tahun 2022–2025 dari berbagai basis data seperti Google Scholar dan ScienceDirect. Artikel yang relevan diseleksi menggunakan pendekatan PRISMA sehingga diperoleh 14 studi yang dianalisis secara tematik. Hasil kajian menunjukkan bahwa durasi tinggal warga asing memiliki hubungan signifikan terhadap peningkatan permintaan hunian. Semakin lama durasi tinggal, semakin tinggi keterlibatan ekonomi warga asing dalam pasar lokal, termasuk penyewaan dan investasi properti, yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga properti. Kenaikan tersebut lebih dominan terjadi di wilayah perkotaan dan destinasi wisata dengan keterbatasan pasokan perumahan. Selain itu, peningkatan harga properti berkontribusi terhadap naiknya biaya hidup, terutama melalui kenaikan harga sewa dan barang/jasa. Temuan juga menunjukkan bahwa investasi asing dan aktivitas pariwisata memperkuat tekanan terhadap pasar properti. Dampak ini bersifat dualistik karena selain meningkatkan pertumbuhan ekonomi, juga berpotensi menurunkan keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang mampu menyeimbangkan kepentingan ekonomi dan perlindungan masyarakat melalui pengaturan durasi tinggal, pengendalian pasar properti, serta peningkatan pasokan hunian terjangkau serta penguatan regulasi investasi asing dan perencanaan tata ruang perkotaan yang berkelanjutan guna menjaga stabilitas sosial ekonomi. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi rujukan kebijakan dalam pengaturan migrasi dan sektor perumahan di Indonesia serta mendorong keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan keadilan sosial di perkotaan Indonesia secara.

Kata kunci: Biaya Hidup, Harga Properti, Migrasi, Warga Asing, Durasi Tinggal

1. Latar Belakang

Globalisasi telah mendorong peningkatan mobilitas manusia lintas negara, termasuk perpindahan warga asing ke berbagai negara berkembang seperti Indonesia. Fenomena ini tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh peluang kerja, pendidikan, serta kualitas hidup yang lebih baik di negara tujuan. Penelitian oleh Azra, Amri, dan Fitri menunjukkan bahwa faktor pendidikan, upah minimum, pengangguran, dan kemiskinan memiliki pengaruh signifikan terhadap migrasi internasional di Indonesia [1]. Selain itu, studi lain juga mengungkapkan bahwa migrasi internasional dipengaruhi oleh faktor sosial ekonomi seperti tingkat pendidikan dan kemiskinan [2]. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa arus migrasi tidak hanya bersifat satu arah, tetapi juga menciptakan dinamika kedatangan warga asing ke suatu wilayah. Indonesia sebagai negara berkembang dengan pertumbuhan ekonomi yang stabil menjadi salah satu destinasi yang menarik bagi warga asing. Oleh karena itu, peningkatan jumlah warga asing yang tinggal di Indonesia menjadi fenomena yang tidak dapat dihindari dalam era globalisasi.

Seiring dengan meningkatnya mobilitas global yang ditandai oleh arus perpindahan manusia lintas negara, muncul fenomena baru berupa bertambahnya jumlah ekspatriat, digital nomad, dan investor asing yang memilih untuk menetap di Indonesia karena berbagai faktor ekonomi, sosial, serta gaya hidup yang dianggap lebih menguntungkan dibandingkan negara asal mereka. Kehadiran kelompok ini tidak hanya bersifat sementara dalam bentuk kunjungan singkat, tetapi juga mencakup tinggal dalam jangka waktu yang cukup panjang yang berkaitan dengan aktivitas bisnis, pekerjaan profesional, maupun pilihan gaya hidup modern yang lebih fleksibel. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa rata-rata lama tinggal wisatawan mancanegara di Indonesia pada tahun 2024 mencapai 7,60 hari, sementara beberapa negara tertentu seperti Rusia mencatat durasi tinggal hingga 28,78

hari dan Tiongkok sebesar 18,20 hari [3]. yang menunjukkan adanya perbedaan pola mobilitas antarnegara yang cukup signifikan. Variasi durasi tinggal tersebut mengindikasikan bahwa tidak semua warga asing memiliki tingkat keterlibatan yang sama dalam aktivitas ekonomi lokal, karena semakin lama seseorang tinggal maka semakin besar kemungkinan mereka beradaptasi dengan sistem ekonomi dan sosial di wilayah tersebut. Semakin panjang durasi tinggal, semakin tinggi pula potensi kontribusi ekonomi yang diberikan melalui konsumsi barang dan jasa, penggunaan layanan publik, serta investasi dalam sektor tertentu seperti properti dan usaha lokal. Pemerintah Indonesia juga merespons fenomena ini dengan menerapkan regulasi yang memberikan kemudahan bagi warga asing untuk tinggal dalam jangka waktu tertentu guna menarik investasi asing dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional [4]. Di sisi lain, kebutuhan akan tempat tinggal menjadi salah satu faktor utama yang tidak dapat dipisahkan dari keberadaan warga asing yang menetap, karena hunian merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi selama mereka tinggal di suatu wilayah. Oleh karena itu, durasi tinggal menjadi variabel yang sangat penting dalam memahami sejauh mana dampak ekonomi yang ditimbulkan oleh kehadiran warga asing terhadap sektor perumahan, biaya hidup, serta dinamika ekonomi lokal secara keseluruhan [5].

Fenomena peningkatan jumlah warga asing ini juga berdampak pada sektor properti, terutama di daerah perkotaan dan destinasi wisata seperti Bali dan Jakarta. Permintaan terhadap hunian meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, termasuk warga asing. Effendy dan Winargo menjelaskan bahwa keberadaan warga asing membutuhkan hunian untuk mendukung aktivitas ekonomi mereka di Indonesia [6]. Studi [7]. bahwa peningkatan jumlah imigran dapat mendorong kenaikan harga rumah akibat meningkatnya permintaan. Selain itu, penelitian [8] juga menemukan bahwa investasi asing berkontribusi terhadap kenaikan harga properti dan menurunkan tingkat keterjangkauan perumahan. Kondisi serupa juga terjadi di negara berkembang lainnya, di mana investasi asing memiliki dampak signifikan terhadap dinamika harga properti [9]. Oleh karena itu, hubungan antara migrasi internasional dan harga properti menjadi isu yang penting untuk dikaji lebih lanjut.

Kenaikan harga properti di Indonesia juga didukung oleh data empiris yang menunjukkan adanya tren peningkatan yang konsisten dalam beberapa tahun terakhir, yang mengindikasikan bahwa sektor perumahan mengalami tekanan struktural yang tidak bersifat sementara melainkan berlangsung secara berkelanjutan. Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia pada tahun 2025 tercatat mencapai angka 110,13, mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yang berada pada level 109,15 (Bank Indonesia, 2025), yang menunjukkan adanya kenaikan meskipun tidak bersifat ekstrem tetapi tetap stabil dalam jangka waktu tertentu. Dalam kurun waktu enam tahun terakhir, indeks harga rumah secara keseluruhan mengalami peningkatan sekitar 9 poin sejak tahun 2019, yang memperlihatkan bahwa tren kenaikan harga properti tidak hanya terjadi secara sesaat, tetapi merupakan pola jangka panjang yang dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi dan demografis. Kenaikan ini terjadi pada seluruh segmen hunian, baik rumah tipe kecil, menengah, maupun besar, yang menunjukkan bahwa tekanan harga tidak hanya terpusat pada satu kelas pasar tertentu, tetapi bersifat menyeluruh di berbagai lapisan pasar properti. Kondisi tersebut secara langsung berdampak pada menurunnya tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap kepemilikan rumah, karena pertumbuhan harga tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan masyarakat yang cenderung lebih lambat. Bahkan di beberapa kota besar, harga rumah telah mencapai lebih dari 19 hingga 23 kali pendapatan tahunan masyarakat [5]. yang menunjukkan adanya kesenjangan yang sangat signifikan antara harga properti dan kemampuan daya beli masyarakat lokal. Situasi ini mencerminkan adanya tekanan yang cukup besar pada sektor perumahan yang tidak hanya bersifat ekonomi, tetapi juga berdampak pada aspek sosial masyarakat. Oleh karena itu, kenaikan harga properti dapat dipandang sebagai salah satu indikator penting dalam menganalisis dampak kehadiran warga asing terhadap dinamika pasar perumahan di Indonesia secara lebih luas dan komprehensif.

Selain harga properti, biaya hidup juga mengalami peningkatan di wilayah yang menjadi tujuan warga asing. Kenaikan harga properti seringkali diikuti oleh meningkatnya biaya sewa dan kebutuhan hidup lainnya. Penelitian [10] menunjukkan bahwa indeks harga perumahan memiliki hubungan positif dengan kenaikan biaya hidup. Hal ini menunjukkan bahwa sektor perumahan memiliki kontribusi besar terhadap tekanan ekonomi rumah tangga. Selain itu, aktivitas ekonomi yang meningkat akibat kehadiran warga asing juga dapat memicu inflasi lokal. Kondisi ini sering terjadi di daerah wisata yang mengalami lonjakan kunjungan dan tempat tinggal warga asing. Dengan demikian, peningkatan biaya hidup menjadi salah satu konsekuensi dari meningkatnya mobilitas global. Fenomena ini perlu dianalisis secara komprehensif untuk memahami dampaknya terhadap masyarakat lokal.

Durasi tinggal warga asing menjadi variabel yang sangat penting dalam menentukan besar kecilnya dampak terhadap harga properti dan biaya hidup di suatu wilayah. Warga asing yang tinggal dalam jangka pendek umumnya hanya memberikan dampak terbatas pada sektor konsumsi dan pariwisata tanpa memengaruhi struktur pasar secara signifikan. Sebaliknya, mereka yang tinggal dalam jangka panjang cenderung memberikan dampak yang lebih besar dan berkelanjutan karena keterlibatan mereka dalam aktivitas ekonomi lokal lebih intensif. Hal

ini didukung oleh penelitian [11] yang menunjukkan bahwa harga properti memiliki pengaruh terhadap keputusan migran untuk menetap lebih lama atau kembali ke negara asalnya. Semakin lama durasi tinggal, semakin besar pula keterlibatan warga asing dalam pasar lokal, baik sebagai konsumen maupun investor. Selain itu, keberadaan mereka juga dapat memengaruhi pola konsumsi dan gaya hidup masyarakat di wilayah tersebut secara keseluruhan. Oleh karena itu, durasi tinggal perlu dipertimbangkan sebagai faktor utama dalam analisis dampak ekonomi migrasi internasional.

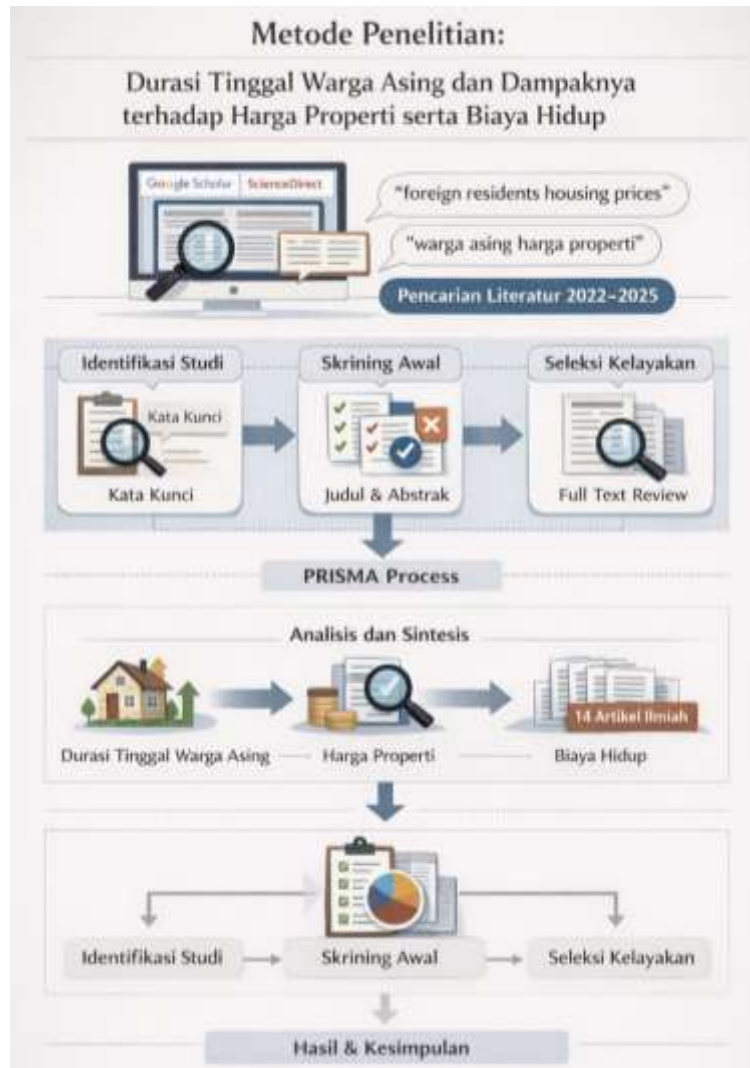
Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah durasi tinggal warga asing memiliki pengaruh terhadap kenaikan harga properti dan biaya hidup di suatu wilayah. Pertanyaan ini menjadi penting karena masih terbatasnya penelitian yang secara khusus mengkaji hubungan antara durasi tinggal dan dampak ekonomi yang ditimbulkan secara terstruktur. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih banyak berfokus pada faktor migrasi secara umum atau dampak investasi asing tanpa mempertimbangkan aspek durasi tinggal secara spesifik. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk mengisi kesenjangan penelitian tersebut melalui pendekatan yang lebih sistematis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan mensintesis berbagai temuan penelitian terdahulu terkait pengaruh durasi tinggal warga asing terhadap harga properti dan biaya hidup. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur di bidang ekonomi migrasi dan pasar properti. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam mengatur keberadaan warga asing agar tercipta keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat lokal.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *systematic literature review* (SLR), yaitu suatu metode penelitian yang berfokus pada proses pengumpulan, penilaian kritis, serta sintesis terhadap berbagai hasil penelitian terdahulu secara sistematis, terstruktur, dan berbasis bukti ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman yang lebih luas dan mendalam terhadap suatu fenomena tanpa terbatas pada satu studi saja, melainkan dengan mengintegrasikan berbagai temuan dari penelitian yang memiliki relevansi dengan topik yang dikaji. Melalui metode ini, peneliti dapat mengidentifikasi pola, kesamaan, perbedaan, serta kecenderungan hasil penelitian yang berkaitan dengan dampak durasi tinggal warga asing terhadap harga properti dan biaya hidup. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai basis data ilmiah yang kredibel seperti Google Scholar, ScienceDirect, serta jurnal nasional terakreditasi yang telah melalui proses *peer review* untuk menjamin kualitas ilmiah referensi yang digunakan. Pemilihan sumber tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa setiap literatur yang dianalisis memiliki validitas metodologis dan kontribusi akademik yang jelas terhadap topik penelitian. Proses pencarian literatur dilakukan secara sistematis menggunakan kata kunci utama dalam bahasa Inggris seperti “foreign residents housing prices”, “expatriates cost of living”, “migration impact property prices”, serta padanan dalam bahasa Indonesia seperti “warga asing harga properti” dan “biaya hidup migrasi” agar cakupan pencarian menjadi lebih luas dan tidak terbatas pada satu konteks geografis atau bahasa tertentu. Variasi kata kunci ini juga bertujuan untuk menangkap berbagai perspektif penelitian dari negara maju maupun negara berkembang yang memiliki karakteristik pasar properti berbeda. Pembatasan tahun publikasi ditetapkan pada rentang 2022 hingga 2025 untuk memastikan bahwa data yang digunakan mencerminkan kondisi terkini, terutama dalam konteks globalisasi, mobilitas internasional, dan perubahan pasar properti yang sangat dinamis. Artikel yang dipilih dalam penelitian ini harus memenuhi beberapa kriteria ketat, yaitu relevan dengan topik penelitian, menggunakan metode penelitian ilmiah yang jelas, serta menyediakan akses teks lengkap agar dapat dianalisis secara komprehensif. Seluruh tahapan pengumpulan literatur dilakukan secara terarah, sistematis, dan terdokumentasi untuk menghasilkan basis data penelitian yang kuat, valid, dan sesuai dengan tujuan kajian.

Proses seleksi artikel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan PRISMA (*Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses*) yang diadaptasi secara sederhana namun tetap mengikuti prinsip utama sistematika seleksi literatur ilmiah. Tahap pertama adalah identifikasi, yaitu proses pengumpulan seluruh artikel yang diperoleh dari berbagai database ilmiah berdasarkan kata kunci yang telah ditentukan sebelumnya tanpa melakukan penyaringan awal terhadap isi artikel. Pada tahap ini, peneliti berusaha mengumpulkan sebanyak mungkin literatur yang berpotensi relevan untuk memastikan tidak ada penelitian penting yang terlewat dalam proses kajian. Tahap berikutnya adalah skrining, yaitu proses penyaringan awal berdasarkan judul dan abstrak untuk menilai kesesuaian artikel dengan fokus penelitian, sehingga artikel yang tidak relevan dengan topik utama secara langsung dieliminasi. Proses ini penting untuk menyaring literatur yang tidak memiliki keterkaitan langsung dengan variabel utama penelitian, yaitu durasi tinggal warga asing, harga properti, dan biaya hidup. Tahap ketiga adalah *eligibility* atau kelayakan, yaitu proses evaluasi lebih mendalam

dengan membaca keseluruhan isi artikel untuk memastikan kesesuaian metodologi, variabel yang digunakan, serta relevansi hasil penelitian terhadap tujuan studi ini. Pada tahap ini juga dilakukan eliminasi terhadap artikel yang tidak memiliki akses penuh, tidak menggunakan metode ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan, atau tidak memberikan data yang cukup untuk dianalisis. Setelah melalui seluruh tahapan tersebut, diperoleh sebanyak 14 artikel ilmiah yang memenuhi kriteria inklusi dan dijadikan sebagai sampel akhir dalam analisis penelitian. Seluruh artikel tersebut kemudian dianalisis secara tematik dengan menelaah tujuan penelitian, pendekatan metodologis, serta hasil utama yang diperoleh dari masing-masing studi untuk menemukan pola hubungan yang konsisten. Pendekatan analisis ini memungkinkan peneliti untuk mengintegrasikan berbagai temuan empiris menjadi satu kesimpulan yang lebih utuh, sistematis, dan komprehensif. Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memiliki dasar sintesis ilmiah yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.



Gambar 1. Ilustrasi Metode Penelitian

3. Hasil dan Diskusi

Tabel 1. Literature Review

No	Peneliti & Tahun	Lokasi	Metode	Temuan Utama
1	Azra et al. (2026) [1]	Indonesia	Panel data	Migrasi internasional dipengaruhi secara signifikan oleh faktor ekonomi seperti tingkat pendidikan, pengangguran, upah minimum, dan kemiskinan, yang secara tidak langsung memengaruhi dinamika permintaan hunian.
2	Effendy & Winargo (2025) [6]	Indonesia	Yuridis normatif	Warga negara asing yang tinggal di Indonesia, khususnya untuk investasi dan bisnis, membutuhkan hunian dalam jangka panjang, sehingga berpotensi meningkatkan permintaan properti.
3	Lova & Aisyah (2024) [2]	Indonesia	Regresi OLS	Faktor kemiskinan, pendidikan, dan tingkat pengangguran terbukti berpengaruh terhadap migrasi internasional, yang pada akhirnya dapat memengaruhi distribusi penduduk dan kebutuhan perumahan.
4	Aminah Mainal et al. (2024) [10]	Malaysia	Regresi	Biaya hidup memiliki hubungan positif dengan indeks harga properti, di mana kenaikan harga rumah berkontribusi terhadap meningkatnya beban pengeluaran rumah tangga.
5	Liao et al. (2025) [11]	China	Probit	Kenaikan harga rumah berpengaruh signifikan terhadap keputusan migran untuk menetap atau kembali, serta dipengaruhi oleh faktor layanan publik di wilayah tujuan.
6	Pratami et al. (2024) [12]	Indonesia	OLS	Harga properti dipengaruhi oleh faktor ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan kebijakan kredit (LTV), yang berdampak pada dinamika pasar perumahan.
7	Sanchis-Guarner (2023) [7]	Spanyol	IV model	Peningkatan jumlah migran secara langsung meningkatkan permintaan hunian dan mendorong kenaikan harga rumah, dengan dampak yang juga dipengaruhi oleh mobilitas penduduk lokal.
8	Candrika Sari dan Tisnawati (2024) [13]	Bali	Panel data	Migrasi tenaga kerja dipengaruhi oleh faktor ekonomi seperti pendidikan, kemiskinan, dan upah, yang menunjukkan adanya hubungan erat antara mobilitas penduduk dan kondisi ekonomi daerah.
9	Ismail et al. (2025) [9]	Malaysia	Time series	Investasi asing memiliki dampak signifikan terhadap kenaikan harga properti, sekaligus menciptakan tantangan dalam menjaga keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal.
10	Sá (2025) [8]	UK	Empiris	Kepemilikan properti oleh investor asing terbukti meningkatkan harga rumah di berbagai segmen pasar dan menurunkan tingkat keterjangkauan perumahan.
11	Cró & Martins (2024) [14]	Global	VECM	Aktivitas pariwisata memiliki pengaruh positif terhadap harga properti baik dalam jangka pendek maupun panjang, terutama di negara yang bergantung pada sektor pariwisata.
12	Almando (2023) [4]	Indonesia	Normatif	Kebijakan pemerintah yang mempermudah warga asing tinggal dalam jangka panjang meningkatkan kebutuhan hunian dan berpotensi mendorong permintaan properti.
13	Khasanah (2022) [15]	Indonesia	Yuridis	Kepemilikan properti oleh warga asing dibatasi oleh regulasi, namun tetap membuka peluang melalui skema tertentu yang dapat memengaruhi pasar properti domestik.

Berdasarkan Tabel 1 Literature Review, hasil kajian dari berbagai penelitian menunjukkan adanya pola yang relatif konsisten mengenai hubungan antara migrasi, keberadaan warga asing, harga properti, dan biaya hidup di berbagai wilayah. Secara umum, penelitian di Indonesia menekankan bahwa faktor-faktor ekonomi seperti pendidikan, pengangguran, kemiskinan, serta kebijakan pemerintah memiliki peran penting dalam mendorong migrasi internasional dan kebutuhan hunian. Selain itu, keberadaan warga asing, khususnya yang tinggal dalam jangka panjang untuk kepentingan investasi dan bisnis, terbukti meningkatkan permintaan terhadap properti. Kondisi ini semakin terlihat di wilayah yang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan pariwisata seperti Bali, di mana mobilitas penduduk dan tenaga kerja memiliki hubungan erat dengan dinamika pasar perumahan. Dari berbagai studi juga terlihat bahwa pendekatan yang digunakan cukup beragam, mulai dari analisis regresi, panel data, hingga kajian yuridis normatif, yang menunjukkan bahwa fenomena ini tidak hanya dapat dipahami dari sisi ekonomi, tetapi juga dari sisi hukum dan kebijakan.

Di sisi lain, penelitian yang dilakukan di berbagai negara seperti Malaysia, China, Spanyol, Inggris, dan kajian global menunjukkan bahwa dampak warga asing terhadap pasar properti bersifat lebih luas dan kompleks.

Peningkatan jumlah migran dan aktivitas pariwisata secara umum terbukti meningkatkan permintaan hunian yang kemudian mendorong kenaikan harga properti, terutama di wilayah dengan keterbatasan pasokan perumahan. Investasi asing juga menjadi faktor penting yang memperkuat tekanan terhadap harga properti, sekaligus menurunkan tingkat keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal. Selain itu, terdapat hubungan yang kuat antara kenaikan harga properti dengan meningkatnya biaya hidup, terutama melalui kenaikan harga sewa serta barang dan jasa. Beberapa penelitian juga menunjukkan bahwa harga properti dapat memengaruhi keputusan migran untuk menetap atau kembali ke negara asal, yang menandakan adanya hubungan timbal balik antara pasar perumahan dan mobilitas penduduk. Secara keseluruhan, temuan-temuan tersebut memperlihatkan bahwa dampak warga asing bersifat multidimensional, dipengaruhi oleh interaksi antara faktor ekonomi, kebijakan, dan kondisi pasar di masing-masing wilayah.

3.1 Dampak Warga Asing terhadap Harga Properti

Kehadiran warga asing memberikan dampak yang sangat signifikan terhadap dinamika harga properti, terutama di kawasan perkotaan yang memiliki tingkat aktivitas ekonomi tinggi serta di destinasi wisata yang menjadi pusat mobilitas global dan interaksi lintas negara. Warga asing yang terdiri dari berbagai kategori seperti ekspatriat, investor, digital nomad, hingga tenaga kerja profesional pada dasarnya memiliki kebutuhan dasar berupa hunian selama mereka menetap di suatu wilayah, baik dalam jangka waktu pendek maupun jangka panjang. Kebutuhan ini tidak hanya bersifat konsumtif semata, tetapi juga menjadi bagian integral dari aktivitas ekonomi mereka, sehingga secara langsung menciptakan peningkatan permintaan terhadap sektor perumahan. Ketika permintaan meningkat secara signifikan, sementara ketersediaan hunian tidak mampu mengimbangi karena keterbatasan lahan, regulasi, maupun lambatnya pembangunan infrastruktur perumahan, maka terjadi tekanan pada sisi penawaran yang memicu ketidakseimbangan pasar. Ketidakseimbangan antara supply dan demand tersebut kemudian menjadi faktor utama yang mendorong kenaikan harga properti, baik dalam bentuk kenaikan bertahap maupun lonjakan harga yang cukup tajam di wilayah tertentu. Penelitian [7] menunjukkan bahwa peningkatan migrasi sebesar 1% dapat menyebabkan kenaikan harga rumah hingga 3,3%, yang mengindikasikan tingginya sensitivitas pasar properti terhadap perubahan jumlah penduduk migran. Temuan ini memperkuat teori ekonomi klasik mengenai hubungan antara pertumbuhan populasi dan kenaikan harga barang, khususnya pada sektor perumahan yang memiliki sifat inelastis dan sangat dipengaruhi oleh permintaan. Oleh karena itu, keberadaan warga asing dapat dipahami sebagai salah satu faktor struktural yang berperan penting dalam pembentukan tren kenaikan harga properti di wilayah perkotaan maupun kawasan wisata internasional.

Selain faktor peningkatan permintaan akibat migrasi, investasi asing juga memiliki peran yang sangat dominan dalam menentukan arah dan intensitas kenaikan harga properti di berbagai wilayah, karena aliran modal dari luar negeri mampu menciptakan tekanan tambahan pada pasar yang sudah kompetitif. Studi [8] menunjukkan bahwa kepemilikan properti oleh investor asing berpengaruh signifikan terhadap kenaikan harga rumah di berbagai segmen pasar, mulai dari kelas menengah hingga kelas atas, yang menunjukkan bahwa dampak investasi asing tidak terbatas pada satu lapisan pasar saja. Hal ini terjadi karena investor asing umumnya memiliki kapasitas finansial yang lebih besar dibandingkan masyarakat lokal, sehingga mereka mampu melakukan pembelian properti dengan harga tinggi tanpa terlalu dipengaruhi oleh kondisi ekonomi domestik. Akibatnya, terjadi persaingan yang tidak seimbang dalam pasar properti yang secara perlahan mendorong kenaikan harga secara menyeluruh, bahkan hingga ke segmen yang sebelumnya masih terjangkau oleh masyarakat lokal. Di Indonesia, fenomena ini semakin diperkuat oleh meningkatnya kebutuhan hunian jangka panjang bagi warga asing yang tinggal untuk tujuan bisnis, investasi, maupun gaya hidup modern di kota besar dan kawasan pariwisata [6]. Selain itu, kebijakan yang memberikan kemudahan akses terhadap kepemilikan atau penggunaan properti bagi warga asing turut menjadi faktor pendorong masuknya investor ke dalam pasar domestik. Kombinasi antara kekuatan modal asing, kebutuhan hunian jangka panjang, dan kebijakan yang relatif terbuka menciptakan tekanan struktural yang semakin besar terhadap harga properti di wilayah strategis.

Faktor kebijakan dan regulasi pemerintah memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan arah perkembangan harga properti yang dipengaruhi oleh kehadiran warga asing, karena kebijakan tersebut dapat berfungsi sebagai alat pengendali maupun sebagai pendorong pertumbuhan pasar. Kebijakan yang memberikan kemudahan akses tinggal, perpanjangan visa jangka panjang, atau hak tertentu dalam penggunaan properti dapat meningkatkan daya tarik suatu negara sebagai tujuan investasi dan migrasi internasional. Kondisi ini secara langsung meningkatkan permintaan terhadap hunian di wilayah-wilayah strategis yang menjadi pusat aktivitas ekonomi, pemerintahan, maupun pariwisata. Dalam situasi tertentu, regulasi yang terlalu longgar tanpa disertai pengawasan yang ketat dapat mempercepat arus masuk modal asing ke sektor properti, yang kemudian mendorong peningkatan transaksi dalam skala besar di pasar perumahan. Peningkatan transaksi ini tidak hanya berdampak

pada kenaikan harga riil, tetapi juga dapat memicu terbentuknya spekulasi pasar yang menyebabkan harga bergerak lebih cepat dibandingkan nilai fundamentalnya. Di sisi lain, apabila kebijakan tidak dirancang secara seimbang, maka dapat terjadi ketimpangan akses terhadap hunian yang layak antara masyarakat lokal dan pendatang asing. Oleh karena itu, regulasi memiliki peran yang sangat krusial dalam menjaga keseimbangan antara keterbukaan investasi asing dan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat lokal dalam pasar properti.

Selain faktor permintaan dan kebijakan, kondisi ekonomi makro juga memiliki pengaruh yang sangat kuat terhadap dinamika harga properti, terutama dalam konteks globalisasi yang semakin meningkatkan keterhubungan antar pasar internasional. Variabel ekonomi seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar, serta kebijakan kredit perbankan memiliki hubungan yang erat dengan pergerakan harga properti karena seluruh faktor tersebut secara langsung memengaruhi daya beli masyarakat serta kemampuan investor dalam melakukan pembelian aset properti [12]. Ketika kondisi ekonomi berada dalam keadaan stabil dengan tingkat suku bunga yang rendah, maka minat terhadap investasi properti cenderung meningkat, baik dari masyarakat lokal maupun warga asing yang memandang properti sebagai aset investasi yang relatif aman dan menguntungkan dalam jangka panjang. Situasi ini kemudian memperkuat tekanan permintaan di pasar perumahan yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga secara lebih cepat dan luas. Sebaliknya, ketika terjadi ketidakstabilan ekonomi, penurunan daya beli, atau kenaikan suku bunga yang signifikan, maka aktivitas pasar properti dapat mengalami perlambatan yang cukup tajam karena menurunnya kemampuan pembelian masyarakat. Namun demikian, kehadiran investasi asing sering kali berperan sebagai penyeimbang yang menjaga permintaan tetap tinggi meskipun kondisi ekonomi domestik sedang tidak stabil. Kombinasi antara faktor ekonomi makro dan arus modal asing menjadikan pasar properti sebagai sektor yang sangat sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi global maupun nasional.

Dampak warga asing terhadap harga properti juga tidak dapat dipisahkan dari interaksi kompleks antara faktor demografis, ekonomi, sosial, dan kebijakan yang saling memengaruhi satu sama lain dalam membentuk struktur pasar. Migrasi internasional meningkatkan jumlah penduduk yang membutuhkan hunian, sementara investasi asing memperkuat tekanan pada sisi permintaan melalui kemampuan modal yang lebih besar dibandingkan masyarakat lokal. Dalam waktu yang sama, kebijakan pemerintah berperan sebagai faktor pengatur yang dapat mempercepat atau memperlambat dampak tersebut tergantung pada desain regulasi yang diterapkan dalam sektor properti dan migrasi. Kondisi ekonomi makro kemudian memberikan lapisan tambahan yang memengaruhi arah pergerakan harga melalui perubahan inflasi, suku bunga, dan nilai tukar yang berdampak pada perilaku investasi. Dalam banyak kasus, kombinasi dari seluruh faktor tersebut menyebabkan harga properti meningkat lebih cepat dibandingkan pertumbuhan pendapatan masyarakat lokal yang cenderung lebih lambat dan tidak sebanding. Hal ini mengakibatkan penurunan tingkat keterjangkauan hunian, terutama di kota besar dan kawasan wisata yang menjadi pusat aktivitas warga asing. Dengan demikian, kehadiran warga asing memiliki peran yang sangat signifikan dalam membentuk dinamika pasar properti baik dari sisi permintaan, investasi, maupun struktur harga jangka panjang.

3.2 Dampak Warga Asing Terhadap Biaya Hidup

Kehadiran warga asing di suatu wilayah tidak hanya berdampak pada sektor properti, tetapi juga memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap peningkatan biaya hidup masyarakat lokal secara keseluruhan. Salah satu dampak yang paling mudah terlihat adalah kenaikan harga sewa hunian yang terjadi akibat meningkatnya permintaan dari ekspatriat dan pendatang asing lainnya. Warga asing umumnya memiliki kemampuan finansial yang lebih tinggi dibandingkan masyarakat lokal sehingga mereka cenderung tidak terlalu sensitif terhadap harga sewa yang tinggi. Kondisi ini mendorong pemilik properti untuk menaikkan harga sewa guna memaksimalkan keuntungan ekonomi yang diperoleh. Dalam jangka waktu tertentu, hal ini menciptakan standar harga baru di pasar sewa yang cenderung lebih tinggi dari sebelumnya. Penelitian [10] menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara indeks harga properti dengan biaya hidup masyarakat. Dengan demikian, kenaikan harga properti secara langsung berkontribusi terhadap meningkatnya biaya hidup secara umum.

Selain berdampak pada sektor perumahan, kehadiran warga asing juga memengaruhi struktur konsumsi masyarakat lokal melalui perubahan pola gaya hidup dan permintaan barang serta jasa. Masuknya budaya asing dan gaya hidup global mendorong masyarakat lokal untuk beradaptasi dengan tren konsumsi baru yang cenderung lebih mahal. Hal ini terlihat pada meningkatnya permintaan terhadap restoran internasional, kafe modern, layanan hiburan, serta produk gaya hidup premium. Akibatnya, pelaku usaha menyesuaikan harga produk dan layanan mereka sesuai dengan daya beli pasar yang baru terbentuk. Kondisi ini menyebabkan harga barang dan jasa di wilayah tersebut mengalami peningkatan secara bertahap. Fenomena ini banyak terjadi di kawasan wisata dan

pusat kota yang menjadi tujuan utama warga asing. Penelitian [14] menunjukkan bahwa aktivitas pariwisata memiliki pengaruh signifikan terhadap kenaikan harga properti sekaligus biaya hidup masyarakat.

Dampak lanjutan dari meningkatnya biaya hidup akibat kehadiran warga asing terlihat secara jelas dalam perubahan struktur sosial dan ekonomi masyarakat lokal yang mengalami tekanan dari sisi daya beli. Ketika harga barang dan jasa terus mengalami kenaikan secara konsisten, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah menjadi pihak yang paling rentan terhadap dampak tersebut karena pendapatan mereka tidak mengalami peningkatan yang sebanding dengan kenaikan biaya kebutuhan hidup. Kondisi ini menyebabkan penurunan daya beli secara bertahap yang berdampak langsung terhadap kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasar seperti makanan, transportasi, pendidikan, dan tempat tinggal. Dalam jangka waktu tertentu, ketidakseimbangan ini dapat menciptakan kesenjangan ekonomi yang semakin lebar antara kelompok masyarakat lokal dengan pendatang yang memiliki daya beli lebih tinggi. Selain itu, masyarakat yang tidak mampu menyesuaikan diri dengan kenaikan biaya hidup cenderung terdorong untuk mencari alternatif tempat tinggal di wilayah yang lebih terjangkau secara ekonomi. Fenomena ini kemudian memicu perpindahan penduduk dari kawasan dengan biaya hidup tinggi ke daerah pinggiran atau wilayah lain yang memiliki tingkat harga lebih rendah. Proses tersebut sering dikaitkan dengan fenomena gentrifikasi yang terjadi di banyak kota besar, di mana terjadi perubahan komposisi sosial akibat tekanan ekonomi yang terus meningkat.

Selain aspek ekonomi, peningkatan biaya hidup juga memiliki dampak yang cukup serius terhadap kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan, terutama dalam hal akses terhadap kebutuhan dasar dan stabilitas kehidupan sehari-hari. Ketika harga kebutuhan pokok, biaya sewa hunian, serta layanan publik mengalami kenaikan secara bersamaan, masyarakat harus mengalokasikan sebagian besar pendapatan mereka hanya untuk memenuhi kebutuhan dasar, sehingga ruang untuk pengeluaran lain menjadi semakin terbatas. Kondisi ini tidak hanya mengurangi kemampuan masyarakat untuk menabung atau berinvestasi dalam peningkatan kualitas hidup, tetapi juga dapat menurunkan tingkat kesejahteraan secara umum dalam jangka panjang. Tekanan ekonomi yang terus meningkat juga berpotensi menciptakan ketidakstabilan sosial, terutama ketika kesenjangan antara kelompok masyarakat semakin melebar akibat perbedaan kemampuan ekonomi yang signifikan. Dalam beberapa kasus, kondisi ini dapat memicu munculnya konflik sosial atau ketegangan antar kelompok masyarakat yang merasa terdampak secara tidak proporsional oleh perubahan ekonomi yang terjadi. Hal ini menunjukkan bahwa dampak kehadiran warga asing tidak hanya terbatas pada dimensi ekonomi, tetapi juga memiliki implikasi sosial yang cukup kompleks dan berkelanjutan.

Secara keseluruhan, dampak warga asing terhadap biaya hidup merupakan hasil dari interaksi yang kompleks antara sektor properti, pola konsumsi masyarakat, perubahan budaya, serta dinamika sosial ekonomi yang saling memengaruhi satu sama lain dalam suatu sistem yang saling terhubung. Kenaikan harga sewa hunian menjadi titik awal yang kemudian memicu efek berantai terhadap peningkatan harga barang dan jasa di berbagai sektor kehidupan masyarakat. Perubahan pola konsumsi akibat masuknya budaya global mempercepat proses kenaikan biaya hidup karena masyarakat lokal secara bertahap mengadopsi standar konsumsi yang lebih tinggi. Kondisi ini semakin diperkuat oleh ketimpangan daya beli antara warga asing dan masyarakat lokal yang menciptakan tekanan ekonomi tambahan dalam pasar lokal. Dalam jangka panjang, akumulasi dari berbagai faktor tersebut dapat memengaruhi stabilitas sosial, mobilitas penduduk, serta keseimbangan ekonomi di suatu wilayah. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan kebijakan yang komprehensif untuk mengelola dampak tersebut agar tidak menimbulkan ketimpangan yang semakin besar di masyarakat. Dengan demikian, pengendalian biaya hidup menjadi aspek yang sangat penting dalam menjaga keberlanjutan pembangunan ekonomi dan sosial secara seimbang dan berkeadilan.

3.3 Peran Durasi Tinggal Warga Asing

Durasi tinggal warga asing merupakan salah satu variabel fundamental yang menentukan besarnya dampak ekonomi terhadap harga properti dan biaya hidup di suatu wilayah, karena perbedaan lama tinggal secara langsung membentuk pola interaksi ekonomi yang berbeda antara warga asing dengan masyarakat lokal. Warga asing yang tinggal dalam jangka pendek umumnya hanya berada dalam suatu wilayah untuk tujuan wisata, kunjungan bisnis singkat, atau kegiatan sementara lainnya sehingga keterlibatan ekonominya terbatas pada konsumsi dasar seperti akomodasi, transportasi, makanan, dan hiburan yang bersifat jangka pendek. Dampak yang ditimbulkan dari kelompok ini cenderung bersifat sementara dan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap struktur pasar perumahan maupun biaya hidup secara keseluruhan. Sebaliknya, warga asing yang tinggal dalam jangka panjang memiliki tingkat keterikatan yang lebih kuat terhadap wilayah tujuan, baik secara ekonomi, sosial, maupun administratif, sehingga kebutuhan mereka tidak lagi terbatas pada konsumsi sesaat tetapi mencakup kebutuhan

hunian permanen, akses layanan publik, serta partisipasi dalam aktivitas ekonomi lokal yang berkelanjutan. Kondisi ini menjadikan durasi tinggal sebagai indikator penting dalam mengukur intensitas dampak ekonomi yang ditimbulkan, karena semakin lama seseorang tinggal maka semakin besar pula kontribusinya terhadap permintaan barang dan jasa, termasuk sektor perumahan yang sangat sensitif terhadap perubahan permintaan. Oleh karena itu, perbedaan durasi tinggal tidak hanya mencerminkan perbedaan waktu, tetapi juga mencerminkan perbedaan tingkat integrasi ekonomi yang pada akhirnya menentukan besarnya tekanan terhadap harga properti dan biaya hidup di suatu wilayah.

Warga asing dengan durasi tinggal jangka panjang, seperti ekspatriat, tenaga kerja asing, investor, maupun digital nomad yang menetap dalam waktu lama, memiliki dampak yang jauh lebih besar terhadap pasar properti dibandingkan dengan pendatang jangka pendek. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan mereka yang tidak hanya terbatas pada penyewaan hunian sementara, tetapi juga mencakup pembelian properti sebagai bentuk investasi atau tempat tinggal jangka panjang. Kondisi ini menyebabkan permintaan terhadap properti menjadi lebih stabil, berkelanjutan, dan bahkan meningkat secara konsisten di wilayah tertentu yang menjadi tujuan utama mereka. Studi [4] menunjukkan bahwa kebijakan yang memberikan izin tinggal jangka panjang bagi warga asing, khususnya dalam rentang 5 hingga 10 tahun, secara signifikan meningkatkan kebutuhan hunian di pasar lokal. Selain itu, kelompok ini juga cenderung memiliki daya beli yang tinggi sehingga mampu bersaing dalam pasar properti dengan masyarakat lokal. Hal tersebut pada akhirnya menciptakan tekanan tambahan terhadap harga properti, terutama di kawasan yang memiliki keterbatasan lahan dan tingginya permintaan. Akibatnya, durasi tinggal jangka panjang tidak hanya berdampak pada peningkatan permintaan, tetapi juga membentuk struktur pasar properti yang lebih kompetitif dan cenderung menaikkan harga secara keseluruhan.

Selain berpengaruh terhadap dinamika pasar properti, durasi tinggal warga asing juga memiliki implikasi yang sangat signifikan terhadap tingkat integrasi ekonomi mereka di wilayah tujuan, karena semakin lama seseorang tinggal maka semakin besar pula peluang dan intensitas keterlibatannya dalam berbagai aktivitas ekonomi lokal yang bersifat formal maupun informal. Warga asing jangka panjang tidak hanya berperan sebagai konsumen yang memenuhi kebutuhan dasar sehari-hari seperti makanan, transportasi, dan tempat tinggal, tetapi juga mulai bertransformasi menjadi aktor ekonomi yang lebih aktif melalui keterlibatan dalam investasi usaha, kepemilikan aset produktif, serta penggunaan layanan publik secara berkelanjutan yang menunjukkan adanya proses adaptasi ekonomi yang semakin dalam. Keterlibatan ini kemudian menciptakan efek berganda terhadap perekonomian daerah, karena setiap aktivitas konsumsi dan investasi yang dilakukan oleh warga asing akan meningkatkan perputaran uang di tingkat lokal serta memperluas aktivitas pasar di berbagai sektor ekonomi. Namun demikian, peningkatan aktivitas ekonomi tersebut tidak dapat dilepaskan dari konsekuensi berupa meningkatnya tekanan terhadap biaya hidup masyarakat lokal, karena peningkatan permintaan dari kelompok berdaya beli tinggi cenderung mendorong pelaku usaha untuk melakukan penyesuaian harga barang dan jasa ke tingkat yang lebih tinggi. Dalam jangka menengah hingga panjang, kondisi ini dapat menciptakan perubahan struktur harga yang bersifat persisten, di mana standar biaya hidup menjadi lebih tinggi dibandingkan kemampuan daya beli sebagian masyarakat lokal. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan ekonomi yang semakin nyata antara kelompok pendatang dan penduduk asli, terutama dalam hal akses terhadap hunian layak dan barang kebutuhan pokok. Situasi ini pada akhirnya menjadikan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah berada dalam posisi yang lebih rentan terhadap tekanan ekonomi yang dihasilkan oleh transformasi struktur pasar tersebut.

Perbedaan dampak antara warga asing dengan durasi tinggal jangka pendek dan jangka panjang menunjukkan bahwa variabel durasi tinggal memiliki posisi yang sangat strategis dalam analisis ekonomi migrasi, khususnya dalam memahami bagaimana perubahan populasi pendatang memengaruhi dinamika pasar properti dan struktur biaya hidup. Warga asing jangka pendek pada umumnya hanya memberikan dampak ekonomi yang bersifat sementara dan terbatas pada sektor-sektor tertentu seperti pariwisata, perhotelan, transportasi, dan hiburan, tanpa memberikan kontribusi signifikan terhadap perubahan struktural dalam perekonomian lokal. Sebaliknya, warga asing jangka panjang memiliki dampak yang jauh lebih kompleks dan mendalam karena keterlibatan mereka tidak hanya terbatas pada konsumsi, tetapi juga mencakup aktivitas investasi, kepemilikan aset, serta partisipasi aktif dalam berbagai sektor ekonomi yang bersifat berkelanjutan. Hal ini menjadikan mereka sebagai bagian dari ekosistem ekonomi lokal yang mampu memengaruhi arah perkembangan pasar, termasuk dalam menentukan pola permintaan properti, struktur harga, serta dinamika konsumsi masyarakat. Selain itu, intensitas interaksi sosial dan ekonomi yang lebih tinggi antara warga asing jangka panjang dan masyarakat lokal juga mempercepat proses perubahan sosial ekonomi yang terjadi di suatu wilayah. Dalam beberapa kasus, kondisi ini dapat memperkuat ketimpangan ekonomi apabila tidak diimbangi dengan kebijakan pengaturan yang memadai dan responsif terhadap perubahan struktur pasar. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai perbedaan durasi tinggal

menjadi sangat penting dalam merumuskan kebijakan yang tidak hanya berorientasi pada pertumbuhan ekonomi, tetapi juga pada keadilan sosial dan keberlanjutan pembangunan.

Dalam perspektif ekonomi perkotaan dan pembangunan wilayah, durasi tinggal warga asing juga memiliki keterkaitan yang erat dengan proses transformasi ruang kota yang berlangsung secara bertahap melalui mekanisme pasar properti, perubahan pola konsumsi, serta pergeseran fungsi ruang perkotaan. Wilayah yang menjadi tujuan utama warga asing jangka panjang cenderung mengalami peningkatan harga properti yang lebih cepat dan lebih konsisten dibandingkan wilayah lain, karena permintaan yang bersifat stabil dan berkelanjutan menciptakan tekanan yang terus-menerus terhadap ketersediaan hunian yang terbatas. Kondisi ini kemudian berdampak pada meningkatnya harga sewa, harga jual properti, serta biaya berbagai layanan pendukung di sekitar kawasan tersebut, yang secara langsung memengaruhi struktur biaya hidup masyarakat lokal secara keseluruhan. Dalam banyak kasus, proses ini juga diikuti oleh perubahan karakteristik sosial ekonomi wilayah, di mana kawasan yang sebelumnya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah secara perlahan berubah menjadi kawasan dengan standar ekonomi yang lebih tinggi. Transformasi tersebut sering kali berlangsung secara gradual sehingga tidak langsung terlihat dalam jangka pendek, namun dalam jangka panjang dapat mengubah komposisi sosial, ekonomi, bahkan budaya suatu wilayah secara signifikan. Oleh karena itu, durasi tinggal tidak hanya dapat dipahami sebagai variabel ekonomi semata, tetapi juga sebagai faktor penting yang memengaruhi dinamika spasial, sosial, dan struktural dalam perkembangan kota modern.

Secara keseluruhan, durasi tinggal warga asing dapat dipahami sebagai faktor kunci yang menentukan intensitas, kedalaman, dan luasnya dampak terhadap harga properti serta biaya hidup di suatu wilayah, karena semakin lama warga asing menetap maka semakin besar pula tingkat keterlibatan mereka dalam sistem ekonomi lokal yang mencakup sektor perumahan, konsumsi, dan investasi. Keterlibatan yang semakin tinggi ini menciptakan tekanan yang lebih kuat dan berkelanjutan terhadap sektor properti, yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga secara bertahap maupun signifikan, terutama di wilayah dengan keterbatasan lahan, tingginya urbanisasi, serta meningkatnya daya tarik ekonomi. Dampak tersebut kemudian merembet ke sektor lain seperti barang dan jasa, yang berkontribusi terhadap peningkatan biaya hidup masyarakat lokal akibat perubahan struktur permintaan dan penyesuaian harga pasar yang dilakukan oleh pelaku usaha. Dalam jangka panjang, kondisi ini berpotensi memengaruhi keseimbangan sosial ekonomi masyarakat, termasuk meningkatnya kesenjangan antara kelompok berpendapatan tinggi dan rendah serta terjadinya perubahan pola permukiman di wilayah perkotaan. Oleh karena itu, pengelolaan kebijakan yang mempertimbangkan durasi tinggal menjadi sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara manfaat ekonomi yang diperoleh dari kehadiran warga asing dan perlindungan terhadap kesejahteraan masyarakat lokal. Dengan demikian, analisis durasi tinggal memberikan pemahaman yang lebih komprehensif, mendalam, dan terstruktur dalam melihat dinamika dampak migrasi internasional terhadap perekonomian secara keseluruhan.

3.4 Sintesis Temuan

Secara keseluruhan, hasil sintesis dari berbagai penelitian yang telah dianalisis menunjukkan adanya pola hubungan yang konsisten, sistematis, dan berulang antara kehadiran warga asing dengan peningkatan harga properti serta biaya hidup di berbagai wilayah, baik di negara berkembang maupun negara maju dengan karakteristik pasar yang berbeda-beda. Hubungan tersebut tidak dapat dipandang sebagai fenomena kebetulan semata, melainkan merupakan konsekuensi logis dari mekanisme ekonomi dasar yang bekerja dalam sistem pasar perumahan, khususnya melalui interaksi antara permintaan dan penawaran yang tidak selalu berada dalam kondisi seimbang. Teori supply and demand yang dikemukakan oleh Alfred Marshall memberikan kerangka analitis yang kuat untuk menjelaskan fenomena ini, di mana peningkatan permintaan hunian akibat masuknya warga asing tidak selalu diimbangi oleh pertumbuhan pasokan perumahan yang sepadan, terutama di wilayah dengan keterbatasan lahan dan infrastruktur [16]. Ketidakseimbangan tersebut kemudian menciptakan tekanan harga yang mendorong kenaikan nilai properti secara bertahap dalam jangka panjang maupun secara signifikan dalam kondisi tertentu seperti lonjakan migrasi atau peningkatan investasi asing. Selain itu, masuknya modal asing ke sektor properti turut memperkuat dinamika kenaikan harga melalui peningkatan aktivitas transaksi yang lebih agresif dan kompetitif dibandingkan pelaku lokal. Dalam beberapa kasus, kondisi ini juga diikuti oleh praktik spekulasi pasar yang menyebabkan harga properti bergerak melampaui nilai fundamentalnya, sehingga mempercepat proses kenaikan harga. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa kehadiran warga asing merupakan salah satu faktor struktural yang berperan penting dalam membentuk dinamika harga properti dan biaya hidup secara simultan dan berkelanjutan.

Namun demikian, dampak yang ditimbulkan oleh kehadiran warga asing tidak bersifat homogen atau seragam di semua wilayah, melainkan sangat dipengaruhi oleh berbagai karakteristik lokal yang membentuk struktur pasar di masing-masing daerah secara berbeda-beda sesuai kondisi ekonomi, sosial, dan spasialnya. Faktor-faktor seperti elastisitas penawaran perumahan yang menentukan seberapa cepat pasar dapat menyesuaikan diri terhadap peningkatan permintaan, ketersediaan lahan yang semakin terbatas terutama di wilayah perkotaan padat penduduk, tingkat urbanisasi yang tinggi yang mendorong konsentrasi aktivitas ekonomi di kota besar, serta kebijakan pemerintah dalam mengatur sektor properti dan migrasi memiliki peran yang sangat menentukan dalam memperkuat atau melemahkan dampak yang terjadi. Wilayah dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi, seperti kota metropolitan dan destinasi wisata internasional, cenderung mengalami tekanan harga yang jauh lebih besar dibandingkan wilayah pedesaan atau daerah dengan tingkat mobilitas penduduk yang rendah karena perbedaan skala permintaan dan intensitas aktivitas ekonomi yang terjadi. Hal ini disebabkan oleh tingginya konsentrasi warga asing yang membutuhkan hunian dalam jumlah besar di wilayah tersebut, baik untuk keperluan tinggal sementara maupun jangka panjang, sehingga menciptakan persaingan yang lebih ketat dalam pasar perumahan yang sudah terbatas. Selain itu, interaksi antara penduduk lokal dan warga asing juga turut membentuk dinamika pasar melalui mekanisme adaptasi ekonomi, di mana kedua kelompok berkompetisi dalam mengakses sumber daya yang terbatas seperti hunian, layanan publik, dan fasilitas perkotaan yang semakin tertekan oleh pertumbuhan permintaan. Dalam banyak kasus, masyarakat lokal harus menghadapi tekanan tambahan akibat perbedaan daya beli yang signifikan, sehingga memengaruhi akses mereka terhadap perumahan yang terjangkau dan layak huni di wilayah yang mengalami lonjakan harga. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa dinamika harga properti dan biaya hidup tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi semata, tetapi juga oleh faktor spasial, struktural, kelembagaan, serta kebijakan publik yang saling berkaitan secara kompleks dan membentuk sistem pasar yang dinamis.

Selain faktor lokasi dan struktur pasar, durasi tinggal warga asing juga terbukti menjadi variabel yang sangat penting dalam menentukan intensitas dampak terhadap harga properti dan biaya hidup di suatu wilayah karena perbedaan lama tinggal menghasilkan pola keterlibatan ekonomi yang berbeda secara signifikan. Warga asing yang tinggal dalam jangka panjang memiliki tingkat keterlibatan ekonomi yang jauh lebih tinggi dibandingkan mereka yang hanya tinggal sementara, karena mereka tidak hanya berperan sebagai konsumen, tetapi juga sebagai investor, pemilik aset, serta pengguna layanan publik secara berkelanjutan dalam sistem ekonomi lokal. Keterlibatan yang lebih dalam ini menyebabkan permintaan terhadap hunian menjadi lebih stabil, konsisten, dan berkelanjutan, sehingga memberikan tekanan jangka panjang terhadap pasar properti yang tidak bersifat musiman tetapi cenderung struktural dan terus-menerus. Hal ini sejalan dengan konsep ekonomi migrasi dan perpajakan ekspatriat yang menyatakan bahwa individu yang tinggal lebih dari 183 hari dalam suatu negara memiliki keterlibatan ekonomi yang lebih signifikan, termasuk dalam aspek konsumsi, investasi, serta kontribusi pajak terhadap negara tujuan yang menjadi dasar integrasi ekonomi mereka. Dengan demikian, durasi tinggal tidak hanya berpengaruh terhadap intensitas permintaan hunian, tetapi juga terhadap struktur ekonomi lokal secara keseluruhan melalui peningkatan aktivitas ekonomi yang bersifat permanen dan berulang. Dalam konteks ini, durasi tinggal dapat dipandang sebagai faktor yang memperkuat dampak struktural migrasi internasional terhadap perekonomian lokal, bukan sekadar faktor sementara yang efeknya hilang dalam jangka pendek. Semakin lama durasi tinggal, semakin besar pula kemungkinan terbentuknya pola ekonomi baru yang memengaruhi harga, konsumsi, dan distribusi sumber daya di wilayah tersebut.

Dari perspektif sosiologis dan ekonomi perkotaan, fenomena ini juga dapat dijelaskan melalui teori gentrifikasi yang menggambarkan proses perubahan struktur sosial suatu wilayah akibat masuknya kelompok dengan daya beli yang lebih tinggi ke dalam suatu komunitas yang sebelumnya memiliki karakteristik ekonomi berbeda. Kehadiran warga asing dengan kemampuan finansial yang kuat cenderung mendorong peningkatan harga properti dan biaya hidup secara bertahap namun konsisten, yang pada akhirnya mengubah karakteristik sosial, ekonomi, dan bahkan budaya suatu wilayah secara signifikan dalam jangka panjang. Proses ini menyebabkan masyarakat lokal dengan pendapatan menengah ke bawah semakin sulit untuk bertahan di wilayah yang mengalami peningkatan biaya hidup karena beban ekonomi yang tidak lagi sebanding dengan pendapatan mereka, sehingga mereka berpotensi terdorong untuk berpindah ke daerah lain yang lebih terjangkau secara ekonomi. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat menciptakan segregasi spasial yang jelas antara kelompok berpenghasilan tinggi yang cenderung terkonsentrasi di wilayah tertentu dengan fasilitas yang lebih lengkap, dan kelompok berpenghasilan rendah yang terpinggirkan ke wilayah pinggiran dengan akses ekonomi yang lebih terbatas. Meskipun demikian, proses gentrifikasi sering kali berlangsung secara bertahap, tidak langsung terlihat dalam jangka pendek, sehingga dampaknya baru terasa setelah perubahan struktural terjadi secara kumulatif dan mencapai titik tertentu dalam perkembangan wilayah. Oleh karena itu, fenomena ini perlu dipahami secara komprehensif tidak hanya dari sisi

ekonomi semata, tetapi juga dari dimensi sosial, budaya, dan spasial yang menyertainya agar analisis yang dihasilkan lebih utuh dan menyeluruh.

Meskipun kehadiran warga asing sering kali dikaitkan dengan tekanan terhadap harga properti dan peningkatan biaya hidup, tidak dapat diabaikan bahwa fenomena ini juga memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian lokal dalam berbagai aspek yang cukup signifikan dan multidimensional. Masuknya investasi asing ke sektor properti dan sektor pendukung lainnya dapat mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan aktivitas pembangunan, perluasan infrastruktur, serta peningkatan nilai aset di berbagai wilayah yang sebelumnya belum berkembang secara optimal. Selain itu, keberadaan warga asing juga menciptakan lapangan kerja baru di berbagai sektor seperti konstruksi, pariwisata, perhotelan, transportasi, perdagangan, dan jasa profesional yang secara langsung maupun tidak langsung meningkatkan pendapatan masyarakat lokal. Meningkatnya aktivitas ekonomi akibat kehadiran warga asing juga berkontribusi terhadap peningkatan penerimaan daerah melalui pajak, retribusi, serta berbagai bentuk kontribusi fiskal lainnya yang dapat digunakan untuk mendanai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik. Namun demikian, manfaat ekonomi tersebut sering kali tidak terdistribusi secara merata di seluruh lapisan masyarakat, sehingga sebagian kelompok masyarakat memperoleh manfaat yang lebih besar dibandingkan kelompok lainnya yang justru lebih terdampak oleh kenaikan biaya hidup. Oleh karena itu, dampak kehadiran warga asing bersifat dualistik, yaitu di satu sisi memberikan peluang pertumbuhan ekonomi yang signifikan, tetapi di sisi lain juga menimbulkan tantangan berupa peningkatan biaya hidup dan menurunnya keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal. Kondisi ini menunjukkan perlunya pendekatan kebijakan yang seimbang, adaptif, dan berbasis bukti untuk mengelola arus migrasi dan investasi asing agar tetap mendukung pertumbuhan ekonomi tanpa mengorbankan kesejahteraan masyarakat lokal secara keseluruhan.

Secara lebih luas, interaksi antara warga asing dan sistem ekonomi lokal juga menciptakan dinamika baru yang kompleks dalam struktur pasar perkotaan yang terus berkembang mengikuti arus globalisasi dan mobilitas internasional yang semakin tinggi. Perubahan yang terjadi tidak hanya terbatas pada sektor properti dan biaya hidup, tetapi juga merambah pada pola konsumsi masyarakat, struktur usaha lokal, serta distribusi sumber daya ekonomi di berbagai lapisan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa kehadiran warga asing tidak dapat dilihat sebagai fenomena tunggal, melainkan sebagai bagian dari proses transformasi ekonomi yang lebih besar yang melibatkan berbagai aktor dan kepentingan yang saling berinteraksi. Dalam konteks ini, pasar properti menjadi salah satu indikator paling sensitif yang mencerminkan perubahan tersebut karena sifatnya yang sangat dipengaruhi oleh permintaan, investasi, serta kebijakan pemerintah. Oleh karena itu, analisis terhadap dampak warga asing harus dilakukan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan berbagai dimensi agar dapat memberikan gambaran yang lebih akurat mengenai kondisi nyata di lapangan. Pendekatan yang hanya berfokus pada satu aspek saja berpotensi menghasilkan kesimpulan yang tidak utuh dan kurang mencerminkan kompleksitas fenomena yang sebenarnya terjadi. Dengan demikian, pemahaman yang komprehensif menjadi sangat penting dalam merumuskan strategi pengelolaan dampak migrasi internasional di era globalisasi.

Pada akhirnya, pengaturan yang tepat menjadi kunci utama dalam menjaga stabilitas ekonomi, sosial, dan spasial secara berkelanjutan di tengah dinamika globalisasi yang terus berkembang dan semakin kompleks dari waktu ke waktu. Pemerintah memiliki peran penting dalam merumuskan kebijakan yang mampu menyeimbangkan antara kebutuhan untuk menarik investasi asing dan menjaga keterjangkauan hunian bagi masyarakat lokal agar tidak terjadi ketimpangan yang semakin melebar. Kebijakan tersebut dapat berupa pengaturan durasi tinggal, pengawasan terhadap investasi properti asing, serta peningkatan suplai hunian terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang paling rentan terhadap dampak kenaikan harga. Selain itu, diperlukan juga pendekatan berbasis data dan bukti empiris dalam merancang kebijakan agar setiap keputusan yang diambil benar-benar mencerminkan kondisi riil di lapangan dan tidak hanya bersifat teoritis. Dengan adanya kebijakan yang tepat, dampak negatif dari kehadiran warga asing dapat diminimalkan tanpa harus mengurangi manfaat ekonomi yang dihasilkan dari aktivitas mereka. Hal ini penting agar pertumbuhan ekonomi tetap berjalan seiring dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara merata. Dengan demikian, keseimbangan antara kepentingan ekonomi global dan kesejahteraan lokal dapat tercapai secara lebih adil dan berkelanjutan.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil systematic literature review yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa durasi tinggal warga asing memiliki pengaruh yang signifikan dan konsisten terhadap kenaikan harga properti serta peningkatan biaya hidup di suatu wilayah, baik di negara berkembang maupun negara maju. Semakin lama warga asing menetap, semakin besar pula tingkat keterlibatan mereka dalam berbagai aktivitas ekonomi lokal yang mencakup permintaan terhadap hunian, konsumsi barang dan jasa, serta partisipasi dalam investasi di sektor properti yang

secara langsung memengaruhi struktur pasar perumahan. Kondisi tersebut menciptakan peningkatan tekanan pada sisi permintaan yang tidak selalu diimbangi oleh ketersediaan pasokan hunian, terutama di wilayah dengan keterbatasan lahan, tingginya tingkat urbanisasi, serta lambatnya penyesuaian pembangunan infrastruktur perumahan. Ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran ini kemudian mendorong terjadinya kenaikan harga properti secara berkelanjutan, baik dalam bentuk kenaikan bertahap maupun lonjakan harga di wilayah-wilayah tertentu yang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan pariwisata. Dampak lanjutan dari kenaikan harga properti tersebut adalah meningkatnya biaya hidup masyarakat secara keseluruhan, terutama melalui kenaikan harga sewa, barang, dan jasa yang mengikuti perubahan struktur pasar. Fenomena ini paling dominan terjadi di wilayah perkotaan besar serta destinasi wisata yang menjadi pusat mobilitas ekspatriat, investor, digital nomad, dan wisatawan jangka panjang yang memiliki daya beli relatif lebih tinggi dibandingkan masyarakat lokal. Meskipun demikian, kehadiran warga asing juga tidak dapat dipandang secara negatif semata karena pada saat yang sama memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian melalui peningkatan investasi, pertumbuhan sektor jasa, serta penciptaan lapangan kerja baru di berbagai sektor ekonomi yang terkait langsung maupun tidak langsung dengan aktivitas mereka. Dengan demikian, fenomena ini bersifat dualistik, karena di satu sisi memberikan peluang pertumbuhan ekonomi yang signifikan, namun di sisi lain juga menimbulkan tantangan serius berupa penurunan keterjangkauan hunian, meningkatnya tekanan ekonomi, serta potensi ketimpangan sosial di masyarakat lokal. Berdasarkan temuan tersebut, diperlukan kebijakan yang lebih komprehensif, adaptif, dan seimbang dalam mengatur keberadaan warga asing di suatu wilayah, khususnya yang berkaitan dengan durasi tinggal, mekanisme akses kepemilikan atau penggunaan properti, serta pengawasan terhadap dinamika pasar perumahan agar tidak terjadi distorsi harga yang merugikan masyarakat lokal. Pemerintah perlu memperkuat regulasi yang mampu mengendalikan dampak negatif dari meningkatnya permintaan asing terhadap sektor properti tanpa menghambat arus investasi yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan. Selain itu, upaya peningkatan suplai hunian yang terjangkau menjadi sangat penting untuk menjaga keseimbangan pasar, terutama di wilayah yang mengalami tekanan permintaan tinggi akibat urbanisasi dan masuknya warga asing dalam jumlah besar. Pengendalian terhadap spekulasi harga properti juga perlu diperkuat melalui kebijakan fiskal dan pengawasan pasar agar kenaikan harga tetap berada dalam batas yang wajar dan tidak merugikan masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Di sisi lain, manfaat ekonomi dari kehadiran warga asing tetap dapat dioptimalkan melalui peningkatan kontribusi pajak, penguatan sektor ekonomi produktif, serta pengembangan ekonomi lokal yang inklusif dan berkelanjutan. Namun demikian, penelitian ini masih memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan pendekatan *systematic literature review* sehingga belum memberikan gambaran empiris langsung berdasarkan data lapangan yang lebih spesifik dan kontekstual. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan kuantitatif, *econometric analysis*, atau studi kasus pada wilayah tertentu agar hasil yang diperoleh dapat memberikan bukti empiris yang lebih kuat, terukur, dan mendalam. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian di masa mendatang dapat menjadi dasar perumusan kebijakan yang lebih efektif, berkelanjutan, serta mampu menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, stabilitas pasar properti, dan keadilan sosial bagi masyarakat secara keseluruhan.

Referensi

- [1] S. Azra, K. Amri, and C. D. Fitri, "Determinants of international migration: A panel data evidence from Indonesia," *Signifikan J. Ilmu Ekon.*, vol. 15, no. 1, pp. 123–138, 2026, doi: 10.15408/sjie.v15i1.50209.
- [2] Y. S. Lova and S. Aisyah, "International migration in Indonesia and its influencing factors," *J. Ekon.*, vol. 13, no. 1, 2024, doi: 10.54209/ekonomi.v13i01.
- [3] Badan Pusat Statistik, "Rata-rata lama tinggal wisatawan mancanegara menurut kebangsaan (hari), 2024," Badan Pusat Statistik, 2026. [Online]. Available: <https://pst.bps.go.id>
- [4] B. Almando, "Implementasi kepemilikan properti bagi orang asing di Indonesia," *J. Paradig. Huk. Pembang.*, vol. 8, no. 2, 2023, doi: 10.25170/paradigma.v8i2.5195.
- [5] E. Zakia, "Harga rumah terus naik! Adakah peluang Gen Z punya rumah sendiri?" [Online]. Available: <https://goodstats.id>
- [6] E. E. Effendy and W. Winargo, "Legal framework of property ownership for foreign citizens in Indonesia," *Lex Prospicit*, vol. 3, no. 2, 2025, doi: 10.19166/lp.v3i2.8308.
- [7] R. Sanchis-Guarner, "Decomposing the impact of immigration on house prices," *Reg. Sci. Urban Econ.*, vol. 100, p. 103893, 2023, doi: 10.1016/j.regsciurbeco.2023.103893.
- [8] F. Sá, "The effect of foreign investors on local housing markets: Evidence from the UK," *J. Econ. Geogr.*, vol. 25, no. 3, pp. 329–349, 2025, doi: 10.1093/jeg/lbae043.
- [9] N. H. Ismail, M. Z. A. Karim, and H. X. H. Bao, "Foreign investment and housing market stability in developing economies: Empirical evidence from Malaysia," *J. Risk Financ. Manag.*, vol. 18, no. 4, p. 187, 2025, doi: 10.3390/jrfm18040187.
- [10] S. Aminah Mainal, F. A. Abu Hanipah, N. L. Zuhaimi, and N. N. S. Kamarudin, "The impact of taxation on the cost of living: A comprehensive analysis," *Inf. Manag. Bus. Rev.*, vol. 16, no. 3S, pp. 628–643, 2024, doi: 10.22610/imbr.v16i3S.4089.
- [11] Y. Liao, J. Song, W. Zuo, R. Luo, X. Zhuang, and R. Wu, "The impact of housing prices on Chinese migrants' return intention: A moderation analysis of public services," *Buildings*, vol. 15, p. 1666, 2025, doi: 10.3390/buildings15101666.
- [12] F. P. Pratami, T. Marwa, S. Andaiyani, and Abukosim, "What factors can affect Indonesian property price?," *Trikonomika*, vol. 23, no. 1, pp. 49–54, 2024, doi: 10.23969/trikonmika.v23i1.7730.

- [13] N. L. W. Candrika Sari and N. M. Tisnawati, "Analysis of the determinants of international migration of Indonesian migrant workers from city districts in Bali Province," *Int. J. Manag. Res. Econ.*, vol. 2, no. 3, pp. 365–379, 2024, doi: 10.54066/ijmre-itb.v2i3.2079.
- [14] S. Cró and A. M. Martins, "Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism," *Curr. Issues Tour.*, vol. 27, no. 9, pp. 1362–1380, 2024, doi: 10.1080/13683500.2023.2204398.
- [15] D. D. Khasanah, "Kepemilikan properti bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia," *Progresif J. Huk.*, vol. 16, no. 1, 2022, doi: 10.33019/progresif.v16i1.2999.
- [16] A. Marshall, *Principles of economics*, 8th ed. Macmillan and Co., 1890.