

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN
RUANG PADA PEMBANGUNAN FASILITAS PARIWISATA
(STUDI DI *GREEN FLOW VILLAS*, KECAMATAN UBUD,
KABUPATEN GIANYAR, PROVINSI BALI)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

PUTU CITRA YULIANTI

NIT. 22314487

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2026

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRACT	xii
INTISARI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kajian Literatur	10
B. Kerangka Teoritis.....	25
C. Kerangka Pemikiran	38
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Format Penelitian.....	41
B. Lokasi Penelitian	42
C. <i>Timeline</i> Penelitian.....	43
D. Populasi dan Sampel.....	44
E. Informan dan Teknik Penentuan Informan	44
F. Definisi Operasional Konsep.....	45
G. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	46
H. Teknik Analisis Data.....	48

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	53
A. Kondisi Geografis dan Wilayah Administratif Kecamatan Ubud	53
B. Kondisi Penduduk, Sosial Budaya dan Ekonomi Kecamatan Ubud	54
C. Kebijakan Penataan Ruang	62
D. Gambaran Umum Desa Sayan.....	64
E. Profil Dan Lokasi <i>Green Flow Villas</i>	66
BAB V PERMASALAHAN PELANGGARAN TATA RUANG.....	69
A. Pelanggaran Kebijakan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ubud Oleh <i>Green Flow Villas</i>	69
B. Kronologis Pengawasan Perizinan Sebagai Upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar.	85
C. Penyelesaian Permasalahan Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh <i>Green Flow Villas</i>	100
BAB VI IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG.....	107
A. Implementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Bidang Penataan Ruang Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang (DPUPR) Kabupaten Gianyar.	107
B. Implementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Satuan Polisi Pamong Praja Dan Pemadam Kebakaran (Satpol PP) Kabupaten Gianyar.....	112
C. Implementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.	117
BAB VII STRATEGI YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG	126
BAB VIII PENUTUP	136
A. Kesimpulan.....	136
B. Saran	137
DAFTAR PUSTAKA.....	138

ABSTRACT

The rapid development of tourism facilities in Ubud District has driven massive conversion of productive rice fields. This study examines the case of Green Flow Villas which violates the provisions of the Ubud District Detailed Spatial Plan (RDTR). The objectives are to identify spatial utilization problems and government control efforts, analyze policy implementation based on success factors (Communication, Resources, Disposition, Bureaucratic Structure) according to Edward III's theory (1980), and formulate strategies to improve the effectiveness of spatial utilization control policy implementation.

The results show that of the total land area of 19,570 m², an area of 6,911 m² (35.5%) is classified as "Non-Compliant" with the Spatial Pattern Plan of the Ubud District RDTR. Building units 3, 4, and 5 are located in the Agricultural Sub-Zone (P-1 or Food Crops) which is not permitted for villa construction, while building units 1 and 2 located in the Tourism Sub-Zone are permitted to resume operations after fulfilling basic licensing requirements (KKPR, Environmental Approval, PBG, and SLF). The Gianyar Regency Government has undertaken various control efforts including supervision, warning letters, summons, temporary suspension of operational and construction activities, and the imposition of Administrative Sanctions.

Policy implementation by the Gianyar Regency DPUPR and Satpol PP has not been optimal. The main inhibiting factors are limited human resources and equipment resources. Recommended strategies include improving human resource quality, increasing the Satpol PP fleet, optimizing policy communication, and involving Village Governments and the community as preventive supervisory partners. This study concludes that the implementation of spatial utilization control policy in Ubud District has not been effective, thus requiring strengthening of internal government capacity and a community-based collaborative approach.

Keywords: *Spatial Plan Violation, Spatial Utilization Control, Policy Implementation, Ubud District RDTR, Green Flow Villas.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di suatu negara merupakan interpretasi atas kemampuan serta tanggungjawab negara dalam menyediakan berbagai macam barang produksi serta jasa kepada masyarakat, guna peningkatan pendapatan perkapita masyarakat (Haryanto, 2022). Pertumbuhan ekonomi dapat didefinisikan pula sebagai pertambahan pendapatan nasional negara dalam kurun waktu tertentu, hal ini tidak akan lepas keterkaitannya dengan berbagai sektor pendukung seperti sektor pertanian, kehutanan, perikanan, dan tidak akan lepas dari peran sektor pariwisata serta berbagai sektor lainnya. Dalam rangka menghidupkan berbagai sektor agar tetap stabil dan berkelanjutan, diperlukan adanya dukungan oleh pemerintah maupun pihak swasta berupa penanaman modal melalui investasi sebagai salah satu sumber modal dan fasilitator dalam rangka menciptakan pertumbuhan ekonomi (Khakim, 2022).

Investasi memainkan peran yang sangat penting dan berpengaruh pada peningkatan produktivitas dan kualitas suatu produksi maupun jasa, pada akhirnya akan mendorong penyerapan tenaga kerja yang pada akhirnya akan mendorong terciptanya pertumbuhan ekonomi (Ayu, dkk., 2025). Investasi merupakan suatu kegiatan penanaman modal yang dilakukan pada suatu perusahaan atau badan usaha dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas barang, perlengkapan maupun modal yang dibutuhkan (Ain, 2021). Pemberian insentif fiskal, kemudahan perizinan, pembukaan pasar dan perlindungan terhadap investor menjadi langkah strategis yang telah dilakukan oleh pemerintah guna memfasilitasi kemudahan aksesibilitas kepada investor untuk berinvestasi (Aryanisah, dkk., 2025). Dukungan penuh ini menjadi peluang yang besar untuk investor baik investor asing maupun investor dalam negeri untuk mengeluarkan uang yang fantastis guna berinvestasi di berbagai sektor yang ada (Mukaffi & Haryanto, 2022). Dengan masuknya investor, dapat menjadi peluang yang sangat besar bagi industri maupun usaha lokal untuk bertumbuh, adanya investasi yang masuk ke suatu sektor ini secara tidak langsung akan meningkatkan pembangunan di suatu daerah (Nadzir & Kenda, 2023).

Sektor pariwisata merupakan sektor yang paling tepat untuk berinvestasi. Menurut Statistik Realisasi Investasi Berdasarkan Sektor Kementerian Investasi dan Hilirisasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal, Pada Tahun 2022 sektor hotel dan restoran yang termasuk dalam sektor pariwisata yang menempati posisi ke-13 (tiga belas) sebagai sektor dengan investasi tertinggi di Indonesia. Tercatat sebanyak Rp. 7.1 Triliun sumbangsih investasi asing dan sebanyak Rp. 21.6 Triliun investasi dari dalam negeri. Besarnya nilai investasi ini, memberikan bukti bahwa sektor pariwisata berperan penting dalam peningkatan ekonomi masyarakat, melalui Produk Domestik Bruto (PDB) maupun Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) yang dilihat aspek fasilitas pariwisata seperti hotel, vila, akomodasi, destinasi wisata, keberagaman budaya, adat istiadat serta kulinernya (Ayu, dkk., 2025). Tidak hanya itu, dengan adanya investasi ini menstimulasi lapangan pekerjaan, berkontribusi secara besar terhadap penerimaan pendapatan negara atau devisa negara serta pemerataan pembangunan (Kurniawan, dkk., 2024). Dengan kesuksesan perekonomian yang diraih dari sektor pariwisata ini nyatanya membawa ancaman yang serius terhadap sektor lainnya. Peningkatan jumlah pembangunan untuk fasilitas pariwisata selaras dengan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap ruang, yang pada akhirnya mengakibatkan adanya perubahan penggunaan dan pemanfaatan ruang (alih fungsi) khususnya lahan sawah produktif.

Provinsi Bali merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang terkenal dengan pertumbuhan pariwisatanya yang sangat masif. Keanekaragaman adat istiadat, kearifan lokal, budaya, spiritual masyarakat yang khas serta keindahan alamnya menjadi daya tarik tersendiri bagi para wisatawan. Keberagaman dan keindahan alam ini membawa Provinsi Bali ditetapkan sebagai wilayah prioritas pengembangan citra destinasi pariwisata Tahun 2010 s.d 2025 oleh Kementerian Pariwisata Republik Indonesia pada Tahun 2011. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali pada tahun 2024 terdapat sebanyak 6.333.360 juta wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Provinsi Bali, hal ini mengalami kenaikan dari tahun-tahun sebelumnya. Ini merupakan bukti nyata bahwa adanya antusiasme wisatawan untuk ke berkunjung ke Provinsi Bali. Salah satu wilayah yang memiliki daya tarik pariwisata yang tergolong sangat tinggi yaitu berada di Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar.

Merujuk pada Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2023-2043, Kecamatan Ubud ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Pariwisata Nasional yang berpengaruh penting di berbagai aspek, salah satunya yaitu pertumbuhan ekonomi. Dengan adanya penetapan ini, pertumbuhan pembangunan untuk fasilitas pariwisata seperti hotel, restoran, vila, *homestay*, pusat oleh-oleh, dan pusat rekreasi di kawasan pariwisata mengalami peningkatan yang sangat signifikan (Putri & Abdillah, 2019). Untuk mendukung pembangunan di Kecamatan Ubud ini, diperlukan ruang yang mampu memenuhi kebutuhan multi pihak. Namun, adanya keterbatasan ruang serta tingginya nilai ekonomis lahan di Kecamatan Ubud, menjadi suatu tantangan tersendiri untuk investor dalam mencari ruang yang dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas pariwisata. Disisi lain, hal ini malah menjadi peluang yang sangat besar bagi masyarakat untuk menjual atau menyewakan lahan yang dimilikinya. Tidak jarang lahan sawah produktif ikut menjadi korban atas kesepakatan transaksi jual beli atau sewa menyewa antara masyarakat dengan investor.

Lahan sawah produktif seharusnya difungsikan sebagai penyangga ketahanan pangan nasional, nyatanya saat ini sangat terancam keberadaanya. Fenomena ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh Sutantri dan Wijaya (2021) menyebutkan bahwa, terdapat penurunan luas lahan sawah yang sangat signifikan dari tahun 2004 sampai dengan 2017. Pada tahun 2004, Kecamatan Ubud memiliki lahan sawah seluas 1.931 ha dan mengalami penurunan luas hingga 206 ha di tahun 2017, yang selanjutnya menjadikan totalan luasan lahan sawah sebesar 1.788 ha. Penurunan luasan dikarenakan alih fungsi ini mencerminkan lahan-lahan sawah produktif perlahan terkikis dan terancam keberlangsungan ekosistemnya secara berkelanjutan.

Adanya penurunan luasan dan alih fungsi lahan sawah yang sangat masif, menjadi contoh nyata adanya ego sektoral masyarakat dan investor untuk memperkaya diri tanpa memikirkan dan mengabaikan dampak jangka panjangnya. Tidak berhenti sampai disana, banyak ditemukan pembangunan fasilitas pariwisata di Kecamatan Ubud yang mengabaikan dan melanggar ketentuan arahan pemanfaatan ruang. Padahal, arahan ini sudah dituangkan secara tegas pada kebijakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Ubud. Pelanggaran ini telah menjadi realitas yang

umum diketahui oleh masyarakat luas. Secara eksisting sudah banyak kasus-kasus pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi beberapa tahun kebelakangan ini.

Pada tahun 2025 di Kecamatan Ubud terjadi kasus pelanggaran pemanfaatan ruang yang menyeret *Green Flow Villas* sebagai subjek pelanggarnya. Secara administratif, vila ini dibangun di Desa Sayan, Kecamatan Ubud. Pembangunan vila ini dilakukan oleh PT. Bali *Investments Group (Green Flow)* secara progresif pada Tahun 2021 sampai dengan Tahun 2024. Pembangunan vila mengusung konsep futuristik dengan didukung oleh penyediaan berbagai fasilitas didalamnya. Pembangunan vila ini juga menorehkan prestasi di kancah Internasional. PT. Bali *Investments Group (Green Flow)* mendapatkan penghargaan sebagai pemenang *Asia Pacific Property Awards* Tahun 2022 - 2023 pada kategori *Residential Property* (The Property Awards, 2023).

Ironisnya, dibalik kemewahan serta prestasinya ini, terdapat berbagai polemik yang terjadi di belakangnya. Secara eksisting pembangunan vila ini mengubah bentuk fisik alam dan fatalnya dibangun pada Kawasan Tanaman Pangan. Sesuai dengan Peraturan Bupati Gianyar Nomor 7 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ubud, pada Lampiran XV Tabel Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan atau disebut dengan Tabel ITBX (Diizinkan, Terbatas, Bersyarat dan Tidak Diizinkan), secara tegas dijabarkan bahwasanya pembangunan vila pada Subzona Pariwisata tidak diizinkan dibangun pada Kawasan Tanaman Pangan. Hal ini menunjukkan adanya pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh *Green Flow Villas*. Pelanggaran RDTR yang terjadi membawa dampak yang cukup besar pada pengurangan luasan lahan sawah produktif, yang pada akhirnya kian melunturkan peran sawah sebagai lumbung pangan nasional (Dipayana & Sunarta, 2015). Selaras dengan hal tersebut, Pramudiasari (2024) menegaskan bahwa adanya alih fungsi lahan sawah produktif tidak hanya sesederhana merubah bentuk fisik alam saja, namun sejatinya ada hal yang lebih kompleks daripada itu. Aspek sosial budaya masyarakat setempat dan aspek lingkungan nyatanya ikut serta terimbas dari adanya alih fungsi lahan ini.

Dengan adanya ekspansi pembangunan fasilitas pariwisata yang melanggar kebijakan tata ruang, diperlukan langkah dan yang tegas dari pemerintah dalam memberantas hal tersebut. Terdapat beberapa upaya yang

dapat dilakukan oleh pemerintah, salah satunya yaitu dengan Audit Tata Ruang. Secara definisi Audit Tata Ruang merupakan kegiatan untuk pemeriksaan serta menilai data, informasi spasial dan dokumen pendukung guna mengevaluasi suatu laporan atau temuan yang diduga sebagai indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang (Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang). Hasil Audit Tata Ruang merupakan dasar dalam pengambilan keputusan, jika secara hasil terindikasi melanggar, maka dapat ditindaklanjuti dengan agenda penertiban pemanfaatan ruang melalui pengendalian pemanfaatan ruang (Sutaryono, dkk., 2021).

Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan ruang secara teknis diatur melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang. Dalam kebijakan tersebut tertuang 5 (lima) instrumen yang dapat dilakukan dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi penilaian KKPR, penilaian perwujudan Rencana Tata Ruang (yang selanjutnya disebut RTR), pengenaan insentif dan disinsentif, pemberian sanksi administratif dan penyelesaian sengketa penataan ruang. Penetapan kebijakan ini bertujuan untuk mendorong terwujudnya pemanfaatan ruang yang sesuai dan selaras dengan ketentuan yang sudah tertuang dalam RTR. Dengan adanya Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang secara universal serta Kebijakan RTR dengan cakupan regional diharapkan mampu menjadi solusi guna memberantas oknum-oknum nakal khususnya investor yang secara semena-mena dalam memanfaatkan ruang yang sejatinya tidak selaras dan melanggar kebijakan RTR yang telah ditetapkan.

Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang hanya sekedar kebijakan yang disahkan di atas kertas secara administratif saja. Tercermin dari banyaknya pelanggaran tata ruang yang terjadi khususnya dalam pembangunan fasilitas pariwisata. Penelitian yang dilakukan di Provinsi Bali oleh Pramudiasari (2024) mengemukakan bahwa, dengan adanya kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang serta didukung dengan pemberlakuan hukum adat (awig-awig) nyatanya masih belum optimal dalam menekan adanya pelanggaran tata ruang dalam pembangunan vila. Kompleksitas permasalahan ini berdasar pada lemahnya pengawasan, ego

sektoral pemerintah serta didominasi kepentingan ekonomi yang membuat kebijakan yang berlaku tidak berjalan efektif. Selaras dengan hal tersebut, penelitian yang dilakukan oleh Lathifunisa & Supratiwi (2025) di Kota Yogyakarta, menyebutkan bahwa kebijakan pengendalian yang ditetapkan nyatanya masih belum efektif dalam menekan pembangunan fasilitas pariwisata. Terdapat oknum-oknum yang melakukan pembangunan tanpa mengantongi izin yang sah dari pemerintah setempat. Dari kedua kasus tersebut menunjukkan besarnya kelalaian pemerintah dalam menekan adanya pelanggaran tata ruang. Hal ini menjadi bukti nyata bahwa adanya ketidakmampuan dan kegagalan besar Pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang.

Berdasarkan uraian tersebut, memberikan gambaran bahwa adanya kesenjangan antara Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang telah ditetapkan, dengan implementasinya di lapangan oleh Pemerintah Daerah, khususnya di Kecamatan Ubud dalam menekan adanya pelanggaran tata ruang guna pembangunan fasilitas pariwisata, yang dalam hal ini dilakukan oleh *Green Flow Villas*. Kesenjangan ini menunjukkan adanya degradasi Pemerintah Daerah di mata masyarakat karena sudah gagal dalam mewujudkan tujuan dan cita-cita sesuai dengan mandat yang tertuang dalam Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Diperlukan kajian yang komprehensif mengenai permasalahan yang dihadapi internal Pemerintah Daerah saat proses mengimplementasikan kebijakan ini. Penelitian ini nantinya diharapkan sebagai landasan dalam mengevaluasi kinerja pemerintah serta memberikan sumbangsih dalam hal strategi yang dapat dilakukan dan diterapkan oleh Pemerintah Daerah guna menyelesaikan permasalahan, agar mampu mengimplementasikan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih efektif untuk tercapainya keselarasan antara pemanfaatan ruang dengan RTR yang berlaku.

B. Rumusan Masalah

Pemanfaatan ruang untuk pembangunan fasilitas pariwisata secara masif di Kecamatan Ubud nyatanya masih banyak yang terindikasi melanggar ketentuan dan tidak sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang yang tertuang dalam Peraturan Bupati Gianyar Nomor 7 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ubud. Penyelesaian carut marut pelanggaran ini dilakukan dengan pengendalian pemanfaatan ruang oleh

Pemerintah Daerah. Namun secara implementasi, kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan belum optimal. Seharusnya dengan mengimplementasikan kebijakan secara efektif maka akan dapat menekan adanya pelanggaran, namun nyatanya pelanggaran yang terjadi kian meningkat kuantitasnya. Kesuksesan pembangunan *Green Flow Villas* dari tahun 2021 s.d 2024 ini mencerminkan lemahnya pengawasan pemerintah serta kurangnya pelaksanaan Audit Tata Ruang yang mengindikasikan kegagalan dalam mengimplementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang khususnya untuk pembangunan fasilitas pariwisata di Kecamatan Ubud. Berdasarkan kompleksitas permasalahan tersebut terdapat beberapa rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian yang akan dilakukan, antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana permasalahan pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* dan upaya pengendalian pemanfaatan ruangnya oleh Pemerintah?
2. Bagaimana implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* berdasarkan faktor-faktor keberhasilan implementasi kebijakan?
3. Strategi apa saja yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diangkat, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui permasalahan pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* serta upaya pengendalian pemanfaatan ruangnya oleh Pemerintah;
2. Untuk mengetahui hasil implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* berdasarkan faktor-faktor keberhasilan implementasi kebijakan; dan
3. Untuk mengetahui strategi yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan sebagai bahan pertimbangan serta dasar dalam penentuan keputusan, evaluasi, serta penentuan strategi dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang selama ini telah terjadi guna mewujudkan tertib Tata Ruang demi pembangunan yang berkelanjutan. Berikut ini manfaat penelitian ini baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain sebagai berikut:

a) Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat secara empiris bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama pada bidang Tata Ruang dalam aspek:

- a. Penginterpretasian Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) untuk memetakan perubahan penggunaan dan pemanfaatan ruang (Alih Fungsi) yang peruntukan pembangunannya tidak selaras atau menyimpang RDTR Kecamatan Ubud yang telah ditetapkan serta menerapkan ketentuan standarisasi peta sesuai Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria Survey dan Pemetaan Tematik Pertanian (NSPK) yang berlaku;
- b. Memberikan informasi mengenai permasalahan serta pelanggaran kebijakan RDTR yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* yang dalam hal sebagai salah satu dari fasilitas pariwisata di Kecamatan Ubud;
- c. Memberikan pemahaman mengenai bagaimana Implementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang secara eksisting, menjabarkan hasil pengukuran efektivitas implementasi kebijakan tersebut serta strategi yang dapat dilakukan guna peningkatan efektivitas Implementasi Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang sudah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

b) Secara Praktis

Pelaksanaan dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi masyarakat luas maupun pemerintah untuk:

- a. Menjadi landasan atau dasar dalam menekan adanya alih fungsi penggunaan dan pemanfaatan ruang yang masif untuk mencapai keselarasan pembangunan dengan RDTR Kecamatan Ubud yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar;

- b. Menjadi bahan pertimbangan oleh pemerintah guna membuat kebijakan, keputusan maupun regulasi mengenai RTR dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
- c. Memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mengetahui status kawasan bidang tanah yang dimiliki/dikuasai sesuai yang termuat dalam RDTR Kecamatan Ubud guna menciptakan masyarakat yang tertib tata ruang; dan
- d. Menjadi bahan pertimbangan oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar dalam mengimplementasikan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih efektif guna menekan adanya pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak selaras dengan muatan dalam RDTR Kecamatan Ubud yang sudah ditetapkan.

BAB VIII PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelanggaran RTR yang dilakukan oleh *Green Flow Villas* bersifat kompleks mulai dari tahun 2023 hingga akhir tahun 2025. Meliputi tidak dikantonginya persyaratan dasar perizinan untuk unit bangunan 1 dan 2, ketidaksesuaian pemanfaatan ruang terhadap RDTR Kecamatan Ubud pada unit bangunan 3, 4 dan 5 yang masuk pada Sub-Zona Pertanian (P-1 atau Tanaman Pangan). Meskipun Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar telah melakukan berbagai upaya mulai dari pengawasan, penertiban hingga penjatuhan sanksi administratif, efektivitas implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang masih terhambat oleh apatisme pemilik usaha dalam mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.
2. Implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Ubud yang dilakukan oleh 3 (tiga) instansi memiliki tingkat efektivitas yang berbeda. Bidang Penataan Ruang DPUPR Kabupaten Gianyar telah menjalankan komunikasi, disposisi dan struktur birokrasi secara optimal, namun masih terkendala dalam pemenuhan kualitas SDM khususnya yang memiliki keahlian teknis dibidang pemetaan (spasial). Satpol PP Kabupaten Gianyar juga menghadapi kendala yang serupa, belum tersedianya PPNS yang tersertifikasi serta keterbatasan jumlah armada dalam menunjang pekerjaan, sementara faktor lainnya telah berjalan secara baik. Sebaliknya Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar tidak mengalami hambatan berarti dalam implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang melalui kegiatan PTP. Kondisi tersebut disebabkan karena ke-4 (empat) faktor keberhasilan implementasi kebijakan telah dipenuhi secara optimal.
3. Kerangka solusi hadir sebagai upaya peningkatan efektivitas implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Ubud, difokuskan pada 2 faktor utama keberhasilan implementasi kebijakan yaitu komunikasi dan sumber daya. Strategi komunikasi diusulkan melalui pelaksanaan sosialisasi langsung kepada masyarakat secara merata hingga tingkat desa/kelurahan serta optimalisasi media sosial sebagai platform digital untuk diseminasi

informasi tata ruang secara *online*, *real-time* dan cepat. Dari segi sumber daya, diperlukan peningkatan kualitas SDM melalui pelatihan, seminar dan *workshop* serta pembenahan terhadap sistem rekrutmen calon pegawai yang lebih selektif. Selain itu, dari segi Sumber Daya Peralatan, diperlukan penambahan armada bagi Satpol PP Kabupaten Gianyar melalui hibah antar instansi maupun pelaksanaan anggaran dalam pengadaan armada baru. Selanjutnya, dari segi Sumber Daya Kewenangan, Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar dapat menggandeng Pemerintah Desa/Kelurahan sebagai mitra yang berperan mengambil langkah preventif dan pengawasan dini terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang oleh masyarakat atau pelaku usaha.

B. Saran

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar dapat mempercepat penyusunan Peraturan Daerah tentang jasa pembongkaran sebagai tindak lanjut dari penjatuhan Sanksi Administratif terhadap pelanggar RTR. Selain itu, diperlukan penyesuaian muatan dalam RDTR Kecamatan Ubud terkait klasifikasi pura yang termasuk dalam ketentuan Bhisama Kesucian Pura, agar selaras dengan muatan dalam RTRW Provinsi Bali dan Keputusan PHDI Pusat.
2. Bidang Penataan Ruang DPUPR Kabupaten Gianyar dapat menyusun strategi dalam peningkatan kualitas SDM internal melalui pembenahan sistem rekrutmen calon pegawai, berdasarkan dengan kebutuhan dan spesifikasi yang diperlukan agar pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan secara lebih optimal. Selanjutnya, Satpol PP kabupaten Gianyar dapat mengusulkan pengadaan arma pada saat penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Gianyar periode selanjutnya.
3. Melakukan kolaborasi dengan masyarakat secara *bottom-up*, sehingga masyarakat berpartisipasi secara aktif dan bertanggung jawab sebagai Agen Pelopor dan Pelapor. Dengan sinergi kolektif ini, dapat mencegah pelanggaran sedini mungkin, dalam rangka peningkatan efektivitas implementasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdal. (2015). Kebijakan Publik (Memahami Konsep Kebijakan Publik). *UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 173. <https://doi.org/http://repository.unimal.ac.id/3602/1/Pertemuan2Kebijakan.pdf>
- Adhitama, S. (2020). Konsep Tri Hita Karana Dalam Ajaran Kepercayaan Budi Daya. *Jurnal Ilmu Agama Dan Kebudayaan*, 20, 29–45. <https://jurnal.undhirabali.ac.id/index.php/jakadara/index%0AResearchArticle> e-ISSN:
- Ain', N. N. (2021). Pengaruh Investasi Terhadap Pertumbuhan Dan Pembangunan Ekonomi. *Jurnal Al-Tsaman*, 3, 162–169.
- Ayu, I., Pramesti, G., Wayan, N., & Priadarsini, R. (2025). *Investasi Asing dalam Industri Pariwisata Bali: Sebuah Pandangan Terkait Praktik New Imperialism Bagi Kearifan Lokal*. 12(1), 1–15.
- B. Aryanisah, Chandra, M., N. L. V. A., C., & F. Ghufuran. (2025). Analisis Kebijakan Pemerintah dalam Investasi Asing dari Sudut Pandang Ekonomi Politik. *Jurnal Ilmu Komunikasi, Administrasi Publik Dan Kebijakan Negara*, 2(3). <https://doi.org/10.62383/komunikasi.v2i3.432>
- Budiyanto, E. (2016). *Sistem Informasi Geografis* (1st ed.). Jurusan Pendidikan Geografi Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya.
- Dipayana, A., & Sunarta, I. N. (2015). Dampak pariwisata terhadap alih fungsi lahan di Desa Tibubeneng Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung (Studi sosial-budaya). *Jurnal Destinasi Pariwisata*, 3(2), 58–66.
- Dr. Diane Tangian, SH., M. S. (2020). *Buku Ajar Pengantar Pariwisata Politeknik Negeri Manado*.
- Dr. Joseph Teguh, Santoso, S.Kom., M. K. (2021). *Sistem Informasi Geografis* (M. K. D. Muhammad Sholikan (ed.); 1st ed.). Yayasan Prima Agus Teknik.
- Dr. Mendra Wijaya, M.Si. Dr. Bayu Pratomo, S.S.T., M. P., & Dr. Andi Batary Citta, S.E., M.M. Sumardi Efendi, S.H.I., M. A. (2025). *Metodologi Penelitian Kombinasi Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan Mixed Methods* (M. Mirsal (ed.); 1st ed.). PT Media Penerbit Indonesia Royal. <https://doi.org/http://repository.mediapenerbitindonesia.com/518/1/Metodologi%20Penelitian%20Kombinasi%20Pendekatan.pdf#>
- Filina, C. F., Bagus, I. G., Utama, R., Steven, P., & Putra, E. (2023). Strategi Pengembangan Desa Wisata Mas , Ubud , Gianyar , Bali Program Studi Manajemen , Universitas Dhyana Pura , Bali , Indonesia. *Jurnal Ekonomika, Bisnis, Dan Humaniora (Jakadara)*, 02(01), 133–140. <https://jurnal.undhirabali.ac.id/index.php/jakadara/index%0AResearchArticle> e-ISSN:
- Hartoyo, G. A. (2019). Pengaruh Fasilitas Wisata Dan Kualitas Layanan Terhadap Kepuasan (Survey pada Pengunjung Domestik di Garuda Wisnu Kencana Cultural Park Bali). *Universitas Brawijaya Fakultas Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Bisnis*.
- Juliani, K., Suciani, N. N., Putu, D., Andini, A., & Widaswara, R. Y. (2024). Tri Hita Karana Sebagai Landasan Filsafat Komunikasi Dalam Pengembangan

- Desa Wisata : Perspektif Teori. *Jurnal Riset Komunikasi, Media Dan Public Relations*, 3, 14–24.
- Kadek Ayu Monica Pastika Putri, Ni Wayan Fenni Puspitasari, Ni Ketut Krisna Dewi, Ni Wayan Ekarini, Ida Ayu Putu Priska Dewi, D. P. K. M. (2018). Pengaruh Hukum Adat Atau Awig-Awig Terhadap Banjar Kabupaten Buleleng Provinsi Bali. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Humanika*, 8(1), 1–13.
- Khakim, M. A. (2022). *Pengaruh Investasi Dalam Perekonomian*. Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Ngurah Rai.
- Kurniawan, E. R., Utami, A. F., & Nisa, F. L. (2024). *Analisis Peranan Sektor Pariwisata Di Provinsi Bali Dengan Menggunakan (Pendekatan Input-Output)*. 10(September), 387–393.
- Lathifunisa, H. A., & Supratiwi. (2025). Evaluasi Kebijakan Pengendalian Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta (Studi Perwali Kota Yogyakarta Nomor 138 Tahun 2021). *Journal of Politik Dan Pemerintahan, (tidak ter((tidak tersedia)), (tidak tersedia)-(tidak tersedia)*. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/52061>
- Mukaffi, Z., & Haryanto, T. (2022). Faktor-Faktor Penentu Pariwisata yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi: Tinjauan Sistematis. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(3), 1598. <https://doi.org/10.33087/jiubj.v22i3.2590>
- Nadzir, M., & Kenda, A. S. (2023). *Investasi Asing dan Investasi Dalam Negeri : Pengaruhnya pada Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia*. 317–328.
- Nurani, D. (2009). *Analisis Implementasi Program Bantuan Operasional (BOS) di SDN Jakarta Selatan*.
- Pramudiasari, N. K. (2024). Pariwisata Menyempitkan Ruang Hijau: Dampak Ekspansi Villa Terhadap Keseimbangan Tata Guna Lahan Di Bali. *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, 5(1), 7–17. <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JPSS/article/view/5363/1826>
- Putra, 2012. (2012). Implementasi Program Pagu Wilayah Kecamatan (PWK) Bidang Ekonomi (Studi Kasus di Kecamatan Kedu, Kabupaten Temanggung). *הנושע עליו*, 66, 37–39.
- Putri, A. P., & Abdillah, Y. (2019). Analisis Perkembangan Industri Pariwisata Dan Perubahan Nilai Budaya Pada Kelurahan Ubud Kabupaten Gianyar. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 68(1), 9–18. <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/view/2794/3181>
- Rahmadi, S.Ag., M. P. I. (2011). *Pengantar Metodologi Penelitian* (Syahrani (ed.)). Antasari Press. <https://doi.org/https://idr.uin-antasari.ac.id>
- Rahmat, B. (2020). Implementasi Kebijakan Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Meningkatkan Pelayanan Pemberian Fatwa Rencana Pengarahannya Lokasi di Dinas Tata Ruang Permukiman Kabupaten Tasikmalaya. *Jurnal Syntax Imperatif : Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*, 1(2), 100. <https://doi.org/10.36418/syntax-imperatif.v1i2.25>
- Raka, A. A. G. (2015). *Pura Kahyangan Jagat Masceti Gianyar* (1st ed.). Cakra Press.
- Satibi, I. (2023). *Optimalisasi Penataan Ruang Melalui Sosialisasi Kebijakan Dan*

- Peraturan Perundang- Undangan di Kabupaten Majalengka.*
- Setiawan, I. K. (2019). *Kebertahanan Subak Di Desa Kedewatan Ubud, Di Tengah-Tengah Arus Pariwisata Global*. Fakultas Ilmu Budaya Universitas Udayana.
- Sonya Dewi, Andree Ekadinata, dan F. J. (2009). *SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS Untuk Pengelolaan Bentang Lahan Berbasis Sumber Daya Alam* (1st ed.). World Agroforestry Centre.
- Suaib, M. R. (2016). *Pengantar Kebijakan Publik*.
- Sugiri, I. P. G. Y. (2024). *Implementasi Kebijakan Lahan Sawah Yang Dilindungi Dalam Perspektif Pengembangan Wilayah Di Kabupaten Badung Provinsi Bali*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Sugiyono, P. D. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D* (19th ed.). Alfabeta. https://doi.org/https://digilib.stekom.ac.id/assets/dokumen/ebook/feb_35efe6a47227d6031a75569c2f3f39d44fe2db43_1652079047.pdf
- Sutaryono, Rakhmat Riyadi, S. W. (2021). Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah. In *Nuevos sistemas de comunicación e información*.
- Sutaryono, S., Nurrokhman, A., & Lestari, N. D. (2021). Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(2), 154–165. <https://doi.org/10.14710/jpk.9.2.154-165>
- Thalia, A., & Nugroho, S. (2019). Strategi Pengembangan Desa Sayan Ubud , Kabupaten Gianyar , Bali , Sebagai Desa Wisata Berbasis Wisata Alam Bija. *Jurnal Destinasi Pariwisata*, 7(2), 364–373.
- The Property Awards. (2023). *Bali Investments Company builds designer villas with beautiful views in Bali and rents them out for short-term leases to generate returns for investors. We have become the winners of the Asia Pacific Property Awards 2022 - 2023 in the Residential Property*. The Property Awards. <https://thepropertyawards.com/winner-info.php?id=1963>
- Wirawan, P. E. (2025). Pariwisata Berbasis Kearifan Lokal di Desa Wisata Ubud : Antara Komersialisasi dan Pelestarian Budaya. 30(2), 249–262. <https://doi.org/https://doi.org/10.30647/jip.v30i2.1891>
- Yogapadana, P. W. (2024). *Dampak Alih Fungsi Pemanfaatan Tanah Adat Terhadap Kondisi Sosial, Ekonomi Dan Budaya Masyarakat (Studi Di Desa Adat Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Regulasi/Peraturan:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010 – 2025;
2. Peraturan Bupati Gianyar Nomor 7 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ubud Tahun 2023-2043;
3. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja;
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang;
8. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 Tentang Penetapan Lahan Sawah Dilindungi Pada Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Banten, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Bali, dan Provinsi Nusa Tenggara Barat;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
13. Keputusan Parisada Hindu Dharma Indonesia Pusat Nomor: 11/Kep/I/PHDIP/1994 Tentang Bhisama Kesucian Pura; dan
14. Peraturan Bupati Gianyar Nomor. 4 Tahun 2025 Tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang.