UNIVERSITAS GADJAH MADA

Tekanan Hunian di Era Kerja Fleksibel: Mengapa Yogyakarta Rentan Gentrifikasi Digital?

Executive Summary

Perkembangan kerja fleksibel dan meningkatnya mobilitas digital nomads mendorong perubahan signifikan pada struktur ruang kota, terutama di kawasan kreatif dan kota budaya seperti Yogyakarta. Fenomena Work From Anywhere (WFA) serta platformization (Airbnb, coliving, coworking) mempercepat masuknya pendatang global berdaya beli tinggi yang mempengaruhi pasar hunian lokal. Lonjakan permintaan ruang jangka menengah dan komersialisasi hunian menyebabkan tekanan harga sewa dan konversi rumah menjadi unit akomodasi. Meskipun membawa manfaat ekonomi, tanpa intervensi kebijakan, proses ini berpotensi memicu gentrifikasi digital yang mengancam keberlanjutan sosial, budaya, dan keterjangkauan hunian masyarakat Yogyakarta. Policy brief ini menguraikan mekanisme tekanan hunian, penyebab struktural serta rekomendasi kebijakan yang dapat diambil untuk mencegah dampak sosial dari meningkatnya arus digital nomads yang bekerja secara fleksibel di Yogyakarta.

Nur Fauzi Zaahirah

Magister Ilmu Administrasi Publik
+6285340394270
nurfauzizaahirah@mail.ugm.ac.id

Isu dan Permasalahan Utama

Yogyakarta selama ini dikenal sebagai kota budaya, kota pelajar, dan ruang hidup yang menawarkan biaya hidup relatif terjangkau bagi masyarakatnya. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, muncul ancaman baru yang bekerja secara perlahan namun sistematis: gentrifikasi digital. Ancaman ini tidak hadir dalam bentuk pembangunan besar-besaran atau penggusuran fisik sebagaimana gentrifikasi klasik, melainkan muncul melalui mobilitas global digital nomads kelompok pekerja fleksibel yang hidup berpindah tempat sambil bekerja secara daring. Sejak 2020, peningkatan mobilitas digital nomads ke Indonesia dipicu oleh kebijakan kerja fleksibel pasca-pandemi dan akselerasi penggunaan platform digital. Airbnb bahkan mencatat kontribusi hingga Rp 35 triliun terhadap perekonomian nasional, dengan 65% penggunanya merupakan wisatawan dan remote workers internasional (AntaraNews, 2025). Angka ini menunjukkan bahwa perpindahan pekerja global ke kota-kota budaya semakin masif, termasuk Yogyakarta yang kini menjadi salah satu pusat magnet bagi mereka.

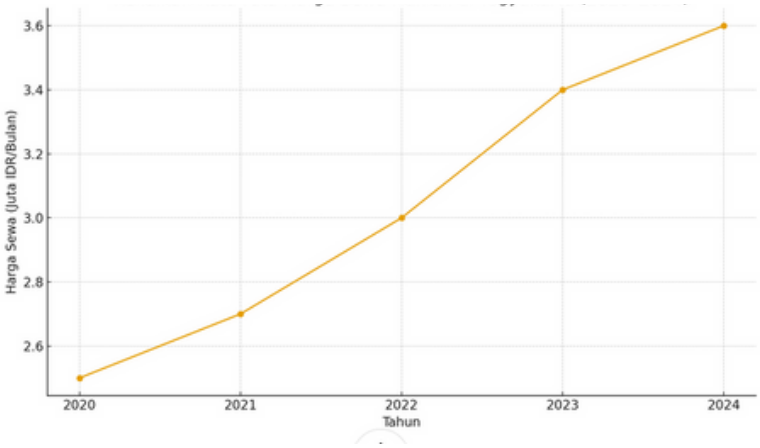
Ancaman gentrifikasi digital terletak pada sifatnya yang "senyap". Tidak ada penggusuran paksa, tetapi warga berpendapatan rendah secara perlahan terdesak keluar dari lingkungan yang telah mereka huni selama puluhan tahun. Ketika rumah-rumah keluarga dikonversi menjadi unit Airbnb, harga sewa meningkat 15–40% di sejumlah kawasan strategis. Pada saat yang sama, pertumbuhan pendapatan lokal hanya berkisar 3–4% setiap tahun. Permasalahan menjadi semakin kompleks karena pemerintah daerah belum memiliki kerangka kebijakan yang secara khusus mengatur pengendalian sewa jangka pendek, zonasi perlindungan permukiman, ataupun mekanisme mitigasi sosial bagi warga terdampak. Ketiadaan regulasi membuat ekspansi platform digital terjadi tanpa kendali, sementara tekanan terhadap hunian jatuh langsung pada masyarakat lokal, Ruang publik kehilangan karakter sosialnya dan berubah menjadi ruang konsumsi global. Jika tidak ditangani secara serius, gentrifikasi digital akan mengubah struktur sosial Yogyakarta secara permanen

Apa Penyebabnya?

1.Kekuatan pasar global yang mempengaruhi nilai ruang kota

Mobilitas digital nomads didorong oleh pasar kerja global yang terputus dari batas geografis. Digital nomads dan remote workers memiliki penghasilan yang ditetapkan mengikuti standar global, bukan standar lokal. Hal ini menciptakan etimpangan daya beli antara pendatang dan penduduk Yogyakarta. Dingel & Neiman (2021), pekerja remote global memiliki penghasilan 3–7 kali lebih tinggi dibanding penduduk lokal di kota tujuan berbiaya rendah yang juga di pertegas oleh Choudhury (2023) yang menegaskan bahwa Work From Anywhere (WFA) menciptakan pola migrasi ke kota-kota dengan biaya hidup lebih murah.

Kenaikan Harga Sewa Hunian di Yogyakarta (2020-2024)



Sumber: BPS DIY

Dampaknya pada Yogyakarta:
Harga sewa di kawasan Depok, Kotabaru, dan Prawirotaman meningkat 15–40% sejak 2020, sementara pendapatan lokal hanya tumbuh sekitar 3–4% per tahun (BPS DIY).
Artinya, harga ruang kota kini lebih dipengaruhi oleh permintaan global daripada daya beli masyarakat Yogyakarta.

2. Platformisasi hunian yang tidak diatur

Platformisasi (platform urbanism) adalah mekanisme di mana platform seperti Airbnb, coliving, dan coworking mengubah fungsi ruang kota melalui logika algoritmik dan pasar digital. Mathews (2020) menunjukkan bahwa platform mendorong konversi rumah menjadi unit sewa komersial karena pendapatan Airbnb 1,5–3 kali lebih tinggi dibanding sewa jangka panjang.

Dari sisi kebijakan, belum ada regulasi tata ruang yang secara eksplisit mengatur

- penggunaan hunian jangka menengah,
- pengelolaan Airbnb dan sewa harian,
- kewajiban integrasi sosial ekonomi pendatang jangka menengah, atau
- pembatasan konversi permukiman menjadi akomodasi komersial.

3.Ketiadaan kebijakan mitigasi gentrifikasi pada level daerah

Studi Widianto & Keban (2020) menunjukkan bahwa gentrifikasi di Malioboro terjadi karena ketiadaan kebijakan protektif sehingga pembangunan hotel menekan permukiman lokal.
Literatur global juga menunjukkan:
Kota tanpa regulasi seperti Bali, Tbilisi, dan Chiang Mai mengalami lonjakan displacement warga lokal (Cocola-Gant & Albinowski, 2021).

Dampak Gentrifikasi

a. Kenaikan harga sewa

Kenaikan harga sewa yang tidak lagi sejalan dengan pendapatan lokal. Data lapangan menunjukkan kenaikan 15–40% di kawasan tujuan wisata dan mahasiswa.

b. Konversi permukiman menjadi akomodasi komersial,

Ketika rumah-rumah keluarga diubah menjadi ruang komersial, warga berpendapatan rendah terdorong keluar dari lingkungan asal mereka, menciptakan pola displacement yang berlangsung secara senyap namun sistematis.

c. Bergesernya identitas ruang

Kawasan yang dahulu berfungsi sebagai lingkungan keluarga dan ruang interaksi komunitas kini bergeser menjadi ruang konsumsi global, ditandai menjamurnya kafe estetik, coworking spaces, dan tempat tinggal sementara yang melayani gaya hidup digital nomads. Transformasi ini turut menghasilkan fragmentasi sosial

d. lonjakan pengguna temporer meningkatkan tekanan pada infrastruktur kota

Tekanan disini meliputi kepadatan transportasi, meningkatnya produksi sampah, hingga tekanan pada utilitas dan ruang hijau. Jika dibiarkan tanpa kebijakan penyeimbang, tren ini berpotensi menggerus kualitas hidup warga lokal dan mempercepat gentrifikasi di Yogyakarta.

Rekomendasi Kebijakan

1. Regulasi Sewa Jangka Pendek berbasis Registrasi dan Pembatasan Operasional

Pemerintah Kota Yogyakarta perlu menetapkan pedoman pengendalian sewa jangka pendek melalui Peraturan Wali Kota yang mewajibkan setiap unit Airbnb, coliving, dan bentuk sewa harian lainnya untuk melakukan registrasi resmi. Kebijakan ini harus disertai mekanisme verifikasi alamat, identitas pemilik, dan kewajiban mencantumkan nomor registrasi pada setiap iklan platform. Selain itu, pembatasan jumlah hari sewa per tahun di kawasan permukiman perlu diatur untuk menahan laju konversi rumah keluarga menjadi akomodasi wisata. Pendekatan ini penting untuk melindungi keterjangkauan hunian dan mencegah ekspansi platform digital yang tidak terkendali. Model regulasi serupa diterapkan di Barcelona, Amsterdam, dan Melbourne yang terbukti menurunkan tekanan sewa serta menstabilkan pasar hunian lokal. Pelaksana utama kebijakan ini adalah Dinas Perumahan dan Permukiman, Dinas Pariwisata, Badan Pendapatan Daerah, dan Satpol PP melalui koordinasi lintas sektor untuk memastikan registrasi berjalan konsisten,

2. Penetapan Housing Protection Zones dan Insentif Hunian Jangka Panjang

Pemerintah Kota Yogyakarta perlu menyusun pedoman penetapan Housing Protection Zones (HPZ) yang membatasi konversi rumah menjadi akomodasi komersial di kampung budaya dan kawasan padat penduduk. Dalam HPZ ini, permohonan konversi harus melalui proses evaluasi sosial, termasuk asesmen beban lingkungan dan persetujuan warga setempat. Sebagai kompensasi, pemerintah dapat memberikan insentif kepada pemilik rumah yang mempertahankan fungsi hunian jangka panjang melalui keringanan PBB, bantuan renovasi, atau prioritas dalam program perbaikan kampung. Kebijakan zonasi serupa telah diterapkan di Kyoto, Seoul, dan Chiang Mai dengan hasil yang signifikan dalam menahan gentrifikasi wisata. Pelaksana utama kebijakan ini adalah Bappeda, Dinas Perumahan dan Permukiman, Dinas Penanaman Modal, dan Pemerintah Kelurahan melalui mekanisme musyawarah kampung yang memastikan keterlibatan warga sebagai bagian dari proses pengambilan keputusan.

3. Sistem Data Hunian Terintegrasi dan Mekanisme Mitigasi Sosial

Pemerintah Kota Yogyakarta perlu mengembangkan Dashboard Data Hunian Terintegrasi yang menggabungkan data listing platform, izin bangunan, pajak daerah, dan tren harga sewa untuk memetakan tekanan gentrifikasi secara real-time. Data ini penting untuk mendeteksi dini kawasan rawan konversi dan menetapkan kebijakan respons cepat seperti moratorium izin atau bantuan sewa bagi warga terdampak, Pendekatan berbasis data ini banyak digunakan di kota-kota global seperti Lisbon dan Vancouver untuk menjaga keterjangkauan hunian serta mengurangi dampak sosial gentrifikasi digital. Pelaksana utama kebijakan ini adalah Dinas Kominfo sebagai pengelola sistem data, Bappeda untuk analisis dan koordinasi lintas dinas, serta Dinas Sosial dan Dinas Koperasi sebagai pelaksana program mitigasi dan pemberdayaan ekonomi warga. Integrasi lintas sektor menjadi kunci keberhasilan implementasi kebijakan ini.

Sumber

Amrozi, M. (2021). Dinamika transformasi ruang dan konversi hunian di kawasan wisata Yogyakarta. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

AntaraNews. (2025). Airbnb sumbang Rp35 triliun terhadap perekonomian Indonesia. Antara News Indonesia.

Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta. (2024). Statistik Daerah DIY 2024. Yogyakarta: BPS Provinsi DIY.

Choudhury, P. (2023). The future of work from anywhere: Global mobility and labor market shifts. MIT Sloan Management Review, 64(2), 22–31.

Dingel, J., & Neiman, B. (2021). The work-from-home economy and global urban inequality. Journal of Economic Perspectives, 35(3), 27–52.