



PARIWISATA MENYEMPITKAN RUANG HIJAU: DAMPAK EKSPANSI VILLA TERHADAP KESEIMBANGAN TATA GUNA LAHAN DI BALI

Ni Komang Pramudiasari

Universitas Pendidikan Ganesha,

Email: pramudiasari@student.undiksha.ac.id

Info Artikel

Masuk: 1 Januari 2024

Diterima: 1 Februari 2024

Terbit: 1 Maret 2024

Keywords:

Land Conversion, Subak,
Tourism, Agriculture,
Spatial Planning,
Agrotourism

Abstract

The imbalance between the tourism sector and the agricultural sector in Bali is the main cause of massive land conversion, especially from agricultural land to tourism areas. Every year, Bali loses an average of around 1,000 hectares of agricultural land due to land conversion driven by the rapid development of tourist accommodation such as villas and condotels. This phenomenon directly threatens the existence of the subak system, a traditional irrigation system that reflects the social, religious, and economic structure of the Balinese people. The increase in land prices, especially in the buffer areas of tourist areas, has accelerated changes in land function and significantly reduced green space. In this context, villa expansion is one of the dominant factors that triggers pressure on the balance of land use. Mitigation efforts can be made through optimizing the value of subak land by developing the concept of agrotourism, utilizing the status of subak as a world cultural heritage by UNESCO, and government intervention in land price regulation and providing incentives to prevent excessive conversion of agricultural land. This study uses normative legal methods with a legislative approach and a conceptual approach. This study focuses on the analysis of spatial regulations and land conversion control policies applicable in Bali Province, especially related to the sustainability of green spaces and the protection of the subak system.

Abstrak

Ketidakseimbangan antara sektor pariwisata dan sektor pertanian di Bali menjadi penyebab utama

Kata Kunci:

Alih Fungsi Lahan, Subak, Pariwisata, Pertanian, Tata Ruang, Agrowisata

Corresponding Author:

Ni Komang Pramudiasari, Email: pramudiasari@student.undiksha.ac.id

terjadinya alih fungsi lahan secara masif, terutama dari lahan pertanian menjadi kawasan pariwisata. Setiap tahun, Bali kehilangan rata-rata sekitar 1.000 hektar lahan pertanian akibat konversi lahan yang didorong oleh pesatnya pembangunan akomodasi wisata seperti villa dan condotel. Fenomena ini secara langsung mengancam keberadaan sistem subak, yaitu sistem irigasi tradisional yang mencerminkan struktur sosial, religius, dan ekonomi masyarakat Bali. Kenaikan harga lahan, terutama di area penyangga kawasan wisata, turut mempercepat perubahan fungsi lahan dan menyusutkan ruang hijau secara signifikan. Dalam konteks ini, ekspansi villa menjadi salah satu faktor dominan yang memicu tekanan terhadap keseimbangan tata guna lahan. Upaya mitigasi dapat dilakukan melalui optimalisasi nilai lahan subak dengan mengembangkan konsep agrowisata, pemanfaatan status subak sebagai warisan budaya dunia oleh UNESCO, serta intervensi pemerintah dalam regulasi harga lahan dan pemberian insentif untuk mencegah konversi lahan pertanian secara berlebihan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Kajian ini memfokuskan analisis pada regulasi tata ruang dan kebijakan pengendalian alih fungsi lahan yang berlaku di Provinsi Bali, khususnya terkait keberlangsungan ruang hijau dan perlindungan sistem subak.

PENDAHULUAN

Bali dikenal secara global sebagai salah satu destinasi pariwisata paling populer, berkat keindahan alamnya, kekayaan budaya, dan karakter masyarakatnya yang hangat. Di balik kesuksesan industri pariwisata yang menjadi tulang punggung perekonomian daerah, tersembunyi ancaman serius terhadap sektor pertanian, yang sejatinya merupakan pilar utama dalam struktur sosial dan ekonomi masyarakat Bali sejak lama. Ketimpangan pertumbuhan antara sektor pariwisata yang sangat pesat dan sektor pertanian yang stagnan telah menciptakan tekanan besar terhadap lahan-lahan produktif, sehingga mengakibatkan konversi lahan pertanian ke fungsi pariwisata dalam skala besar. Perubahan ini tak hanya mengubah wajah fisik Bali, tetapi juga menggerus nilai-nilai lokal yang selama ini menopang keberlanjutan pulau tersebut.

Laporan dan data menunjukkan bahwa rata-rata seluas 1.000 hektar lahan pertanian di Bali hilang setiap tahunnya, terutama disebabkan oleh alih fungsi menjadi akomodasi wisata seperti villa dan condotel. Pembangunan tersebut sering dianggap lebih menguntungkan secara ekonomi, tetapi berdampak negatif terhadap ekosistem dan keseimbangan sosial-budaya. Salah satu yang paling terdampak adalah sistem

irigasi tradisional subak, yang bukan hanya menjadi perangkat teknis pengairan, melainkan juga simbol dari kearifan lokal yang sarat nilai spiritual, sosial, dan ekologis. Subak bahkan telah diakui dunia sebagai warisan budaya oleh UNESCO, namun keberadaannya semakin terancam seiring menyusutnya lahan sawah yang menjadi bagian integral dari sistem tersebut.

Faktor pendorong utama konversi lahan adalah meningkatnya harga tanah di wilayah sekitar kawasan wisata. Kenaikan nilai tanah ini memberikan dorongan kuat bagi pemilik lahan untuk menjual atau mengubah fungsi lahan pertanian menjadi properti pariwisata. Kondisi ini diperburuk oleh lemahnya regulasi tata ruang serta pengawasan terhadap pembangunan, sehingga penyusutan ruang terbuka hijau menjadi tak terelakkan. Di sisi lain, ekspansi pembangunan villa yang terus meningkat menjadi pemicu utama terjadinya tekanan pada tata guna lahan yang berkelanjutan di Bali.

Guna menanggapi ancaman terhadap sektor pertanian dan sistem subak, perlu adanya strategi mitigasi yang mengedepankan pendekatan ekologis dan partisipatif. Salah satunya adalah dengan mendorong konsep agrowisata yang memadukan pertanian dengan pariwisata secara harmonis. Melalui pendekatan ini, diharapkan nilai ekonomi lahan pertanian meningkat tanpa kehilangan fungsi ekologis dan sosialnya. Selain itu, status subak sebagai warisan budaya dunia dapat dimanfaatkan untuk menarik perhatian investor dan wisatawan yang peduli terhadap pelestarian budaya. Dukungan dari pemerintah melalui kebijakan tata ruang yang ketat, pengendalian harga lahan, dan pemberian insentif kepada petani juga menjadi kunci penting dalam menjaga fungsi pertanian tetap hidup di tengah gempuran pembangunan.

Berdasarkan latar belakang masalah dalam penelitian ini, maka ada 3 (tiga) rumusan masalah yang dapat dibahas dalam jurnal ini. Permasalahan pertama mengenai Bagaimana dampak ekspansi pembangunan villa terhadap keseimbangan tata guna lahan dan penyusutan ruang hijau di Bali?, yang kedua tentang Bagaimana norma hukum yang berlaku memberikan perlindungan terhadap keberadaan sistem subak sebagai warisan budaya dunia dalam konteks alih fungsi lahan akibat pembangunan villa pariwisata?, dan yang ketiga Apakah regulasi dan kebijakan tata ruang yang berlaku saat ini telah efektif dalam mengendalikan alih fungsi lahan dan melindungi keberlanjutan sistem pertanian tradisional di Bali?.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, yang berfokus pada analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan, kebijakan, serta norma-norma hukum yang berlaku terkait dengan pengelolaan ruang terbuka hijau dan ekspansi pembangunan vila di Bali. Pendekatan normatif ini akan memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi dan menganalisis bagaimana hukum dan kebijakan yang ada seharusnya diterapkan dalam pengelolaan sumber daya alam dan ruang terbuka, terutama dalam konteks pariwisata yang terus berkembang.

Dalam konteks ini, pendekatan normatif bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas dan relevansi regulasi yang ada, serta menganalisis keselarasan antara kebijakan pemerintah dengan prinsip-prinsip keberlanjutan pembangunan. Pembangunan sektor pariwisata, khususnya melalui ekspansi vila-vila di Bali, kerap menimbulkan berbagai tantangan dalam hal alokasi ruang dan perlindungan ruang hijau, yang merupakan elemen penting dalam menjaga keseimbangan ekosistem dan kualitas hidup masyarakat.

Penelitian ini tidak hanya terbatas pada analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga menyelidiki peran norma-norma hukum dalam membentuk praktik pengelolaan ruang terbuka hijau, serta dampak yang ditimbulkan oleh perubahan penggunaan lahan akibat pembangunan vila. Dengan menggunakan pendekatan ini, peneliti dapat menilai sejauh mana kebijakan yang ada sudah sejalan dengan prinsip-prinsip keberlanjutan, yang mencakup aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Lebih lanjut, penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana ekspansi vila di Bali mempengaruhi keseimbangan tata guna lahan, terutama dalam hal konversi ruang hijau menjadi area pembangunan, yang berpotensi mengganggu keseimbangan ekosistem dan merusak fungsi ekologis dari ruang terbuka hijau. Selain itu, penelitian ini akan mengidentifikasi kebijakan apa saja yang perlu diperkuat atau disesuaikan agar dapat menjaga kelestarian lingkungan dan mencegah terjadinya degradasi ruang hijau yang semakin terbatas.

Melalui pendekatan normatif, penelitian ini akan menelusuri berbagai regulasi, baik yang bersifat lokal (peraturan daerah) maupun nasional, yang mengatur pengelolaan lahan dan ruang terbuka hijau, serta memeriksa implementasinya di lapangan. Peneliti akan mengevaluasi apakah peraturan tersebut memberikan perlindungan yang cukup terhadap ruang hijau atau malah memperburuk konversi lahan akibat perkembangan sektor pariwisata yang pesat. Penelitian ini juga akan mengidentifikasi potensi kesenjangan antara kebijakan dan praktik lapangan, dengan mempertimbangkan dinamika kepentingan antara sektor pariwisata dan perlindungan lingkungan hidup.

Dengan demikian, pendekatan normatif dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai sejauh mana kebijakan yang ada dapat mengatasi masalah yang muncul akibat ekspansi vila terhadap ruang hijau dan tata guna lahan di Bali. Selain itu, penelitian ini juga akan menyajikan rekomendasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk memperbaiki regulasi dan kebijakan yang lebih ramah lingkungan dan berkelanjutan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dampak ekspansi pembangunan villa terhadap keseimbangan tata guna lahan dan penyusutan ruang hijau di Bali

Ekspansi pembangunan vila di Bali telah menimbulkan dampak yang sangat signifikan serta bersifat multidimensi terhadap keseimbangan tata guna lahan, sekaligus memicu penyusutan ruang terbuka hijau yang sebelumnya menjadi penyangga ekologis penting di wilayah tersebut. Pertumbuhan sektor pariwisata, yang menjadi andalan ekonomi Bali, tidak dapat dipungkiri telah mendorong transformasi besar-besaran dalam penggunaan lahan. Namun, transformasi ini tidak selalu terjadi secara terencana atau seimbang. Dampaknya bukan hanya bersifat fisik, tetapi juga menyentuh aspek sosial, budaya, dan lingkungan hidup masyarakat Bali secara keseluruhan. Kompleksitas permasalahan ini muncul akibat interaksi antara tekanan ekonomi, kebutuhan pembangunan, dan lemahnya pengawasan terhadap pemanfaatan ruang, sehingga menimbulkan tantangan serius bagi keberlanjutan pulau Bali sebagai kawasan wisata dan budaya.

Salah satu dampak utama dari pembangunan vila secara masif adalah terjadinya alih fungsi lahan pertanian dalam skala besar. Lahan-lahan pertanian yang semula produktif dan berfungsi sebagai sumber pangan lokal kini mulai dialihkan menjadi kawasan hunian dan akomodasi wisata. Daya tarik investasi di sektor pariwisata,

khususnya dari segi profit yang ditawarkan oleh penyewaan vila, mendorong para pemilik lahan untuk menjual atau mengubah fungsi lahan mereka. Alih fungsi ini bukan sekadar perubahan spasial, tetapi juga membawa konsekuensi serius terhadap keberlangsungan sistem pertanian tradisional Bali, yaitu sistem subak. Sistem irigasi subak, yang telah diakui UNESCO sebagai warisan budaya dunia, tak hanya merupakan teknologi lokal dalam pengairan sawah, melainkan mencerminkan nilai-nilai spiritual, sosial, dan ekonomi masyarakat Bali. Ketika lahan-lahan sawah berkurang, maka struktur dan nilai-nilai sosial yang menopang sistem subak pun ikut tergerus. Tak hanya itu, pengurangan areal pertanian juga mengancam ketahanan pangan lokal dan meningkatkan ketergantungan Bali pada pasokan bahan pangan dari luar wilayah.

Selain berdampak pada lahan pertanian, ekspansi vila juga memicu penyusutan drastis terhadap ruang terbuka hijau (RTH), yang sebelumnya mencakup kawasan persawahan, kebun, hutan kecil, serta vegetasi alami lainnya. Keberadaan ruang terbuka hijau ini memiliki fungsi ekologis yang krusial—baik sebagai wilayah resapan air, penghasil oksigen, habitat flora-fauna, maupun sebagai pelindung lanskap alami yang menjadi daya tarik pariwisata itu sendiri. Ketika ruang hijau terus tergerus oleh pembangunan, maka kualitas lingkungan hidup pun mengalami penurunan. Udara menjadi kurang bersih, ketersediaan air bersih terganggu, dan risiko bencana seperti banjir dan tanah longsor semakin meningkat karena hilangnya fungsi resapan. Selain itu, pembangunan vila yang tidak terencana dengan baik dapat menyebabkan fragmentasi lanskap, memecah kontinuitas ekosistem, dan mengganggu mobilitas satwa liar serta keberlanjutan keanekaragaman hayati di daerah tersebut.

Perubahan tata guna lahan yang tidak terkendali seringkali tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang telah disusun oleh pemerintah. Dalam banyak kasus, pembangunan vila terjadi di zona yang sebenarnya diperuntukkan bagi pertanian, konservasi, atau permukiman tradisional. Pelanggaran terhadap RTRW ini menciptakan ketidakharmonisan antara ruang fungsional dan ruang aktual, serta menimbulkan berbagai persoalan tata kota, mulai dari kemacetan lalu lintas hingga penurunan kualitas lingkungan. Konsentrasi pembangunan vila di daerah-daerah tertentu juga membebani infrastruktur yang tersedia. Jaringan jalan, listrik, penyediaan air bersih, dan sistem pengelolaan limbah tidak jarang kewalahan dalam mengakomodasi pertumbuhan yang begitu cepat, sehingga menimbulkan dampak negatif bagi kenyamanan hidup masyarakat setempat maupun wisatawan.

Tak kalah penting, dampak ekspansi vila juga terasa dalam ranah sosial dan ekonomi masyarakat lokal. Salah satu konsekuensinya adalah lonjakan harga lahan yang drastis. Meningkatnya permintaan lahan untuk pembangunan vila menyebabkan harga tanah melambung tinggi, yang kemudian menyulitkan masyarakat lokal—terutama para petani—untuk mempertahankan lahan milik mereka. Tekanan ekonomi ini berpotensi memicu konflik agraria serta memperkuat ketimpangan antara pemilik modal dan masyarakat kecil. Selain itu, perubahan fungsi lahan juga berdampak pada perubahan struktur ekonomi masyarakat. Banyak warga yang sebelumnya menggantungkan hidup dari sektor pertanian, kini terdorong untuk beralih ke sektor pariwisata. Namun, peralihan ini tidak selalu disertai dengan peningkatan kapasitas atau keterampilan yang memadai, sehingga mereka rentan terjebak dalam pekerjaan informal dengan kondisi kerja yang tidak menguntungkan. Secara sosial, perubahan ini juga dapat mengubah tatanan kehidupan komunitas, mengikis nilai-nilai lokal, dan menciptakan disrupsi terhadap harmoni sosial yang telah lama terjaga.

Konflik kepentingan pun sering kali muncul akibat perbedaan pandangan antara berbagai pemangku kepentingan, seperti pengembang, masyarakat lokal, petani, serta

pemerintah daerah. Tanpa adanya sinergi dan koordinasi yang kuat, perencanaan pembangunan yang seharusnya berpihak pada keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat justru berisiko dikuasai oleh kepentingan ekonomi jangka pendek.

Dapat ditegaskan bahwa pembangunan vila yang tidak terkendali dan tidak terintegrasi dalam perencanaan tata ruang yang berkelanjutan telah memberikan dampak negatif yang luas terhadap keseimbangan tata guna lahan serta kelestarian ruang hijau di Bali. Dampak ini tidak hanya terlihat dari perubahan fisik lanskap, tetapi juga dari rusaknya sistem sosial-ekologis yang menjadi ciri khas dan kekuatan utama Bali sebagai destinasi wisata budaya dan alam. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah tegas dan sistematis, termasuk peninjauan ulang kebijakan pembangunan, penegakan hukum yang konsisten, pelibatan aktif masyarakat dalam pengambilan keputusan, serta penguatan komitmen terhadap prinsip pembangunan berkelanjutan agar Bali dapat tetap lestari dan berdaya saing di tengah tekanan pariwisata global yang terus meningkat.

Norma Hukum Yang Berlaku Akibat Alih Fungsi Lahan

Norma hukum yang berlaku memberikan perlindungan terhadap keberadaan sistem subak sebagai warisan budaya dunia dalam konteks alih fungsi lahan akibat pembangunan villa pariwisata

Perlindungan hukum terhadap sistem subak sebagai warisan budaya dunia di Bali tidak hanya bertumpu pada satu jenis peraturan, melainkan merupakan sistem perlindungan berlapis yang melibatkan berbagai tingkatan dan jenis norma hukum. Setiap tingkatan memiliki peran dan fokusnya masing-masing dalam menjaga keberlangsungan subak dari ancaman alih fungsi lahan.

1. Pilar Perlindungan di Tingkat Nasional:

- Undang-Undang Cagar Budaya sebagai Payung Hukum: Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menjadi landasan penting. Meskipun tidak secara eksplisit menyebut "subak," definisi "kawasan cagar budaya" yang mencakup lanskap budaya berpotensi kuat untuk diterapkan pada sistem subak. Penetapan kawasan subak sebagai kawasan cagar budaya akan memberikan status hukum yang kuat, mewajibkan pemerintah pusat dan daerah untuk melindunginya dari segala bentuk perusakan atau perubahan yang tidak sesuai dengan nilai-nilai budayanya. Proses penetapan ini melibatkan kajian mendalam dan pengakuan formal atas nilai universal luar biasa yang dimiliki subak. Setelah ditetapkan, segala bentuk pembangunan di dalam atau di sekitar kawasan subak akan tunduk pada ketentuan perlindungan yang ketat, termasuk pembatasan atau pelarangan pembangunan villa pariwisata yang dapat mengganggu fisik, visual, atau ekologis kawasan subak.

- Rencana Tata Ruang Nasional (RTRWN) sebagai Arahan Strategis: Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN memberikan arahan strategis dalam pemanfaatan ruang secara nasional. Status subak sebagai warisan budaya dunia seharusnya diakomodasi dalam RTRWN sebagai kawasan strategis nasional yang memiliki nilai budaya dan ekologis. Arahan ini kemudian menjadi pedoman bagi pemerintah daerah dalam menyusun RTRW di tingkat provinsi dan kabupaten/kota, memastikan bahwa perlindungan subak menjadi prioritas dalam perencanaan pembangunan.
- Perlindungan Lingkungan Hidup yang Relevan: Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup juga

relevan karena sistem subak tidak hanya memiliki nilai budaya tetapi juga nilai ekologis yang tinggi. Sawah-sawah dalam sistem subak berfungsi sebagai daerah resapan air, menjaga keanekaragaman hayati, dan menciptakan lanskap yang unik. Alih fungsi lahan yang merusak fungsi-fungsi ekologis ini dapat dikenakan sanksi berdasarkan undang-undang lingkungan hidup.

2. Implementasi Perlindungan di Tingkat Provinsi Bali:

- RTRW Provinsi Bali sebagai Benteng Utama: Peraturan Daerah Provinsi Bali tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali memiliki peran krusial. Perda ini seharusnya secara detail mengidentifikasi batas-batas kawasan subak yang dilindungi, termasuk zona inti dan zona penyangga. Di zona inti, segala bentuk pembangunan yang tidak mendukung pelestarian subak, termasuk villa pariwisata, idealnya dilarang. Di zona penyangga, pembangunan harus dikendalikan secara ketat dengan persyaratan yang memastikan tidak adanya dampak negatif terhadap fungsi dan visual kawasan subak. Perda ini juga dapat mengatur koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) yang rendah di sekitar kawasan subak untuk membatasi kepadatan pembangunan.
- Perda Pengelolaan Warisan Budaya sebagai Instrumen Khusus: Peraturan Daerah Provinsi Bali tentang Pengelolaan Warisan Budaya menjadi instrumen hukum yang lebih spesifik dalam melindungi subak. Perda ini dapat mengatur mekanisme penetapan kawasan subak sebagai warisan budaya tingkat provinsi (melengkapi status UNESCO), membentuk badan pengelola khusus untuk subak, mengatur mekanisme perizinan khusus untuk pembangunan di sekitar kawasan subak yang melibatkan ahli warisan budaya dan masyarakat adat, serta menetapkan sanksi yang tegas bagi pelanggaran yang merusak subak.
- Peraturan Gubernur sebagai Penjabaran Teknis: Peraturan Gubernur Bali dapat mengeluarkan regulasi yang lebih teknis terkait dengan implementasi Perda RTRW dan Perda Pengelolaan Warisan Budaya. Pergub dapat mengatur secara rinci prosedur perizinan pembangunan villa di sekitar kawasan subak, termasuk persyaratan studi dampak lingkungan dan dampak sosial budaya yang spesifik terhadap subak, mekanisme konsultasi publik yang melibatkan masyarakat adat dan ahli warisan budaya, serta standar desain bangunan yang harmonis dengan lanskap subak.

3. Kekuatan Hukum di Tingkat Lokal (Desa Adat):

- Awig-awig sebagai Hukum Adat yang Mengikat: Awig-awig, atau peraturan tradisional desa adat di Bali, memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan dan perlindungan subak di tingkat akar rumput. Awig-awig seringkali memuat aturan-aturan detail mengenai pengelolaan air irigasi, pemeliharaan infrastruktur subak, pembatasan pembangunan di area persawahan, dan sanksi bagi pelanggar. Pemerintah daerah seharusnya mengakui dan menghormati keberadaan awig-awig ini serta mengintegrasikannya dalam sistem hukum formal untuk memperkuat perlindungan subak.

Dalam rangka melindungi keberadaan subak sebagai warisan budaya dunia sekaligus menjaga keseimbangan ekologis di Bali, Pemerintah Provinsi Bali memiliki kewenangan untuk menetapkan kawasan-kawasan subak sebagai Kawasan Strategis Provinsi (KSP) dengan fungsi utama sebagai zona perlindungan budaya dan ekologis. Penetapan ini sangat penting karena akan memberikan prioritas dalam perencanaan

pembangunan, alokasi anggaran, serta perlindungan hukum terhadap kawasan tersebut. Upaya ini dapat memperkuat posisi kawasan subak dalam kebijakan tata ruang dan menjamin perlakuan istimewa dalam konteks pelestarian. Dalam hal pengawasan, keterlibatan masyarakat adat dan organisasi masyarakat sipil harus diperkuat sebagai bagian dari mekanisme pengawasan partisipatif. Mereka memiliki pengetahuan lokal yang mendalam serta kepedulian langsung terhadap kelestarian kawasan subak. Partisipasi aktif masyarakat akan meningkatkan legitimasi serta efektivitas pengawasan terhadap pembangunan yang berpotensi merusak lingkungan dan budaya. Upaya perlindungan juga membutuhkan penegakan hukum yang tegas dan transparan. Pemerintah daerah harus memiliki komitmen kuat dalam menindak pelanggaran terhadap tata ruang dan perlindungan budaya, dengan proses hukum yang terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Transparansi ini sangat penting untuk mencegah praktik-praktik tidak sehat dalam perizinan dan memberikan rasa keadilan kepada masyarakat lokal. Dengan penguatan pada aspek hukum, kelembagaan, partisipasi masyarakat, dan teknologi, diharapkan sistem perlindungan terhadap subak dapat berjalan secara lebih efektif. Subak tidak hanya penting sebagai simbol budaya Bali, tetapi juga sebagai sistem ekologis dan sosial yang telah terbukti mampu bertahan selama ratusan tahun. Oleh karena itu, menjaga keberlanjutannya bukan hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, melainkan kewajiban bersama seluruh elemen masyarakat, agar pembangunan pariwisata dapat berlangsung secara adil, lestari, dan tetap berpihak pada warisan lokal yang tak ternilai.

Regulasi Dan Kebijakan Tata Ruang

regulasi dan kebijakan tata ruang yang berlaku saat ini telah efektif dalam mengendalikan alih fungsi lahan dan melindungi keberlanjutan sistem pertanian tradisional di Bali

meskipun secara normatif Bali telah memiliki berbagai regulasi dan kebijakan tata ruang yang dirancang untuk mengendalikan alih fungsi lahan serta melindungi keberlanjutan sistem pertanian tradisional seperti subak, efektivitas dari regulasi tersebut masih belum sepenuhnya terasa di lapangan.

Dalam beberapa dekade terakhir, Bali menghadapi tantangan serius dalam menjaga keseimbangan antara pembangunan pariwisata dan pelestarian lingkungan serta budaya lokal. Salah satu isu yang paling krusial adalah alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan pembangunan, terutama untuk villa dan akomodasi wisata lainnya. Hal ini berimplikasi langsung terhadap keberlanjutan sistem pertanian tradisional Bali, yaitu subak, yang tidak hanya memiliki nilai ekologis, tetapi juga mengandung warisan budaya dan spiritual yang mendalam.

Bali sebenarnya sudah memiliki berbagai regulasi dan kebijakan tata ruang yang, secara normatif, cukup kuat untuk melindungi keberlanjutan sistem subak. Regulasi tersebut meliputi Undang-Undang Nasional tentang Penataan Ruang dan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Bali tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), serta berbagai peraturan desa adat atau awig-awig yang secara turun-temurun telah mengatur pemanfaatan lahan dan sistem pengairan tradisional. Status subak sebagai Warisan Budaya Dunia yang diakui oleh UNESCO juga semestinya menempatkan Bali dalam posisi tanggung jawab besar untuk menjaga kelestariannya. Selain itu, keberadaan kebijakan seperti Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) menunjukkan bahwa secara kebijakan, pemerintah telah memberikan perhatian terhadap ancaman konversi lahan pertanian.

Namun, meskipun secara teoritis Bali sudah memiliki fondasi regulatif yang memadai, dalam praktiknya implementasi dan efektivitas regulasi ini masih jauh dari harapan. Banyak pelanggaran terhadap tata ruang dan konversi lahan yang terjadi tanpa pengawasan yang memadai, bahkan sering kali tidak dikenai sanksi yang tegas. Hal ini menciptakan kesan bahwa aturan yang ada hanyalah simbolis, tidak mampu mencegah atau menertibkan pembangunan yang merusak keseimbangan tata guna lahan.

Salah satu faktor utama yang melemahkan efektivitas regulasi adalah tekanan ekonomi dari sektor pariwisata yang begitu dominan di Bali. Keuntungan finansial dari pembangunan villa atau hotel sering kali menjadi prioritas dibandingkan nilai ekologis dan budaya yang dimiliki lahan pertanian. Pemilik lahan, yang sebelumnya berprofesi sebagai petani, juga tergoda untuk menjual tanah mereka karena harga jual yang tinggi dan minimnya insentif untuk mempertahankan fungsi pertanian.

Selain itu, lemahnya koordinasi antarinstansi pemerintah juga menjadi hambatan serius. Dinas-dinas yang berkaitan seperti Dinas Pertanian, Dinas Tata Ruang, Dinas Kebudayaan, dan Dinas Pariwisata sering berjalan sendiri-sendiri tanpa visi yang terintegrasi. Ego sektoral dan kepentingan jangka pendek membuat kebijakan sering kali tidak selaras, atau bahkan bertentangan satu sama lain. Rencana Tata Ruang Wilayah yang seharusnya menjadi panduan pembangunan pun terkadang kurang tegas dalam menandai zona pertanian dan kawasan budaya. Beberapa RTRW kabupaten/kota belum memberikan perlindungan yang kuat terhadap subak, atau bahkan terlalu fleksibel sehingga membuka celah bagi pengembang untuk memanfaatkan area yang semestinya dilindungi. Di sisi lain, partisipasi masyarakat juga belum dimaksimalkan. Meskipun awig-awig diakui dan sering menjadi acuan dalam mengatur kehidupan masyarakat adat, namun peranannya belum sepenuhnya terintegrasi ke dalam sistem hukum formal. Padahal masyarakat adat memiliki pengetahuan lokal dan sistem pengawasan sosial yang kuat. Tanpa dukungan dan pemberdayaan mereka, upaya perlindungan terhadap lahan pertanian menjadi timpang.

Yang tidak kalah penting adalah kesadaran publik, terutama generasi muda. Sayangnya, belum semua pihak memahami betapa pentingnya mempertahankan sistem pertanian tradisional ini, bukan hanya sebagai sumber pangan dan ekonomi lokal, tetapi juga sebagai identitas budaya dan daya tarik wisata yang unik. Sebagai mahasiswa, saya melihat masih minimnya ruang bagi generasi muda untuk terlibat dalam perencanaan tata ruang, padahal partisipasi mereka sangat penting untuk memastikan kebijakan yang berkelanjutan di masa depan.

Kenaikan harga tanah yang drastis di kawasan wisata juga menjadi pemicu kuat alih fungsi lahan. Tidak ada mekanisme pengendalian harga atau skema kompensasi yang cukup untuk menjaga agar petani tetap mampu mempertahankan lahan mereka. Akibatnya, terjadi pergeseran mata pencaharian dan perubahan karakter sosial budaya masyarakat lokal, dari agraris menjadi sektor jasa wisata yang lebih rentan terhadap fluktuasi ekonomi.

Berdasarkan kondisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa efektivitas regulasi tata ruang di Bali dalam mengendalikan alih fungsi lahan dan menjaga keberlanjutan sistem pertanian tradisional masih menghadapi banyak tantangan. Regulasi sudah ada, namun pelaksanaannya masih lemah. Tekanan ekonomi, lemahnya pengawasan, rendahnya kesadaran masyarakat, dan minimnya partisipasi pemuda menjadi hambatan nyata dalam mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Sebagai solusi, saya percaya bahwa pemerintah perlu memperkuat penegakan hukum dan meningkatkan kapasitas

lembaga terkait agar kebijakan tidak berhenti di atas kertas. Masyarakat adat dan generasi muda harus dilibatkan secara aktif dalam proses pengambilan keputusan. Pendidikan dan sosialisasi mengenai pentingnya pelestarian subak juga harus diperluas. Terakhir, perlu adanya pendekatan kolaboratif dan lintas sektor yang menempatkan keberlanjutan lingkungan dan budaya sebagai dasar utama dalam setiap kebijakan pembangunan.

KESIMPULAN

Pembangunan villa secara masif di Bali telah menimbulkan tantangan serius terhadap keseimbangan tata guna lahan dan keberlanjutan ruang hijau, yang merupakan elemen vital dalam menjaga fungsi ekologis dan budaya pulau ini. Ekspansi sektor pariwisata yang berorientasi pada keuntungan ekonomi jangka pendek sering kali tidak diiringi dengan perencanaan tata ruang yang berkelanjutan, sehingga memicu alih fungsi lahan pertanian dalam skala besar serta penyusutan ruang terbuka hijau. Fenomena ini berdampak langsung terhadap sistem pertanian tradisional Bali, yaitu subak, yang bukan hanya menjadi warisan budaya dunia, tetapi juga fondasi ketahanan pangan lokal dan keseimbangan ekosistem. Dampak alih fungsi lahan ini tidak hanya bersifat ekologis, melainkan juga menyentuh aspek sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Bali. Meningkatnya harga lahan, pergeseran struktur ekonomi dari agraris ke jasa pariwisata, serta melemahnya peran komunitas lokal dalam menjaga nilai-nilai tradisional menandai adanya perubahan yang kompleks dan berpotensi merusak harmoni sosial serta identitas budaya Bali. Di tengah kondisi tersebut, keberadaan sistem hukum yang melindungi subak baik di tingkat nasional, provinsi, maupun lokal memang telah ada, namun implementasinya belum berjalan secara efektif.

Perlindungan terhadap subak telah diupayakan melalui berbagai regulasi, seperti Undang-Undang Cagar Budaya, Undang-Undang Penataan Ruang, dan peraturan daerah tentang tata ruang wilayah serta pengelolaan warisan budaya. Bahkan di tingkat lokal, hukum adat (*awig-awig*) memainkan peran penting dalam menjaga praktik dan etika pengelolaan lahan. Namun demikian, lemahnya pengawasan, ego sektoral, serta dominasi kepentingan ekonomi telah mengurangi efektivitas norma-norma hukum tersebut dalam mencegah degradasi lingkungan dan budaya.

Secara normatif, Bali telah memiliki kerangka regulatif yang kuat untuk mengendalikan alih fungsi lahan. Akan tetapi, tantangan muncul dalam tataran implementasi. Kurangnya koordinasi antar instansi, lemahnya penegakan hukum, minimnya partisipasi masyarakat lokal terutama generasi muda dan rendahnya kesadaran kolektif tentang pentingnya pelestarian subak, menjadi faktor-faktor yang memperburuk kondisi ini. Di sisi lain, kebijakan yang bersifat top-down juga belum sepenuhnya berhasil mengintegrasikan pengetahuan lokal dan nilai-nilai kearifan budaya dalam pengambilan keputusan pembangunan.

Oleh karena itu, penyelamatan ruang hijau dan sistem subak di Bali memerlukan pendekatan yang lebih holistik, partisipatif, dan lintas sektor. Pemerintah harus memperkuat mekanisme pengawasan dan penegakan hukum secara tegas dan konsisten. Masyarakat adat harus diberdayakan dan dilibatkan secara aktif dalam pengambilan kebijakan, sementara generasi muda perlu diberikan ruang untuk berkontribusi dalam perencanaan tata ruang berbasis keberlanjutan. Pendidikan dan kampanye publik tentang pentingnya menjaga subak dan ruang hijau sebagai identitas sekaligus penopang ekologis Bali harus diperluas. Dengan sinergi antara regulasi yang

tegas, pelibatan masyarakat, penguatan kelembagaan, dan kesadaran kolektif, Bali masih memiliki peluang besar untuk mengembangkan pariwisata yang selaras dengan prinsip-prinsip keberlanjutan. Pelestarian subak dan ruang hijau bukan hanya tanggung jawab pemerintah semata, tetapi juga panggilan moral bagi seluruh elemen masyarakat untuk menjaga warisan budaya dan alam demi masa depan Bali yang lebih adil, lestari, dan bermartabat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Pitana, T. G., & Gayatri, P. (2005). *Sosiologi Pariwisata: Kajian Sosiologis Terhadap Struktur, Sistem, dan Dampak-Dampak Pariwisata*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Soemarwoto, O. (2001). *Ekologi Lingkungan dan Pembangunan*. Jakarta: Djambatan.

Jurnal

- Semara, I. M. T., & Saputra, I. P. D. A. (2015). Dampak Pengembangan Destinasi Pariwisata Terhadap Alih Fungsi Lahan Sawah Studi Kasus Di Desa Petitengget Kuta Utara Badung. *Jurnal Ilmiah Hospitality Management*, 6(1), 49-58.
- Wicaksana, G. B. A., & Putra, I. W. Y. A. (2018, November). PEMANFAATAN PARIWISATA TERHADAP KEBERLANJUTAN LAHAN PERTANIAN DI BALI. In *SENADA (Seminar Nasional Manajemen, Desain dan Aplikasi Bisnis Teknologi)* (Vol. 1, pp. 485-486).
- Herawati, N. (2015). Pengembangan pariwisata berkelanjutan berbasis Subak sebagai bagian warisan budaya dunia Unesco di Desa Mengesta Kabupaten Tabanan. *Jumpa*, 2(1), 79-103.
- Wahyundaria, D. A., & Sunarta, I. N. (2020). Identifikasi Dampak Perkembangan Pariwisata terhadap Lingkungan di Desa Canggung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. *Jurnal Destinasi Pariwisata*, 9(1), 225-233.
- Dipayanaa, A., & Sunartaa, 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), 8811.

Internet

- Krisis Lahan Hijau di Bali: Pariwisata Berkembang, Alam Terancam (2024). kumparan.com. Dikutip dari <https://kumparan.com/ni-kadek-pudja-sastra/krisis-lahan-hijau-di-bali-pariwisata-berkembang-alam-terancam-24AQZ60R7n4>, di akses tanggal 13 April 2025
- Kontroversi Pembangunan Villa di Bali: Antara Konservasi dan Komersialisasi (2024). Hukumku.id. Dikutip dari <https://www.hukumku.id/post/pembangunan-villa-di-area-hijau-bali>, diakses pada tanggal 13 April 2025

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN
- Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup