Volume 7, No. 2 Oktober 2026.
CULTOURE JURNAL ILMIAH PARIWISATA BUDAYA HINDU
e-ISSN: 2745-7915
p-ISSN: 2745-7923

PARADOKS TATA KELOLA RUANG PERDESAAN: KELUMPUHAN REGULASI LOKAL DITENGAH LAJU SEMENISASI DI DESA EKOWISATA NYAMBU, TABANAN, BALI

Ida Bagus Putu Adnyana[1*], I Nyoman Mandiasa[2], I Wayan Bagus Citra Wedana[3], I Kadek Widyadana Martana[4]
[1,2,3,4] Universitas Hindu Negeri I Gusti Bagus Sugriwa Denpasar
*e-mail: ibasadnyana@uhnsugriwa.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the paradox between the legal-formal status of Nyambu Village as an ecotourism village and the reality of massive physical development and land conversion on the ground. The method used in this study is qualitative research with a case study approach, where data collection was carried out through in-depth interviews with the Manager of Nyambu Ecotourism Village and documentation of related regulations. The results of the study show institutional and local legal paralysis due to the implementation of a centralized licensing system through Online Single Submission (OSS) from the central government which reduces the validity of the Tabanan Regent's Decree. Ironically, the status of an ecotourism village has transformed into a tool for spatial commodification and a free marketing brochure that attracts speculators and foreign capitalists to build tourist accommodations in the core agricultural zone. The study concludes that the ecotourism policy in Nyambu Village experienced a structural failure due to the asymmetrical battle between state law and living law, thus requiring strong central regulatory intervention to protect rural green spaces absolute.

Keywords: *Ecotourism Village, Online Single Submission, Development Paradox, Rural Spatial Planning.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis paradoks antara status legal-formal Desa Nyambu sebagai desa ekowisata dan realitas pembangunan fisik secara masif serta alih fungsi lahan yang terjadi di lapangan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan pengelola Desa Ekowisata Nyambu serta dokumentasi terhadap peraturan-peraturan terkait.

Hasil penelitian menunjukkan adanya kelumpuhan kelembagaan dan hukum lokal akibat penerapan sistem perizinan terpusat melalui Online Single Submission (OSS) oleh pemerintah pusat, yang mengurangi keberlakuan Keputusan Bupati Tabanan. Ironisnya, status desa ekowisata telah bertransformasi menjadi instrumen komodifikasi ruang dan brosur pemasaran gratis yang menarik para spekulan serta pemodal asing untuk membangun akomodasi pariwisata di zona inti pertanian.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kebijakan ekowisata di Desa Nyambu mengalami kegagalan struktural akibat pertarungan yang tidak seimbang antara hukum negara dan living law (hukum yang hidup dalam masyarakat). Oleh karena itu, diperlukan intervensi regulasi yang kuat dari pemerintah pusat untuk melindungi ruang hijau perdesaan secara mutlak.

Kata kunci: Desa ekowisata; Online Single Submission; paradoks pembangunan; tata ruang perdesaan.

1. Pendahuluan

Studi kualitatif mengenai tata kelola ruang perdesaan kontemporer sering kali menyingkap jurang pemisah yang lebar antara teks regulasi di atas kertas dengan dinamika material di lapangan. Secara umum, penetapan sebuah kawasan sebagai desa ekowisata idealnya diikuti dengan pembatasan yang ketat terhadap konversi lahan dan pembangunan infrastruktur komersial baru. Namun, realitas empiris di berbagai belahan dunia menunjukkan bahwa pariwisata berbasis komunitas (*community-based ecotourism*) sering kali secara paradoksal mendorong alih fungsi tanah pertanian menjadi properti wisata, memperdalam ketergantungan pasar, dan mereduksi kedaulatan komunitas atas tanah mereka sendiri.

Kajian literatur terdahulu (*state of the art*) menunjukkan bahwa proses menjadikan tanah sebagai komoditas wisata (*rendering land touristifiable*) telah diteliti dalam konteks global dan nasional, yang menegaskan bahwa nilai pasar tanah dan pariwisata sering kali memicu komodifikasi lanskap perdesaan dan memicu konflik tenurial dengan hak-hak adat setempat. Meskipun demikian, penelitian terdahulu belum banyak menyentuh bagaimana intervensi instrumen perizinan digital nasional seperti Online Single Submission (OSS) secara aktif melumpuhkan kedaulatan hukum lokal setingkat Surat Keputusan (SK) Bupati di desa wisata.

Kebaruan ilmiah dari artikel ini terletak pada analisis mendalam mengenai fenomena *administrative ecocide*, di mana kehancuran ruang ekologis berbasis teologi-ekologis di Bali dilegalkan melalui dokumen-dokumen perizinan digital resmi berskala nasional. Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan dalam penelitian ini berfokus pada ketidakberdayaan institusional desa dalam menghadapi laju semenisasi yang dipicu oleh disharmoni regulasi antara pusat dan daerah serta desakan ekonomi pragmatis petani. Oleh karena itu, tujuan dari kajian artikel ini adalah untuk menganalisis secara kritis faktor struktural yang menyebabkan disfungsi tata ruang dan kelumpuhan regulasi pelestarian di Desa Ekowisata Nyambu.

2. Metode

Penelitian ini dirancang menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus kritis untuk membedah fenomena sosiologis di Desa Ekowisata Nyambu, Kabupaten Tabanan, Bali. Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung melalui teknik wawancara mendalam (*in-depth interview*) yang dilakukan pada tahun 2026 bersama informan kunci, yaitu I Wayan Gede Eka Sudiartha selaku Pengelola Desa Ekowisata Nyambu. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen resmi Visi dan Misi Pemerintah Desa Nyambu, dokumen AD/ART pengelola, serta SK Bupati Tabanan terkait penetapan desa ekowisata tahun 2015. Proses pengolahan data dilakukan melalui tahapan reduksi data, kategorisasi data berdasarkan tema konflik ruang, triangulasi sumber dokumen dan hasil wawancara, hingga penarikan kesimpulan secara induktif. Untuk mempertajam analisis kualitatif, penelitian ini mengintegrasikan teori sosiologi lingkungan untuk membedah konsep *administrative ecocide* dan komodifikasi ruang, teori pilihan rasional (*rational choice*) untuk menganalisis strategi bertahan hidup petani lokal, serta konsep *The Growth Machine* untuk melihat bagaimana ruang pedesaan dikomodifikasi demi akumulasi modal global.

3. Pembahasan

3.1 Kebijakan Ekowisata dan Realitas Pembangunan

Status desa ekowisata yang melekat pada desa Nyambu bukanlah sesuatu yang dilakukan secara sembarang. Hal ini tersurat jelas dalam misi desa Nyambu yang berbunyi "Meningkatkan dan mengembangkan Desa Nyambu sebagai Desa Ekowisata" (Pemerintah Desa

Nyambu, 2022). Hal ini menjadi dasar hukum yang jelas bahwa Nyambu menjadi sebuah desa yang perlu dijaga kelestarian ekologinya untuk kemudian menjadi daya tarik wisata yang menyuguhkan keindahan kepada para wisatawan. Namun kendati demikian, problematika selalu terjadi pada tataran dimensi regulasi dan realitas di lapangan.

Studi kualitatif mengenai tata kelola ruang perdesaan sering kali menyingkap jurang pemisah yang lebar antara teks regulasi di atas kertas dengan dinamika material di lapangan. Di Desa Nyambu, kontradiksi ini mengemuka secara gamblang ketika status legal-formal sebagai desa ekowisata yang disematkan melalui Surat Keputusan (SK) Bupati Tabanan sejak Juni 2015 justru berhadapan dengan laju semenisasi yang tak terkendali. Kebijakan ekowisata yang secara konseptual dirancang untuk memproteksi lanskap agraris, dalam realitasnya, mengalami kelumpuhan institusional ketika berhadapan dengan mekanisme perizinan modern yang memfasilitasi eksploitasi ruang demi kepentingan kapitalistik. Secara historis, inisiasi Desa Ekowisata Nyambu lahir dari kolaborasi tripartit yang unik, melibatkan korporasi multinasional PT Langgeng Kreasi Jayaprima (Diageo Indonesia), lembaga internasional British Council, dan Yayasan Wisnu sebagai pendamping lokal (Pemerintah Desa Nyambu, 2022). Konstruksi kelembagaan ini pada awalnya bertujuan luhur, yakni melakukan pemetaan komprehensif terhadap 67 pura dan 22 mata air untuk merumuskan zonasi proteksi berbasis teologi-ekologis (Pemerintah Desa Nyambu, 2022). Namun, kekuatan SK Bupati tahun 2015 yang seharusnya menjadi perisai hukum bagi kelestarian 61% lahan sawah di Nyambu, secara perlahan tergerus oleh lahirnya sistem perizinan terintegrasi secara elektronik di tingkat pusat yang mereduksi kedaulatan tata ruang lokal.

Fenomena anomali hukum ini dikonfirmasi secara langsung oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu (I Wayan Gede Eka Sudiartha) yang mengungkapkan bahwa desa saat ini berada dalam kondisi sosiologis yang diistilahkan sebagai "*Kebo Mebalih Gong*" (Wawancara, 2026). Metafora budaya ini mencerminkan pembalikan struktur otoritas yang ekstrem, di mana entitas desa yang seharusnya bertindak sebagai pemegang kendali atas ruang hidupnya, justru dipaksa menjadi penonton yang pasif dan tak berdaya di hadapan keputusan-keputusan hukum yang lebih tinggi. Ketika sebuah wilayah ditetapkan sebagai kawasan ekowisata, idealnya terdapat pembatasan ketat terhadap izin bangunan baru, namun kenyataannya struktur hukum nasional melangkahi pranata lokal tersebut. Penelitian global tentang (eko) wisata dan agraria menunjukkan (*eco*) *tourism* mendorong alih fungsi tanah pertanian ke properti wisata, memperdalam ketergantungan pasar dan *rendering land touristifiable* (Sanjoyo et.al., 2020).

Ketidakberdayaan ini berakar pada implementasi sistem perizinan terpusat berbasis elektronik, yaitu *Online Single Submission* (OSS). Kehadiran OSS mereduksi fungsi pengawasan vertikal institusi desa menjadi sekadar instrumen pemantau administratif. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menegaskan bahwa para investor dan pembangun yang masuk ke wilayah Nyambu umumnya telah mengantongi izin resmi langsung dari sistem OSS tersebut. Akibatnya, aparatur desa maupun pengelola ekowisata tidak memiliki legitimasi yuridis formal untuk menolak atau menghentikan proyek pembangunan fisik, meskipun proyek tersebut secara nyata melanggar esensi dan spirit konservasi dari SK Desa Ekowisata yang mereka pegang.

Aspek kritis dari temuan lapangan ini menunjukkan terjadinya disharmoni regulasi antara kebijakan pelestarian di tingkat daerah dengan kebijakan kemudahan investasi di tingkat pusat. SK Desa Ekowisata bersifat membatasi

(*restrictive*) demi menjaga kelestarian bentang alam, sementara OSS bersifat memfasilitasi (*facilitative*) demi percepatan pertumbuhan ekonomi. Dalam hierarki hukum kontemporer, aturan lokal yang dimiliki desa diposisikan berada di bawah aturan pusat. Implikasinya, legalitas lokal yang bernuansa ekologis kalah superior dibandingkan dengan legalitas nasional yang bernuansa pasar, menciptakan celah hukum yang lebar bagi masuknya investasi properti secara masif. Dampak nyata dari kontradiksi regulasi ini adalah terjadinya degradasi ruang spiritual dan kultural yang menjadi basis utama ekowisata di Bali. Melalui penuturan Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, disepakati aturan normatif bahwa setiap pembangunan fisik harus menjaga jarak sakral minimal 50 meter dari bangunan suci seperti pura, serta diwajibkan melakukan prosedur memohon izin secara lisan kepada pimpinan desa sebelum memulai konstruksi. Aturan ini merupakan hukum adat non-tertulis yang berfungsi menjaga vibrasi spiritual kawasan. Namun, keberadaan izin formal dari pusat membuat para investor kerap mengabaikan sensitivitas kultural ini.

Realitas empiris yang ditemukan di lapangan menunjukkan potret yang memprihatinkan, di mana banyak bangunan komersial baru didirikan dengan jarak kurang dari 50 meter dari batas suci pura. Ketika pelanggaran spasial ini terjadi, institusi desa kehilangan taji untuk menjatuhkan sanksi keras atau melakukan pembongkaran. Menurut Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, hal ini terjadi karena para pemilik bangunan berlindung di balik tameng izin resmi yang dikeluarkan oleh negara (Wawancara, 2026). Paradoks ini memperlihatkan bagaimana hukum negara (*state law*) secara aktif meminggirkan hukum adat (living law) dalam perebutan kendali atas tata ruang perdesaan.

Kontradiksi ini memicu keputusasaan kolektif di tingkat akar rumput dan pengelola. Narasi perjuangan ekologis di Desa Nyambu kini berada pada titik nadir yang mengkhawatirkan. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menyampaikan sebuah refleksi akhir yang sangat tragis terkait kondisi paradoks ini, dengan menyatakan: "*kita berjuang semampunya untuk mempertahankan sawah sebagai warisan ekologis namun ketika kita sudah tidak mampu lagi maka mau tidak mau kita harus menyerah*" (Wawancara, 2026). Pernyataan ini bukan sekadar luapan emosi, melainkan sebuah konstatasi sosiologis bahwa instrumen kebijakan lokal telah lumpuh total dalam membendung arus konversi lahan yang dilegalkan oleh sistem makro. Dari sudut pandang teori sosiologi lingkungan, apa yang terjadi di Nyambu merupakan bentuk *administrative ecocide*, di mana kehancuran ruang ekologis terjadi secara legal melalui dokumen-dokumen perizinan resmi. Komodifikasi ruang perdesaan yang dipicu oleh status ekowisata itu sendiri menciptakan lingkaran setan (*vicious cycle*). Status ekowisata yang semula dimaksudkan sebagai instrumen konservasi, dalam praktiknya justru bertindak sebagai brosur pemasaran gratis yang menarik minat para pemodal internasional untuk masuk dan menanamkan modalnya dalam bentuk properti komersial.

Sebagai simpulan pada bagian ini, kebijakan Desa Ekowisata Nyambu mengalami kegagalan struktural bukan karena kurangnya komitmen dari pengelola lokal, melainkan karena adanya repolitisasi ruang oleh negara yang lebih memihak pada kapitalisme global melalui instrumen OSS. Ruang agraria Nyambu yang sarat dengan nilai spiritual dan ekologis dipaksa tunduk pada standardisasi ruang komersial yang homogen. Pertarungan asimetris antara SK Bupati yang mandul dengan izin pusat yang perkasa menempatkan masa depan keberlanjutan lingkungan Desa Nyambu berada dalam ketidakpastian yang akut.

3.2 Tarikan Kepentingan Ekonomi vs Konservasi

Pada level mikro, paradoks pembangunan di Desa Nyambu berakar pada gesekan antara idealisme konservasi lingkungan dengan kebutuhan pragmatis kelangsungan hidup ekonomi rumah tangga petani. Menjaga sawah agar tetap berfungsi sebagai ruang ekologis memerlukan biaya kompensasi yang tidak sedikit, sementara sektor pertanian tradisional kian hari kian tidak mampu menjamin kesejahteraan ekonomi yang layak. Tekanan pemenuhan kebutuhan dasar, seperti biaya hidup yang terus melonjak dan biaya pendidikan tinggi bagi generasi muda, menempatkan masyarakat lokal pada posisi dilematis yang menguji komitmen mereka terhadap status ekowisata desa.

Tantangan struktural yang paling mendasar adalah ketidakmampuan status desa ekowisata dalam memberikan insentif finansial yang kompetitif bagi para petani lokal. Banyak riset menunjukkan ekowisata/CBET sering hanya menjadi sumber pendapatan sekunder dengan kontribusi langsung yang relatif kecil bagi rumah tangga, sehingga tidak cukup menggantikan pendapatan utama (misalnya pertanian) (Sofhani et.al., 2026; Ristiawan et.al., 2023; Lanya et.al., 2018; Wardhani & Susanto, 2023). Berdasarkan analisis mendalam, Pengelola Desa Ekowisata Nyambu mengakui secara jujur bahwa status desa ekowisata tidak serta-merta menambah semangat warga untuk terus bertani, karena dampak ekonomi yang dihasilkan tidak terlalu signifikan dirasakan secara langsung oleh dompet masyarakat, terutama dari sisi keuntungan finansial yang konkret (Wawancara, 2026). Sektor pertanian tetap menjadi sektor yang marjinal secara ekonomi, sementara tuntutan kebutuhan hidup modern terus merangkak naik tanpa bisa ditunda.

Di sisi lain, penetapan Nyambu sebagai destinasi ekowisata secara paradoksal memicu lonjakan nilai ekonomi tanah (*land rent*) yang sangat menggiurkan. Keindahan panorama alam, jaringan subak yang tertata, dan ketenangan pedesaan yang menjadi modal utama ekowisata, justru memikat para investor luar untuk melakukan spekulasi tanah secara masif. Kontradiksi ini dijabarkan oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu yang menyatakan bahwa rerata lahan sawah di desa tersebut akhirnya dijual oleh pemiliknya karena tergiur oleh faktor bisnis dan tawaran nilai ekonomi yang sangat fantastis, sebuah jumlah yang mustahil didapatkan dari hasil memanen padi selama puluhan tahun. Dalam konteks ini, pilihan rasional (*rational choice*) dari masyarakat lokal untuk menjual atau mengonversi lahan sawah mereka harus dilihat sebagai strategi bertahan hidup (*survival strategy*) di tengah absennya jaminan kesejahteraan dari negara maupun pengelola wisata. Petani sadar betul akan status Nyambu sebagai desa ekowisata yang harus dijaga kelestariannya. Namun, kesadaran ekologis tidak dapat digunakan untuk membayar uang kuliah anak atau memenuhi kebutuhan upacara adat yang berbiaya tinggi. Ketika nilai pasar tanah menawarkan jalan pintas keluar dari kemiskinan struktural, idealisme konservasi dengan cepat tergeser oleh kalkulasi ekonomi rasional.

Kondisi ini diperparah oleh pergeseran orientasi nilai sosiologis di dalam tubuh masyarakat pedesaan itu sendiri. Modernitas dan penetrasi penetapan kawasan wisata telah mengubah cara pandang agraris yang subsisten menjadi cara pandang yang kapitalistik. Fenomena pergeseran mentalitas ini digambarkan secara kritis oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu yang menuturkan bahwa tantangan internal terbesar saat ini adalah merebaknya sikap kapitalis di kalangan masyarakat, di mana individu cenderung berpikir pragmatis atas dasar untung-rugi personal. Kohesi sosial dan semangat kolektivisme subak mulai retak oleh logika akumulasi keuntungan individu. Ketimpangan posisi tawar antara pihak pengelola ekowisata dengan kekuatan

kapital luar mempercepat laju pelepasan lahan ini. Pengelola ekowisata berbasis komunitas lokal tidak memiliki bantalan kapital yang kuat untuk mensubstitusi potensi pendapatan petani jika mereka mempertahankan sawahnya. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menegaskan bahwa dari pihak pengelola tentu tidak bisa memberikan jaminan finansial bahwa program desa ekowisata ini akan mampu memberikan imbal hasil (*return on investment*) yang menggiurkan bagi perekonomian warga. Ketidakpastian insentif ekonomi lokal ini membuat tawaran tunai dari investor luar menjadi pilihan yang rasional dan tak terhindarkan.

Akibat dari tarikan kepentingan ekonomi yang timpang ini, struktur kepemilikan aset agraria di Desa Nyambu mengalami perubahan geopolitik yang radikal. Sawah-sawah yang dahulu dikelola secara turun-temurun oleh krama desa, kini telah beralih kepemilikan kepada aktor-aktor eksternal. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu memaparkan fakta sosiologis yang mengejutkan bahwa saat ini hak milik atas lahan di Desa Nyambu sebagian besar bukan lagi milik masyarakat lokal, melainkan milik spekulator luar yang berasal dari kawasan metropolitan seperti Bukit-Jimbaran, Canggu, dan Denpasar; bahkan jumlah lahan yang tersisa di tangan warga Nyambu tidak sampai setengahnya.

Peralihan kepemilikan tanah kepada orang luar desa (*absentee landlord*) menciptakan hambatan sosiologis yang sanksinya berada di luar jangkauan hukum adat desa. Ketika lahan sawah telah dikuasai oleh modal luar, mekanisme kontrol sosial berbasis komunitas menjadi tidak efektif. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu mengonfirmasi hambatan ini dengan menyatakan bahwa apabila lahan sawah tersebut masih berstatus milik warga asli Nyambu, maka proses negosiasi dan pengkondisian secara kultural agar lahan tidak dijual atau dibangun masih relatif lebih mudah dilakukan melalui pendekatan kekeluargaan. Namun, terhadap pemilik modal asing dan luar daerah, desa kehilangan legitimasi moral untuk melakukan intervensi.

Ironisnya, aktor utama yang menggerakkan roda pembangunan vila-vila mewah di atas tanah hasil konversi tersebut didominasi oleh Warga Negara Asing (WNA) yang berkolaborasi dengan pemodal besar. Kehadiran para ekspatriat ini bukan sekadar sebagai pelancong ekologis yang menikmati keindahan alam, melainkan sebagai pebisnis ulung yang membangun imperium akomodasi komersial swasta. Menurut penuturan Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, maraknya pembangunan fisik ini digerakkan oleh bisnis orang asing (WNA) yang membangun kerajaan bisnis properti, sehingga menjadi faktor paling dominan yang mendorong masifnya alih fungsi lahan sawah lestari. Secara teoritis, tarik-menarik antara ekonomi dan konservasi di Nyambu mencerminkan apa yang disebut sebagai "*The Growth Machine*", di mana ruang pedesaan dikomodifikasi secara agresif untuk kepentingan akumulasi modal global, mengorbankan fungsi ekologis lokal. Konsep awal ekowisata yang menempatkan rumah warga sebagai basis akomodasi (*homestay*) hancur berantakan oleh kapitalisme properti. Tekanan ekonomi rumah tangga petani lokal telah dieksploitasi oleh kapitalisme global untuk merebut ruang hidup mereka, menyisakan status desa ekowisata sebagai label kosmetik tanpa kedaulatan atas kepemilikan tanah.

3.3 Efektivitas Tata Ruang Desa

Evaluasi kritis terhadap efektivitas tata ruang di Desa Nyambu menyingkapkan terjadinya disfungsi spasial yang mendalam pada implementasi sistem zonasi ekowisata. Konsep dasar tata ruang ekowisata pedesaan bertumpu pada penetapan kawasan inti (*core zone*) yang mutlak dilindungi dari intervensi fisik guna menjaga integritas ekosistem pertanian dan kelestarian siklus hidrologi. Namun, komitmen tata ruang ini mengalami

pembubaran operasional di lapangan akibat penetrasi investasi akomodasi wisata dan infrastruktur konektivitas yang secara agresif merobos batas-batas zona proteksi yang telah disepakati.

Kegagalan implementasi zonasi ini terlihat nyata dari ketidakmampuan desa dalam menegakkan aturan pembatasan kuota pembangunan tahunan yang tertuang dalam dokumen hukum internal mereka. Dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Desa Nyambu, pengelola sebenarnya telah merumuskan langkah konkret yang progresif, yakni mengusulkan kepada pemerintah dan menetapkan batas maksimal pembangunan fisik yang mengonversi lahan sawah adalah sebesar 0,5% per tahun. Kebijakan kuota ini dirancang sebagai instrumen pengendalian ruang jangka panjang untuk menahan laju konversi lahan agar tidak melampaui ambang batas daya dukung lingkungan.

Namun, efektivitas instrumen pembatasan 0,5% per tahun ini macet total ketika berhadapan dengan tembok absolut hak kepemilikan pribadi atas tanah (*private property rights*). Hukum negara memberikan jaminan mutlak bagi pemilik lahan untuk melakukan apa saja terhadap propertinya, termasuk menjual atau mendirikan bangunan komersial. Ketegangan ini diakui secara jujur oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu yang mengonfirmasi bahwa kewajiban kontrol spasial tersebut pada dasarnya tetap berada penuh di tangan pemilik lahan. Tanpa adanya jaminan insentif atau kompensasi finansial yang setara dari otoritas publik, aturan zonasi lokal dalam AD/ART tersebut hanya menjadi dokumen moral yang ompong tanpa daya paksa hukum.

Ketidakberdayaan tata ruang ini berimplikasi langsung pada rusaknya produk wisata yang menjadi komoditas utama ekowisata itu sendiri. Filosofi dasar dari ekowisata Nyambu, sebagaimana ditegaskan oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, adalah menjual daya tarik sawah berupa keindahan panorama, nilai budaya, dan keasrian lanskap agraris, bukan malah menjual tanah sawahnya untuk dialihfungsikan menjadi vila. Ketika zonasi pertanian dilanggar oleh pembangunan vila yang sporadis, identitas visual dan estetika spasial pedesaan menjadi hancur, merusak narasi keaslian (*authenticity*) yang ditawarkan kepada wisatawan ekologis.

Kerusakan spasial ini bahkan telah memaksa pengelola untuk melakukan adaptasi ruang yang mengorbankan rute-rute atraksi ekologis yang telah mapan. Masifnya penetrasi pembangunan fisik di zona inti pertanian telah merusak jalur-jalur treking yang menjadi tulang punggung aktivitas wisata. Menurut keterangan dari Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, pembangunan yang masif ini telah menyebabkan terjadinya pemindahan jalur treking yang merupakan bagian integral dari paket wisata ekologi menyusur sawah (Pemerintah Desa Nyambu, 2022). Pergeseran spasial ini membuktikan bahwa tata ruang wisata dipaksa mengalah dan beradaptasi mengikuti kehendak ekspansi beton para investor properti. Dalam konteks ekowisata global, investor properti sering menata ulang relasi hak atas tanah dan kontrol sumberdaya untuk menciptakan territories bisnis, model berbasis apropriasi lahan dapat melemahkan hak desa dan memarginalkan komunitas lokal (Pandya et.al., 2022; Huffel et.al., 2025).

Disfungsi tata ruang ini semakin diperparah oleh adanya tumpang tindih peruntukan lahan yang tidak konsisten di wilayah banjar tertentu. Di satu sisi wilayah tersebut diposisikan sebagai bagian dari lanskap ekowisata, namun di sisi lain ditetapkan sebagai kawasan industri ringan. Kasus ini terjadi di sepanjang koridor Banjar Carik Padang hingga Banjar Nyambu yang dikembangkan sebagai jalur produksi ekonomi sektoral. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menyoroti bahwa di

wilayah ini marak terjadi pembangunan pabrik fisik, yang secara visual dan ekologis sangat kontradiktif dengan status desa ekowisata, menciptakan polusi spasial di tengah kawasan yang seharusnya menjadi daerah penyangga pertanian.

Faktor eksternal yang melipatgandakan kegagalan tata ruang Nyambu adalah posisi geografisnya yang terjebak dalam pusaran konurbasi metropolitan. Desa Nyambu mengalami malapetaka spasial karena jalurnya berfungsi sebagai jalan pintas (*shortcut*) strategis yang menghubungkan pusat Kota Kabupaten Tabanan dengan pusat pertumbuhan wisata global yang sangat padat di Kabupaten Badung, yakni kawasan Canggu dan sekitarnya. Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menyatakan bahwa letak geografis sebagai jalur perlintasan inilah yang membuat wilayah persawahan Nyambu menjadi target empuk para investor untuk mendirikan hunian komersial, karena lokasinya yang dekat dengan Canggu namun menawarkan harga tanah yang relatif lebih murah.

Pelanggaran zonasi ini membawa dampak ekologis yang berantai (*domino effect*) terhadap penurunan kualitas daya dukung lingkungan mikro di Nyambu, terutama pada sektor hidrologi. Pembangunan vila secara liar di zona pertanian mengancam ketersediaan air tanah karena eksploitasi sumur bor secara mandiri oleh akomodasi wisata tersebut. Kekerasan lingkungan ini diwanti-wanti oleh Pengelola Desa Ekowisata Nyambu yang memprediksi bahwa masifnya pengeboran air bawah tanah oleh vila-vila komersial secara langsung akan menguras cadangan air tanah pedesaan dan memicu krisis kekurangan air bersih bagi warga lokal di masa depan.

Selain krisis air tanah, kerusakan tata spasial di wilayah hulu persawahan berakibat fatal pada sistem irigasi subak tradisional yang menjadi urat nadi pertanian Nyambu. Pola pembangunan fisik yang abai terhadap topografi dan hidrologi lokal merusak saluran drainase alami. Menurut paparan Pengelola Desa Ekowisata Nyambu, pembangunan fisik di area hulu mempersempit drainase aliran air, sehingga memicu gangguan distribusi air berupa kekeringan ekstrem pada musim kemarau dan bencana banjir luapan pada musim penghujan. Kondisi ini diperparah oleh rendahnya kesadaran ekologis masyarakat hulu yang membuang sampah domestik ke aliran air, mempercepat pendangkalan sistem irigasi subak.

Secara keseluruhan, evaluasi tata ruang menunjukkan bahwa sistem zonasi Desa Ekowisata Nyambu berada dalam kondisi kerentanan akut akibat tidak adanya keunikan ekologis yang ekstrem jika dibandingkan dengan kawasan warisan budaya dunia seperti Jatiluwih di Tabanan atau Tegalalang di Gianyar. Kurangnya keunikan komparatif ini membuat lanskap pertanian Nyambu sangat rentan mengalami degradasi moral dan spasial. Untuk itu, Pengelola Desa Ekowisata Nyambu menegaskan bahwa masa depan tata ruang desa ini sangat bergantung pada intervensi regulasi yang kuat dari pemerintah pusat untuk menetapkan Nyambu secara mutlak sebagai ruang hijau yang dilindungi, guna menutup rapat segala celah komodifikasi ruang dan pembangunan komersial di masa depan.

4. Simpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kebijakan Desa Ekowisata Nyambu mengalami kegagalan struktural dan kelumpuhan institusional yang akut akibat adanya pertarungan asimetris antara hukum negara (*state law*) dengan hukum adat (*living law*). Implementasi sistem perizinan terpusat berbasis elektronik, yaitu *Online Single Submission* (OSS), terbukti mereduksi fungsi pengawasan vertikal institusi desa menjadi sekadar instrumen administratif yang mandul, sehingga memfasilitasi masuknya investasi kapitalistik properti asing di zona inti pertanian tanpa legitimasi penolakan

dari desa. Paradoks sosiologis ini diperparah oleh tidak adanya insentif finansial yang kompetitif dari status ekowisata bagi ekonomi rumah tangga petani, yang pada akhirnya mendorong pilihan rasional bagi masyarakat lokal untuk menjual aset agraria mereka kepada spekulator luar. Status desa ekowisata yang semula digagas untuk proteksi lingkungan berbasis teologi-ekologis, dalam praktiknya justru terjebak dalam lingkaran setan komodifikasi dan bertindak sebagai brosur pemasaran gratis yang merusak visual estetika, jalur atraksi wisata, serta merusak sistem hidrologi subak tradisional. Oleh karena itu, masa depan tata ruang Desa Nyambu tidak lagi bisa digantungkan pada pranata lokal yang telah terkooptasi, melainkan membutuhkan intervensi regulasi publik yang rigid dari tingkat atas untuk menetapkan kawasan tersebut sebagai ruang hijau yang dilindungi secara mutlak.

Daftar Pustaka

Huffel, A.-L. S.-V., Veldkornet, D., & Raphela, T. D. (2025). Exploring Biodiversity Conflict as a Result of Conservation Practices and Private Property on Local and Indigenous Communities' Land Tenure Rights. Journal of Law, Society and Development. https://doi.org/10.25159/2520-9515/17625.

Lanya, I., Subadiyasa, N., Sardiana, K., & Adi, G. R. P. (2018). Planning of Agro-Tourism Development, Specific Location in Green Open Space Sarbagita Area, Bali Province. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 123. https://doi.org/10.1088/1755-1315/123/1/012038.

Pandya, R., Dev, H., Rai, N., & Fletcher, R. (2022). Rendering land touristifiable: (eco)tourism and land use change. Tourism Geographies, 25, 1068 - 1084. https://doi.org/10.1080/14616688.2022.2077425.

Pemerintah Desa Nyambu. (2022, 10 November). Visi dan misi. Website Resmi Pemerintah Desa Nyambu. https://www.nyambu.desa.id/artikel/2022/11/10/visi-dan-misi.

Pemerintah Desa Nyambu. (2022, 14 November). Berkat program desa ekowisata nyambu, Diageo Indonesia raih penghargaan Best Country Award for Overall Excellence. Website Resmi Pemerintah Desa Nyambu. https://www.nyambu.desa.id/artikel/2022/11/14/berkat-program-desa-ekowisata-nyambu-diageo-indonesia-raih-penghargaan-best-country-award-for-overa.

Pemerintah Desa Nyambu. (2022, 14 November). Desa Nyambu kenalkan tiga paket potensi desa. Website Resmi Pemerintah Desa Nyambu. https://www.nyambu.desa.id/artikel/2022/11/14/desa-nyambu-kenalkan-tiga-paket-potensi-desa.

Ristiawan, R., Huijbens, E., & Peters, K. (2023). Apprehending Land Value Through Tourism in Indonesia: Commodification of Rural Landscapes Through Geoparks. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. https://doi.org/10.1111/tesg.12597.

Sanjoyo, S., Sapriani, S., Setiawan, A., & Suroyya, S. (2020). PERIZINAN BERUSAHA MELALUI ONLINE SINGLE SUBMISSION SEBAGAI KETAATAN HUKUM DALAM RANGKA MENINGKATKAN INVESTASI. Borneo Law Review. https://doi.org/10.35334/bolrev.v4i1.1397.

Sofhani, T. F., Wulansari, T., Restu, H., Annafi, N., & Putri, T. (2026). Tradition & Modernity: Land Use Change and Land Tenure Pattern In Canggu Village, Bali, Indonesia. Planning Malaysia. https://doi.org/10.21837/pm.v24i40.1956.

Sudiartha, I. W. G. E. (2026). Perspektif Paradoks Desa Ekowisata Nyambu. Hasil Wawancara Pribadi: 26 Mei 2026, Desa Nyambu.

Wardhani, Y., & Susanto, B. (2023). Balinese peasants' resistance in two short stories tahun baru di sawah bapak and pura subak (an analysis of ecocriticism). Journal of Applied Studies in Language. https://doi.org/10.31940/jasl.v7i1.46-55.