
Academia Open



By Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14061

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14061

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

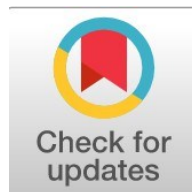
How to submit to this journal ([link](#))

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14061

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Local Wisdom Housing Governance Balances Sustainability and Legal Certainty: Kebijakan Lokal dalam Tata Kelola Perumahan Menyeimbangkan Keberlanjutan dan Kepastian Hukum

Md. Andhi Supriatna Arna, andhisupriatna@markandeyabali.ac.id (*)

Program Studi Pendidikan Bahasa dan Sastra Indonesia, Fakultas Ilmu Pendidikan, Universitas Markandeya, Indonesia

Ida Ayu Putu Sri Astiti Padmawati, iapadma@pnb.ac.id

Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Perpajakan, Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Bali, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Housing governance increasingly faces tensions between rapid property investment and the preservation of socio-cultural and environmental values. **Specific Background:** The expansion of commercial housing development has introduced external values that gradually erode local wisdom embedded in traditional settlements systems, while existing regulatory frameworks remain outdated and fragmented. **Knowledge Gap:** There is an absence of comprehensive and operational legal instruments that explicitly integrate local wisdom into housing governance, resulting in juridical uncertainty, sociocultural degradation, and philosophical inconsistency. **Aims:** This study examines the nature of local wisdom-based housing governance, evaluates current regulatory conditions, and formulates an ideal regulatory model grounded in sustainable development principles. **Results:** Findings indicate that local wisdom-based governance embodies a holistic system integrating social, economic, environmental, and spiritual dimensions, rooted in the philosophy of Tri Hita Karana; however, existing regulations fail to adequately protect these values and lack technical implementation mechanisms. The proposed model emphasizes regulatory revision, establishment of new legal frameworks, and formal recognition of customary institutions in licensing and supervision. **Novelty:** This study introduces a comprehensive legal construction that systematically embeds cultural values into housing governance through normative integration and institutional alignment. **Implications:** The model provides a strategic framework for achieving balanced development, reinforcing cultural identity, ensuring legal certainty, and promoting sustainable housing governance across generations.

Highlights:

- ♦ Holistic integration of cultural, environmental, and social dimensions forms the core governance structure.
- ♦ Regulatory fragmentation generates legal uncertainty and accelerates cultural degradation.
- ♦ Institutional alignment with customary systems establishes a structured and sustainable policy framework.

Keywords: Housing Governance, Local Wisdom, Traditional Balinese Architecture, Sustainable Development, Legal Norm Vacuum.

Published date: 2026-05-01

Pendahuluan

Provinsi Bali mempunyai keistimewaan dengan tidak dimiliki daerah lainnya pada Indonesia yaitu kuatnya sistem nilai yang berbentuk kearifan lokal dengan menjadi fondasi kehidupan bermasyarakat. Filosofi *Tri Hita Karana* dengan mengajarkan keselarasan hubungan yang ada diantara manusia bersama Tuhannya (*parahyangan*), kemudian adanya hubungan diantara manusia bersama sesamanya (*pawongan*), beserta yang ketiga hubungan diantara manusia kemudian juga lingkungan alamnya (*palemahan*) telah menjadi panduan utama dalam pembangunan, termasuk dalam tata kelola perumahan dan kawasan permukiman. Nilai ini bukanlah sekedar warisan budaya namun juga sistem yang berbentuk pengetahuan lokal dengan terbukti mampu menciptakan keseimbangan antara pembangunan fisik dan kelestarian ekosistem.

Namun, pesatnya pertumbuhan investasi properti yang didorong oleh kebijakan kemudahan berusaha (*ease of doing business*) sebagaimana termuat dalam UU ataupun juga “Undang-Undang” No. 6 Tahun 2023 yang mengenai Cipta Kerja, telah memicu tekanan besar terhadap tata kelola perumahan di Bali. Pembangunan vila, perumahan komersial, dan akomodasi pariwisata kini merambah desa-desa yang selama ini masih terjaga kearifan lokalnya. Akibatnya, terjadi alih fungsi lahan sawah secara masif dari 74.723 hektare pada tahun 2020 [1] menjadi 70.996 hektare pada tahun 2022 [2], bahkan menyebabkan hilangnya Subak Banjar Anyar di Kabupaten Tabanan yang telah dialihfungsikan menjadi kawasan perumahan [3]. Selain itu, pembangunan perumahan modern semakin mengabaikan kaidah arsitektur tradisional Bali seperti konsep Asta Kosala Kosali dan Sanga Mandala, sehingga identitas budaya kawasan permukiman Bali perlahan terkikis.

Permasalahan ini bersumber dari kekosongan norma hukum di tingkat daerah yang dengan khusus mengatur tata pengelolaan dari perumahan dengan basis kearifan lokal. Peraturan Daerah ataupun dikenal juga dengan Perda dari provinsi Bali dengan No. 5 Tahun 2005 yang mengenai khusus “mengatur tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal”. Perda Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang “Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung yang menjadi acuan utama telah berusia lebih dari dua puluh tahun dan tidak lagi mampu mengakomodasi dinamika pembangunan kontemporer”. Sementara itu, Perda Provinsi Bali Nomor 2 Tahun 2023 tentang “Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah dijiwai filosofi Sad Kerthi dan Tri Hita Karana juga belum memuat ketentuan teknis implementasi nilai-nilai kearifan lokal dalam sektor perumahan”. Kekosongan regulasi ini menimbulkan problematika yuridis berupa ketiadaan kepastian hukum, problematika sosiologis berupa terancamnya eksistensi budaya dan tatanan sosial masyarakat adat, serta problematika filosofis berupa tidak terwujudnya cita hukum yang menjamin keadilan, kemanfaatan, dan kepastian secara bersamaan.

Persoalan ini juga bersentuhan langsung dengan prinsip pembangunan berkesinambungan dengan menghendaki pemenuhan keperluan masa sekarang yang tidak mengorbankan kemampuan yang dimiliki generasi berikutnya, sebagaimana ditegaskan dalam Prinsip 3 Deklarasi Rio. Dalam kerangka ini, kearifan lokal Bali bukan hambatan pembangunan, melainkan instrumen strategis untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dengan sosial, ekonomi, kemudian juga lingkungan. Disebabkan hal tersebut, penelitian ini mengkaji hakikat tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal, menganalisis kondisi pengaturan yang ada saat ini, serta merumuskan model ideal regulasi yang mengintegrasikan nilai budaya Bali dengan prinsip keberlanjutan, termasuk mengkaji relevansi penetapan Bali sebagai daerah khusus sebagai landasan kewenangan regulasi yang lebih komprehensif.

Penelitian sebelumnya yang berjudul “Pengaturan Integrasi Kearifan Lokal dalam Penataan Lingkungan di Provinsi Bali” memberikan penjelasan bahwa pemanfaatan kearifan lokal yang berlandaskan nilai-nilai ajaran Hindu diharapkan dapat memainkan peran yang signifikan dan efektif dalam mengarahkan kebijakan pembangunan ekonomi, khususnya yang berkaitan dengan investasi dan pengelolaan lingkungan di Bali. Kearifan lokal tersebut tidak hanya berfungsi sebagai pedoman budaya, tetapi juga sebagai kerangka normatif yang mampu mengintegrasikan kepentingan ekonomi dengan keberlanjutan lingkungan hidup. Secara substansial, nilai-nilai yang terkandung dalam kearifan lokal tersebut mencerminkan prinsip-prinsip fundamental yang menekankan pentingnya harmoni antara manusia dan alam

Rumusan masalah penelitian ini tersusun melalui 3 yakni bagaimana hakikat Tata pengelolaan perumahan dari daerah pemukiman yang memiliki basis kearifan lokal dalam konteks pembangunan berkelanjutan di provinsi Bali? Bagaimana kondisi pengaturan dari tata pengelolaan untuk perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada di provinsi Bali ini ditinjau dari aspek yuridis dan sosiologis? Bagaimanakah model ideal regulasi untuk Tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal yang dapat memberikan integrasi berbagai nilai budaya yang dimiliki Bali dan juga prinsip keberlanjutannya?

Metode

Dalam melaksanakan penelitiannya yaitu memakai teknik penelitian yang berupa hukum normatif ataupun dikenal dengan *normative legal research* di mana bertitik tolak dari adanya kekosongan norma hukum (*rechtvacuum*) di tingkat daerah yang belum mampu mengakomodasi pengaturan tata pengelolaan dari perumahan yang berada di daerah pemukiman dengan basis kearifan lokal, terutama terkait kewajiban penerapan arsitektur tradisional Bali sebagai cerminan tata kelola yang berkelanjutan. Penelitian hukum dalam wujud normatif dipilih sebab penelitian ini ditampilkan dalam berbagai peraturan tertulis dan juga bahan hukum lainnya, sehingga hasil yang diperoleh dapat dijadikan dasar untuk membangun argumentasi hukum dengan sifat logis serta yang valid dalam rangka mengisi kekosongan norma yang dimaksud [4].

Dalam dilaksanakannya penelitian ini memakai sejumlah tiga pendekatan secara simultan, yaitu pendekatan perundang-undangannya maupun dikenal dengan statute approach untuk melakukan penelaahan seluruh regulasi yang berkaitan dengan tata kelola perumahan mulai dari tingkat nasional hingga Perda Provinsi Bali; conceptual approach ataupun juga pendekatan konseptual [5] agar dapat melakukan pengkajian konsep kearifan lokal, tata kelola, negara hukum, dan

pembangunan berkelanjutan sebagai kerangka analisis; serta pendekatan sosiologis (sociological approach) [6] untuk memahami realitas sosial masyarakat Bali terkait dampak pembangunan perumahan terhadap eksistensi kearifan lokal, sehingga konstruksi hukum yang dihasilkan berpijak pada kebutuhan nyata masyarakat. Pendekatan sosiologis (sociological approach) diterapkan secara terbatas dalam konteks penelitian normatif, yaitu dengan mengkaji realitas sosial melalui data sekunder seperti hasil penelitian terdahulu, laporan kebijakan, serta literatur yang menggambarkan kondisi empiris masyarakat Bali. Pendekatan ini bertujuan memastikan bahwa norma yang dirumuskan tidak bersifat abstrak semata, melainkan relevan dengan kebutuhan dan dinamika sosial yang berkembang.

Terdapat penggunaan bahan hukum dengan tersusun melalui bahan hukum yang berbentuk primer dengan berwujud perpu ataupun juga "peraturan perundang-undangan" dengan berlaku dari tingkat konstitusional hingga peraturan daerah, serta bahan yang berasal dari hukum sekunder dengan berwujud literatur hukum, kemudian jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu dengan relevan [7]. Dalam mengumpulkan bahan hukumnya dilaksanakan lewat studi kepustakaan ataupun dikenal juga *library research*, selanjutnya dilakukan analisis menggunakan teknik deskriptif, evaluatif, dan argumentatif guna merumuskan model ideal pengaturan tata pengelolaan untuk perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada dalam provinsi Bali.

Hasil dan Pembahasan

A. Hakikat Tata Kelola Perumahan Kawasan Permukiman Berbasis Kearifan Lokal di Bali

Hakikat yang dimiliki tata pengelolaan perumahan di daerah pemukiman dengan basis kearifan lokal yang terdapat pada Bali pada dasarnya merupakan suatu sistem pengelolaan ruang hunian dengan bukan sekedar berorientasikan kepada aspek fisik beserta ekonominya, melainkan ikut mencakup dimensi sosialnya kemudian budayanya, serta spiritual yang melekat dalam kehidupan masyarakat adat Bali. Kearifan lokal sebagaimana dipahami dalam konteks masyarakat Bali bukan hanya sekedar tradisi maupun juga adat istiadat dengan diwariskan turun temurun, melainkan merupakan sistem pengetahuan lokal dengan memiliki sifat empirik beserta pragmatis, terbentuk dari pengalaman panjang penduduk pada melakukan interaksi bersama lingkungan geografis sosial, dan spiritualnya [8].

Secara konseptual, kearifan lokal (local wisdom) dalam pandangan para ahli merupakan representasi dari pengetahuan lokal yang berlandaskan pada nilai-nilai budaya setempat. Sebagaimana diungkapkan oleh Leyd bahwa "local wisdom represents the local knowledge based on local cultural values", yang dapat dipersepsikan melalui kehidupan sehari-hari masyarakat karena pada akhirnya kearifan lokal tersebut mengendap menjadi tradisi [9]. Kearifan lokal memiliki potensi energi untuk mengembangkan lingkungan masyarakat menjadi lebih ber peradaban, dan merupakan hasil dari respons bersama terhadap kondisi lingkungan di sekitar mereka. Dalam konteks Bali, manifestasi kearifan lokal yang ada di tata pengelolaan perumahan dapat ditemukan dalam konsep Asta Kosala Kosali dan Sanga Mandala yang mengatur tata letak, orientasi, dan proporsi ruang dalam bangunan tradisional Bali secara sangat terperinci dan bermakna filosofis mendalam.

Filosofi yang berupaya "Tri Hita Karana" menjadi fondasi utama dengan menopang hakikat dari tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada di Bali. Konsep tersebut mengajarkan tiga hubungan harmonis dengan perlu senantiasa dilindungi, yakni hubungan diantara manusia bersama Tuhannya (parahyangan), kemudian adanya hubungan diantara manusia bersama sesamanya (pawongan), beserta yang ketiga hubungan diantara manusia kemudian juga lingkungan alamnya (palemahan) [10]. Pada ketiga dimensi hubungan tersebut secara langsung tercermin dalam cara masyarakat Bali membangun dan menata huniannya. Setiap rumah tradisional Bali memiliki sanggah atau merajan sebagai representasi dimensi parahyangan, natah atau halaman tengah sebagai ruang sosial yang mewujudkan dimensi pawongan, dan telajakan atau ruang hijau di depan rumah sebagai perwujudan dimensi palemahan [11]. Ketiga elemen ini bukanlah ornamen semata, melainkan merupakan manifestasi fisik dari sistem nilai yang sudah mengakar kuat pada kehidupan penduduk Bali pada beberapa abad lamanya.

Pada suatu perspektif teori untuk tujuan hukum dengan dijabarkan atas Gustav Radbrouch, hakikat dari tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada di Bali harus mampu menciptakan tiga nilai fundamental secara bersamaan yakni keadilan kemanfaatan, kemudian juga kepastian hukum [12]. Keadilan dalam konteks ini dimaknai sebagai terpenuhinya hak setiap anggota masyarakat adat untuk mendapatkan hunian yang layak tanpa mengorbankan hak-hak kolektif yang bersumber dari adat istiadat mereka. Kemanfaatan dimaknai sebagai kontribusi nyata tata kelola perumahan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat, baik secara ekonomi maupun secara sosial budaya. Sedangkan kepastian hukum mensyaratkan adanya regulasi yang jelas, terstruktur, dan dapat diprediksi dalam mengatur setiap aspek pembangunan perumahan sehingga masyarakat, pemerintah, dan investor memiliki panduan yang pasti dalam bertindak.

Tanah dalam sistem kehidupan masyarakat Bali bukan semata-mata aset ekonomi sebagaimana dipersepsikan dalam paradigma kapitalisme modern. Tanah di Bali memiliki makna kosmologis dan sosial yang sangat dalam. Dalam tradisi masyarakat Bali, tanah merupakan simbol kebersamaan yang menghubungkan manusia dengan leluhur, dengan sesama anggota komunitas, dan dengan kekuatan spiritual yang diyakini menjaga keseimbangan alam semesta. Sistem kepemilikan tanah adat seperti tanah ayahan desa dan tanah pekarangan desa mencerminkan bagaimana nilai-nilai kolektif masyarakat adat Bali menyatu dalam penguasaan dan pengelolaan lahan. Dalam sistem ini, individu bukanlah pemilik mutlak tanah, melainkan pengelola yang bertanggung jawab menjaga fungsi dan nilai sakral tanah untuk kepentingan komunitas dan generasi mendatang.

Dalam kaitannya dengan teori sibernetika hukum yang dijabarkan atas Talcott Parsons melalui sebuah konsep "Adaptation,

Goal Attainment, Integration, and Latent patterns maintenance” ataupun dikenal dengan AGIL [13], hakikat tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal di Bali dapat dipahami sebagai suatu sistem yang berupaya mengintegrasikan keempat sub sistem yaitu budaya, sosial, politik, dan ekonomi secara harmonis. Fungsi adaptasi (Adaptation) diwujudkan melalui kemampuan sistem tata kelola untuk menyesuaikan diri dengan perubahan kebutuhan masyarakat modern tanpa menanggalkan nilai-nilai kearifan lokal. Fungsi pencapaian tujuan (Goal Attainment) tercermin dalam komitmen untuk mewujudkan perumahan yang tidak hanya layak secara fisik tetapi juga bermartabat secara budaya. Fungsi integrasi (Integration) dimanifestasikan melalui koordinasi antara desa dinas dan desa adat dalam setiap proses pembangunan perumahan. Sementara fungsi pemeliharaan pola (Latent patterns maintenance) diwujudkan melalui pelestarian nilai-nilai arsitektur tradisional dan filosofi kosmologi Bali dalam setiap pembangunan.

Hakikat dari tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada di Bali juga mengandung dimensi keadilan antargenerasi (intergenerational justice) yang sangat kuat. Pembangunan yang tidak memperhatikan kearifan lokal tidak hanya merugikan generasi saat ini yang kehilangan identitas budayanya, tetapi juga merampas hak generasi mendatang untuk menjadi pewaris berbagai sumber alam beserta beragam habitat yang bermutu dari generasi sebelumnya serta memiliki kewajiban untuk meneruskannya pada generasi selanjutnya pada keadaan yang setara [14]. Dalam konteks Bali, warisan yang harus dijaga bukan hanya ekosistem fisik, tetapi juga sistem pengetahuan lokal, arsitektur tradisional, peserta berbagai nilai filosofis yang menjadi roh kehidupan penduduk Bali.

Merujuk kepada penjabaran tadi, bisa diambil kesimpulan bahwasanya suatu hakikat Tata pengelolaan untuk perumahan yang berada di daerah pemukiman dengan basis kearifan lokal yaitu pada Bali ialah tata pengelolaan dengan sanggup membentuk keseimbangan harmonis yang ada diantara aspek sosialnya, ekonominya, beserta lingkungannya dengan menjadikannya berbagai nilai kearifan lokal bukan dengan menjadi kendala pembangunan komam namun yang menjadi instrumen strategis dalam menciptakan pembangunan perumahan dengan berkesinambungan, berkeadilan, dan bermartabat. Tata kelola ini menempatkan partisipasi aktif masyarakat adat, desa pakraman, dan pengurus desa adat sebagai elemen sentral dalam setiap proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pembangunan perumahan, sehingga pembangunan yang terjadi bukan hanya secara fisik memenuhi standar kelayakan hunian, tetapi juga secara sosial dan budaya mencerminkan jati diri masyarakat Bali yang ajeg, asri, dan rukun.

B. Pengaturan Tata Kelola Perumahan Berbasis Kearifan Lokal di Bali Saat Ini

Pengaturan tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal di Bali saat ini menghadapi tantangan yang sangat serius akibat adanya kesenjangan antara kebutuhan riil masyarakat dan kerangka regulasi yang tersedia. Regulasi-regulasi yang berlaku saat ini, baik di tingkat nasional maupun daerah, sebagian besar merupakan adopsi dari peraturan-peraturan yang rumusannya dilakukan dalam era dengan perbedaan saat rintangan pembangunan serta kebutuhan penduduk yang relatif sederhana. Kondisi ini menciptakan kekosongan norma hukum yang sangat signifikan di tingkat daerah, khususnya menyangkut tata kelola perumahan yang secara spesifik mengintegrasikan dan melindungi nilai-nilai kearifan lokal masyarakat Bali.

Pada tingkat konstitusional, Pasal 33 UUD NRI 1945 sebagai landasan perekonomian nasional yang menempatkan kekayaan alam, termasuk tanah, sebagai modal penggerak perekonomian bagi sebesar-besarnya kesejahteraan dari rakyat. Namun, ketetapan konstitusi yang memiliki sifat umum dan abstrak ini tidaklah mampu mengakomodasi kekhususan Tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal di mana memerlukan pengaturan teknis dan spesifik. Demikian pula, UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA ataupun juga “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” dengan mengakui dualisme diantara hukum agraria nasional lalu juga hukum adat pada pemanfaatan tanah, ternyata bukan memberi perlindungan dengan cukup memadai untuk eksistensi hukum adat. Rekognisi terhadap hukum adat hanya berlaku sepanjang hukum adat itu tetaplah eksis serta diakui atas masyarakat, sehingga tanpa pengaturan yang memadai, hukum adat menjadi rentan tergerus oleh dinamika investasi dan modernisasi.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberi celah yang justru mempercepat degradasi kearifan lokal pada suatu Tata pengelolaan perumahan. Ketentuan dalam undang-undang ini yang memperbolehkan rumah yang dibangun di atas lahan hunian untuk dimanfaatkan sebagai tempat kegiatan usaha secara terbatas, dalam praktiknya telah memicu komersialisasi perumahan secara masif di Bali. Fenomena ini diperparah dengan hadirnya UU No 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja yang semakin memperluas kemudahan kepemilikan properti bagi investor. Kebijakan *ease of doing business* ini, meskipun bertujuan mendorong pertumbuhan ekonomi, dalam konteks Bali justru menjadi pendorong utama masuknya nilai-nilai baru yang mendegradasi tatanan adat dan kearifan lokal masyarakat Bali, mulai dari perubahan fungsi hunian menjadi vila komersial hingga pengabaian kaidah arsitektur tradisional.

Di tingkat daerah, Perda Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 yang memuat mengenai “Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung” menjadi regulasi utama yang mengatur aspek arsitektur dalam pembangunan perumahan pada Bali. Perda ini mewajibkan seluruh bangunan gedung untuk mencukupi persyaratan penampilan dengan mengaplikasikan berbagai norma pembangunan yang bersifat tradisional di Bali ataupun memberikan perhatian kepada bentuk serta ciri arsitektur tradisionalnya. Namun, setelah berlaku selama lebih dari dua puluh tahun tanpa ada perubahan atau pembaruan yang berarti, regulasi ini dinilai sudah sangat tidak relevan dengan kondisi pembangunan kontemporer. Perda ini tidak mengatur dengan komprehensif atas berbagai macam aspek penting misalnya yaitu integrasi teknologi konstruksi modern, konsep green building, penanganan alih fungsi lahan, maupun pengawasan yang efektif terhadap kepatuhan kewajiban penggunaan arsitektur Bali oleh pengembang.

Perda Provinsi Bali Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2023-2043 sesungguhnya “telah dijiwai oleh filosofi kearifan lokal Sad Kerthi dan Tri Hita Karana” dengan tercermin pada berbagai

dasar pembangunannya. Perda ini antara lain mewajibkan bangunan permukiman pedesaan untuk mengaplikasikan sebuah konsep dengan pola yang berupa lanskap serta untuk bangunan yang bersifat arsitektur kemudian juga budaya Bali. Namun demikian, Perda RTRW ini belum memuat ketentuan teknis yang operasional mengenai implementasi nilai-nilai kearifan lokal tersebut di bidang perumahan dan daerah permukiman. Peraturan ini masih bersifat arahan kebijakan tingkat tinggi yang memerlukan peraturan pelaksana yang lebih spesifik dan terperinci agar dapat menjadi instrumen perlindungan yang efektif bagi kearifan lokal Bali.

Kondisi di lapangan menunjukkan dampak nyata dari kekosongan regulasi ini. Data mencatat penyusutan lahan sawah di Bali dari 74.723,20 hektare pada tahun 2020 [1] menjadi 70.996 hektare pada tahun 2022 [2], yang sebagian besar disebabkan oleh alih fungsi lahan menjadi kawasan perumahan dan vila komersial. Bahkan lebih konkret lagi, Subak Banjar Anyar yang terdapat pada Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, hilang pada tahun 2020 dialihkan kepada fungsi lahan sebagai lahan perumahan yang tidak terkendali [3]. Fakta ini bukan sekadar persoalan berkurangnya lahan produktif, tetapi merupakan indikasi nyata dari tererosinya sistem kearifan lokal yang telah menjadi tulang punggung kehidupan sosial, budaya, dan spiritual masyarakat Bali. Arsitektur tradisional Bali yang mencakup konsep Kosala-Kosali dan Asta Bumi semakin jarang diterapkan karena tidak ada regulasi yang secara tegas mewajibkan dan mengawasi penerapannya dalam pembangunan perumahan modern [15].

Problematika pengaturan yang ada saat ini juga termanifestasi dalam lemahnya peran desa adat dalam proses perizinan dan pengawasan pembangunan perumahan. Meskipun Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali mengakui eksistensi desa adat dan subak sebagai entitas hukum yang unik, namun pengakuan ini belum diikuti dengan mekanisme yang operasional yang memberikan kewenangan nyata kepada desa adat dalam mengontrol tata kelola perumahan di wilayahnya. Dalam sistem perizinan yang berlaku saat ini, desa adat belum memiliki posisi yang formal dalam menjadi pihak yang memberikan izin atau pengawas, sehingga untuk pembangunan perumahan kerap mempertimbangkan awig-awig dan juga pararem desa pakraman setempatnya yang sebenarnya memuat ketentuan-ketentuan penting mengenai tata kelola lingkungan hunian berbasis kearifan lokal.

Kebijakan kemudahan berusaha yang memberi kesempatan investasi dengan semakin luas pada adanya sektor properti telah menciptakan dinamika baru yang semakin memperlebar kesenjangan yang ada di antara kerangka regulasi yang ada melalui realitas keperluan perlindungan kearifan lokal. Pengembang beserta investor sekarang ini mempunyai akses dengan semakin mudah dalam melakukan pengembangan proyek perumahan berskala besar melalui orientasi komersial tinggi, sementara regulasi yang ada tidak cukup kuat untuk memastikan bahwa setiap pembangunan mematuhi standar kearifan lokal. Konsekuensinya, terjadi pembangunan yang tidak terencana, pelanggaran zonasi yang masif, serta degradasi nilai-nilai budaya dan lingkungan yang semakin sulit untuk dipulihkan. Urbanisasi yang pesat juga turut memperparah kondisi ini, di mana pertumbuhan kepadatan penduduk di Bali memicu pembangunan perumahan yang lebih mementingkan kuantitas daripada kualitas budaya dan lingkungan.

Ketiadaan regulasi komprehensif mengenai tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal ini menimbulkan tiga problematika sekaligus. *Pertama*, problematika yuridis berupa ketiadaan kepastian hukum yang melindungi masyarakat adat dari dampak negatif pembangunan yang tidak memperhatikan kearifan lokal. *Kedua*, problematika sosiologis berupa terancamnya eksistensi nilai-nilai budaya dan tatanan kehidupan sosial religius masyarakat Bali yang secara kumulatif membentuk identitas unik Bali sebagai pulau budaya. *Ketiga*, problematika filosofis berupa tidak terwujudnya cita hukum yang menjamin keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian dalam pengelolaan ruang dan hunian. Ketiga problematika ini menunjukkan betapa mendesaknya kebutuhan akan pembaruan dan penguatan regulasi tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal di Provinsi Bali, tidak hanya sebagai respons terhadap kondisi yang sudah terjadi, tetapi lebih sebagai upaya antisipatif untuk mencegah kerusakan yang lebih parah terhadap warisan budaya dan ekosistem Bali di masa mendatang.

C. Model Ideal Pengaturan Tata Kelola Perumahan Berbasis Kearifan Lokal di Provinsi Bali

Model ideal pengaturan tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal di Provinsi Bali tidak dapat dirumuskan secara terlepas dari konteks keunikan dan kekhususan yang dimiliki Bali sebagai salah satu provinsi di Indonesia. Bali memiliki karakteristik yang sangat distinktif dibandingkan daerah lain, yaitu sistem pemerintahan adat desa pakraman yang berjalan beriringan dengan sistem pemerintahan formal desa dinas, filosofi *Tri Hita Karana* yang menjiwai seluruh aspek kehidupan masyarakat, sistem subak yang telah diakui UNESCO sebagai Warisan Budaya Dunia, serta sektor pariwisata yang menjadikan budaya dan kearifan lokal sebagai daya tarik utama. Keistimewaan ini menjadi dasar argumentasi bahwa model regulasi tata kelola perumahan di Bali tidak cukup hanya mengandalkan regulasi generik yang berlaku secara nasional, melainkan membutuhkan regulasi yang secara khusus dirancang untuk mengakomodasi karakteristik lokal tersebut.

Dalam kerangka konstitusional, Pasal 18B ayat (1) UUD NRI 1945 “mengakui dan menghormati pemerintahan daerah yang bersifat khusus dan istimewa” [16]. Mahkamah Konstitusi melalui Putusan No. 81/PUU-VIII/2010 “memberikan batasan bahwa daerah khusus adalah suatu daerah yang ditetapkan karena kekhususan terkait dengan kenyataan dan kebutuhan politik yang karena posisi dan keadaannya mengharuskan suatu daerah diberikan status khusus yang tidak bisa disamakan dengan daerah lainnya”. Merujuk pada kriteria ini, Bali sesungguhnya memenuhi kualifikasi sebagai daerah khusus, mengingat posisinya yang unik sebagai pusat pariwisata budaya dunia yang memiliki sistem pemerintahan adat yang mapan, kekayaan budaya yang tidak tertandingi, dan tantangan pembangunan yang sangat spesifik. UU No. 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali yang mengakui eksistensi desa adat dan subak dapat menjadi pijakan awal bagi konstruksi hukum yang lebih kuat menuju penetapan Bali sebagai daerah khusus.

Ide menjadikan Bali sebagai daerah khusus membawa angin positif karena akan memberi kewenangan dengan semakin besar terhadap Pemda Provinsi Bali agar dapat mengkonstruksikan serta menerapkan regulasi khusus mengenai peraturan Tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal [17]. Dengan status daerah khusus, Bali dapat memiliki otonomi yang lebih luas dalam merumuskan kebijakan perumahan yang mengintegrasikan sistem nilai dan norma adat ke dalam kerangka hukum formal, sebagaimana daerah-daerah khusus lain seperti DI Yogyakarta yang mengelola urusan pemerintahan berdasarkan keistimewaan kulturalnya [18], atau DI Aceh yang memiliki kewenangan untuk mengimplementasikan sistem hukum berbasis nilai-nilai lokal. Dalam konteks inilah, model ideal regulasi tata kelola perumahan berbasis kearifan lokal di Bali harus dirumuskan.

Model ideal tersebut pertama-tama mensyaratkan adanya perubahan atas Perda Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 yang memuat perihal "Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung". Revisi ini mutlak diperlukan karena regulasi yang sudah memiliki usia dengan melebihi 20 tahun ini sudah tidaklah sanggup melakukan akomodasi dinamika pembangunan kontemporer. Substansi revisi harus memuat klausul yang secara tegas memberikan kewajiban pemakaian elemen yang berwujud arsitektur Bali pada setiap melakukan pembangunan perumahan termasuk ketentuan mengenai proporsi dan penempatan ornamen Bali standar minimum pemakaian material lokalnya, kemudian untuk orientasi bangunan dengan sesuai melalui konsep kosmologis Bali, serta mekanisme pengawasan yang efektif dengan sanksi yang proporsional bagi pelanggar. Revisi ini ikut perlu melakukan pertimbangan perkembangan teknologi konstruksi dengan modern bersifat cukup fleksibel untuk mengakomodasi inovasi tanpa menanggalkan esensi arsitektur tradisional Bali.

Selain revisi Perda yang sudah ada, model ideal juga mensyaratkan pembentukan Peraturan Daerah Provinsi Bali yang baru yaitu mengenai perumahan beserta pemukiman dengan khusus melakukan integrasi berbagai nilai budaya yang ada di Bali dan Adanya prinsip keterselubungan pada masing-masing aspek pembangunannya. rancangan Perda baru ini perlu memuat pengaturan terhadap sejumlah 2 keadaan existing perumahannya serta pemukiman yang terdapat pada Bali. Pertama, untuk yang nantinya melakukan pembangunan perumahan diwajibkan setiap pembangunan perumahan yang ada dalam kawasan Bali untuk memakai karakteristik khas arsitektur yang berwujud ornamen Bali secara terperinci, mencakup ukiran pepalihan, pemakaian material yang bersifat tradisional dengan digabungkan melalui material modern, serta ketentuan mengenai tata ruang dalam yang mengacu pada konsep Sanga Mandala. Kedua, untuk yang telah menciptakan perumahan tetapi belum menggunakan arsitektur Bali dimiliki kewajiban dalam melakukan perubahan maupun perubahan ornamen serta unsur aktif tekstur Bali yang ada di bangunan yang sudah ada, dengan memberikan tenggat waktu yang realistis dan mekanisme insentif berupa keringanan pajak atau bantuan teknis untuk memfasilitasi kepatuhan.

Dimensi penting lain dari model ideal ini adalah pengintegrasian peran desa adat secara formal dalam sistem tata kelola perumahan. Pengurus desa adat harus diberikan kewenangan yang jelas sebagai pihak yang turut memberikan pertimbangan dalam proses perizinan pembangunan perumahan dan sebagai pengawas kepatuhan terhadap norma-norma adat dalam pelaksanaan pembangunan. Mekanisme koordinasi yang ada diantara desa adat melalui suatu instansi pemerintah formal perlu ditentukan secara rinci agar dapat terhindar dari tumpang tindih kewenangannya. Untuk model konsultasi dengan basis FPIC ataupun kepanjangannya yaitu "*Free, Prior and Informed Consent*" dapat menjadi acuan dalam memastikan bahwa setiap pembangunan perumahan yang berdampak pada wilayah adat hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari komunitas adat yang bersangkutan. Pengaturan sanksi adatnya ikut harus dilakukan integrasi dalam menjadi komplemen atas adanya sanksi administratif yang berbentuk formal untuk menguatkan kedudukan desa adat pada menjadi pengawal pembangunan perumahan dengan berdasarkan pada berbagai nilai budaya Bali yang ada.

Model ideal ini juga harus memuat ketentuan mengenai sertifikasi kompetensi bagi pengembang dan kontraktor yang ingin beroperasi di Provinsi Bali. Sertifikasi ini diperoleh melalui pelatihan intensif perihal konsep desainnya, metode konstruksi, serta penggunaan material lokal Bali, sehingga setiap pelaku pembangunan memiliki pemahaman yang memadai tentang standar arsitektur tradisional Bali sebelum melaksanakan proyek pembangunan perumahan. Selain itu, model ini juga harus memuat ketentuan evaluasi berkala yang dilakukan bersama oleh desa adat, desa dinas, dan pemerintah daerah setempat, guna memastikan kepatuhan pembangunan terhadap regulasi yang berlaku, mencegah terjadinya perusakan lingkungan, dan mengidentifikasi permasalahan yang membutuhkan penanganan segera.

Dalam perspektif teori pembentukan peraturan perundang-undangan [19], model ideal regulasi dari tata pengelolaan perumahan dengan basis kearifan lokal yang ada di Bali harus memenuhi tiga landasan sekaligus: landasan yuridis, sosiologis, dan filosofis. Secara yuridis, regulasi ini harus dibentuk oleh lembaga yang memiliki kewenangan, memiliki bentuk yang berdasarkan melalui materi yang diatur, serta tanpa bertolak belakang melalui peraturan perundang-undangannya di mana kedudukannya lebih tinggi. Apabila ditinjau secara sosiologis, regulasi ini harus mencerminkan kebutuhan dan realitas sosial masyarakat Bali yang dihadapkan pada tekanan pembangunan yang semakin masif. Secara filosofis, regulasi ini harus berpijak pada cita hukum (*rechtsidee*) yang berakar dari nilai-nilai Pancasila dan kearifan lokal Bali, sehingga regulasi yang terbentuk tidak hanya sah secara formal, tetapi juga diterima dan dipatuhi secara sukarela oleh masyarakat karena mencerminkan sistem nilai yang mereka yakini.

Analisis ROCCIPI ataupun kepanjangannya yaitu "*Rule, Opportunity, Communication, Interest, Process, dan Ideology*" yang diterapkan pada konteks ini mengonfirmasi bahwa model ideal regulasi yang komprehensif memang diperlukan untuk menjawab keenam faktor yang mempengaruhi perilaku sosial dalam tata kelola perumahan di Bali [20]. Dari aspek *Rule*, diperlukan peraturan yang lebih jelas dan komprehensif. Dari aspek *Opportunity*, diperlukan regulasi yang mampu menciptakan peluang pembangunan yang tetap menghormati nilai-nilai lokal. Dari aspek *Communication*, diperlukan strategi sosialisasi yang efektif. Dari aspek *Interest*, diperlukan mekanisme penyeimbangan kepentingan antara pelestarian budaya dan kepentingan ekonomi investor. Dari aspek *Process*, diperlukan prosedur perizinan yang transparan dan akuntabel. Dan dari aspek *Ideology*, diperlukan regulasi yang mampu menjembatani pertentangan antara nilai-nilai tradisional dan tuntutan modernisasi.

Pada akhirnya, model ideal dari adanya pengaturan tata pengelolaan untuk rumah dengan basis kearifan lokal yang ada dalam Provinsi Bali yaitu suatu sistem regulasi yang komprehensif, adaptif, dan berpihak pada kelestarian budaya, yang diwujudkan melalui kolaborasi sinergis diantara Perda, desa adat, masyarakat, beserta sektor swasta. Sistem regulasi ini bukan sekedar menjabarkan aturan aspek fisik pembangunan perumahan, namun ikut memastikan bahwa setiap pembangunan memberikan kontribusi positif bagi kelestarian ekosistem, penguatan identitas budaya, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh dan berkeadilan. Dengan model regulasi yang demikian, Provinsi Bali dapat menjadi contoh nyata bagaimana pembangunan ekonomi dan pelestarian kearifan lokal dapat berjalan secara beriringan dan saling memperkuat, bukan saling meniadakan, demi terwujudnya pembangunan yang benar-benar berkelanjutan bagi seluruh generasi masyarakat Bali.

Simpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, sehingga bisa diambil tiga bentuk dari kesimpulan pokok. Untuk yang pertama, hakikat dari adanya tata pengelolaan perumahan pada daerah pemukiman dengan basis kearifan lokal yang ada di Bali yaitu suatu sistem pengelolaan ruang human yang holistik integratif, yang tidaklah hanya berorientasikan kepada aspek fisik dan ekonominya, melainkan mencakup dimensi sosial, budaya, dan spiritual yang berpijak pada filosofi Tri Hita Karana. Tata kelola ini menempatkan kearifan lokal bukan sebagai kendala pembangunan, melainkan sebagai instrumen strategis untuk mewujudkan perumahan yang berkelanjutan, berkeadilan, dan bermartabat bagi seluruh lapisan masyarakat Bali lintas generasi.

Kedua, pengaturan tata pengelolaan dari perumahan berbasis kearifan lokal di Bali kini masih tidak sanggup membentuk keseimbangan dengan harmonik yang ada diantara kepentingan ekonomi kemudian juga pelestarian dari berbagai nilai yang ada dalam kearifan lokal. Hal tersebut tercerminkan melalui absennya regulasi yang bersifat komprehensif dan operasional, bisa pada tingkat nasional ataupun daerah dengan spesifik menjabarkan mengenai tata pengelolaan dari perumahan dengan batik kearifan lokal, sehingga menimbulkan kekosongan norma yang berdampak pada terkikisnya arsitektur tradisional, alih fungsi lahan sakral, dan melemahnya peran desa adat dalam pengendalian pembangunan.

References

1. Satu Data Indonesia Provinsi Bali, "Luas Lahan Sawah Per Kabupaten/Kota 2020," 2020. [Online]. Available: <https://balisatudata.baliprov.go.id/laporan/luas-lahan-sawah-per-kabupatenkota-2020?year=2020>
2. I. W. S. Suadnyana, "Semua Sawah-Kebun Di Bali Ditarget Terapkan Pertanian Organik Di 2024," 2022. [Online]. Available: <https://www.baliprov.go.id>
3. Mds., "Satu Subak Di Tabanan Hilang," 2023. [Online]. Available: <https://www.balipost.com>
4. B. Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
5. I. M. P. Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana, 2019.
6. M. Rifa'i, "Kajian Masyarakat Beragama Perspektif Pendekatan Sosiologis," *Al-Tanzim: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, vol. 2, no. 1, pp. 1–10, 2018, doi: 10.21067/jph.v4i1.3040.
7. M. Mochtar, *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Karya Dharma IIP, 1998.
8. M. A. Marfai, *Pengantar Etika Lingkungan Dan Kearifan Lokal*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.
9. J. Asshiddiqie, *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*. Jakarta: Konstitusi Press, 2006.
10. P. D. Yasa, "Tri Hita Karana (Sekilas Historis Dan Hakikat Keharmonisan Semesta)," *Sphatika: Jurnal Teologi*, vol. 13, no. 2, pp. 208–209, 2022, doi: 10.21067/jph.v4i1.3030.
11. N. R. Prabandari and W. D. Pratiwi, "Optimalisasi Otentisitas Arsitektur Rumah Adat Bali Aga Sidatapa Dalam Keberlanjutan Pariwisata Di Desa Sidatapa," in *Talenta Conference Series: Energy And Engineering (EE)*, 2022, pp. 629–637.
12. I. Gusri, "Implementasi Prinsip Non-Retroaktif Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011," *Jurnal Hukum Peratun*, vol. 6, no. 1, pp. 27–35, 2023, doi: 10.30863/ekspose.v24i2.10600.
13. Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: PT Refika Aditama, 2009.
14. B. Irawan, *Tata Kelola Sektor Publik Sumatera Barat*: PT Mafi Media Literasi Indonesia, 2024.
15. Y. R. Brata and Y. Wijayanti, "Dinamika Budaya Dan Sosial Dalam Peradaban Masyarakat Sunda," *Jurnal Artefak*, vol. 7, no. 1, pp. 1–12, 2020.
16. Y. A. Raharusun, *Daerah Khusus Dalam Perspektif NKRI*. Jakarta: Konstitusi Press, 2009.
17. Muhaimin, "Kedudukan Kearifan Lokal Dalam Penataan Ruang Provinsi Bali," *Jurnal Penelitian Hukum Jure*, vol. 18, no. 1, pp. 59–70, 2016, doi: 10.18860/jia.v6i4.12575.
18. B. Kesowo, *Keistimewaan Daerah Dalam UUD 1945*. Jakarta: Kompas, 2011.
19. Yunliandri, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
20. H. I. Lolombulan, "Aspek Hukum Lingkungan Dalam Pelaksanaan Reklamasi Pantai," *Lex Administratum*, vol. 5, no. 7, pp. 1–10, 2017.