

KEPASTIAN HUKUM DALAM PELANGGARAN REGULASI PARQ KAMPUNG RUSIA DI UBUD BALI

Kadek Frediandrika Adnantara¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Mahendradatta,
Jl. Ken arok No 12, Peguyangan Denpasar Utara, Bali 80115

e-mail: frediandrikastrong@gmail.com¹

Received : Maret, 2026	Accepted : Maret, 2026	Published : Maret, 2026
------------------------	------------------------	-------------------------

ABSTRACT

Legal certainty is an important element in the enforcement of regulations, especially in the context of tourism development which often has the potential to violate spatial and environmental rules. The author discusses a case of regulatory violations committed by the Ubud PARQ, known as the "Russian Village," in Ubud, Bali. This violation includes non-compliance with Gianyar Regency Regional Regulation No. 15 of 2015 concerning Public Order and Gianyar Regency Regional Regulation No. 2 of 2022 concerning the Implementation of Risk-Based Licensing. Through a normative research method with a legislative and case approach, this study explores the extent of the application of legal certainty in the settlement of these violations. The results of the study show that the closure of PARQ Ubud operations by the Gianyar Regency Government is a strategic step in enforcing the law, protecting local cultural values, and maintaining environmental sustainability. However, this case also reveals weaknesses in regulatory supervision and coordination between related parties. The study recommends increased surveillance, regulatory harmonization, and consistent law enforcement to ensure the sustainability of tourism governance in Bali.

Keywords: *Legal Certainty, Violations, Regulations*

ABSTRAK

Kepastian hukum merupakan elemen penting dalam penegakan regulasi, terutama dalam konteks pembangunan pariwisata yang sering kali berpotensi melanggar aturan tata ruang dan lingkungan. Penulis membahas kasus pelanggaran regulasi yang dilakukan oleh PARQ Ubud, yang dikenal sebagai "Kampung Rusia," di Ubud, Bali. Pelanggaran ini mencakup ketidakpatuhan terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum dan Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko. Melalui metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, penelitian ini mengeksplorasi sejauh mana penerapan kepastian hukum dalam penyelesaian pelanggaran tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penutupan operasional PARQ Ubud oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar merupakan langkah strategis dalam menegakkan hukum, melindungi nilai budaya lokal, dan menjaga keberlanjutan lingkungan. Namun, kasus ini juga mengungkapkan adanya kelemahan dalam pengawasan regulasi dan koordinasi antar pihak terkait. Studi ini merekomendasikan peningkatan pengawasan, harmonisasi regulasi, dan penegakan hukum yang konsisten untuk memastikan keberlanjutan tata kelola pariwisata di Bali.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Pelanggaran, Regulasi*

1. PENDAHULUAN

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam sistem hukum untuk menciptakan keteraturan dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan tujuan hukum itu sendiri (Mulya, et al, 2024). Dalam konteks pembangunan pariwisata, kepastian hukum memainkan peran penting untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pembangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk tata ruang, lingkungan, dan izin usaha. Bali, sebagai destinasi wisata internasional, menghadapi tantangan besar dalam menyeimbangkan kebutuhan pengembangan pariwisata dengan pelestarian budaya lokal dan lingkungan hidup. Salah satu kasus yang mencuat adalah pelanggaran regulasi yang dilakukan oleh PARQ Ubud, sebuah kompleks komersial yang dikenal sebagai "Kampung Rusia" di Ubud, Bali.

PARQ Ubud adalah sebuah kawasan properti terpadu (*mixed-use development*) yang berlokasi di Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali. PARQ dikembangkan sebagai kompleks hunian dan komersial yang menggabungkan berbagai fungsi dalam satu area, seperti:

- Vila dan apartemen
- Ruang komersial (restoran, kafe, toko)
- Fasilitas kebugaran dan gaya hidup
- Area komunitas dan ruang kerja (*co-working space*)

Konsep yang diusung umumnya menekankan gaya hidup modern dengan sentuhan desain yang menyatu dengan alam Ubud, serta menyasar komunitas internasional, termasuk wisatawan jangka panjang dan ekspatriat.

Dalam perkembangannya, PARQ Ubud juga menjadi sorotan publik karena isu perizinan dan kepatuhan terhadap regulasi daerah, yang kemudian berujung pada tindakan penutupan operasional oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar pada Januari 2025.

Kasus ini mencakup berbagai pelanggaran, termasuk ketidakpatuhan

terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum dan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko (Daerah, Peraturan;). Penutupan operasional PARQ Ubud oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar pada Januari 2025 mencerminkan langkah konkret dalam menegakkan regulasi dan menunjukkan komitmen terhadap kepastian hukum. Namun, kasus ini juga menyoroti masalah pengawasan, penegakan hukum, dan koordinasi antar pihak terkait dalam mengelola pembangunan yang berkelanjutan, hal ini bertujuan bagi pentingnya kepastian hukum dalam mengatasi pelanggaran regulasi di sektor pariwisata. kepastian hukum dalam kasus PARQ Ubud, implikasinya terhadap tata kelola pembangunan pariwisata di Bali, serta rekomendasi untuk mencegah pelanggaran serupa di masa mendatang. penguatan kebijakan hukum di sektor pariwisata guna menciptakan keseimbangan antara pengembangan ekonomi, pelestarian budaya, dan keberlanjutan lingkungan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam kasus pelanggaran regulasi yang dilakukan oleh PARQ Ubud, yang dikenal sebagai "Kampung Rusia," di Ubud, Bali. Penelitian normatif berfokus pada kajian dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum yang relevan, serta penerapan aturan hukum dalam kasus tertentu. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum dalam kasus PARQ Ubud, seperti Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 15 Tahun 2015. tentang Ketertiban Umum dan Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis

kasus pelanggaran regulasi yang terjadi di PARQ Ubud, termasuk proses penegakan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar. Kasus ini dijadikan objek kajian untuk mengevaluasi bagaimana prinsip kepastian hukum diterapkan dalam menyelesaikan konflik regulasi. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. bahan hukum sekunder, seperti literatur hukum, jurnal ilmiah, dan artikel terkait.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 PENERAPAN PRINSIP KEPASTIAN HUKUM DALAM PENEGAKAN PERATURAN PELANGGARAN REGULASI YANG DILAKUKAN OLEH PARQ UBUD KAMPUNG RUSIA DI UBUD BALI

Prinsip kepastian hukum merupakan pilar utama dalam sistem hukum yang bertujuan menciptakan ketertiban, keadilan, dan perlindungan hak masyarakat (Mertokusumo). Dalam kasus pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud yang dikenal sebagai "Kampung Rusia," prinsip ini diwujudkan melalui langkah-langkah tegas yang diambil oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar. Penerapan prinsip kepastian hukum dalam kasus ini dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu:

- 1. Kepastian Peraturan yang Dilanggar**
Pemerintah Kabupaten Gianyar merujuk pada regulasi yang jelas, yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum dan Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko. Pelanggaran oleh PARQ Ubud meliputi penggunaan izin yang tidak sesuai peruntukannya, pembangunan tanpa izin yang sah, dan potensi pelanggaran tata ruang. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan yang digunakan sebagai dasar hukum sudah tersedia dan memiliki kejelasan.
- 2. Prosedur Penegakan Hukum yang Transparan**

Penutupan operasional PARQ Ubud dilakukan melalui proses hukum yang

sesuai dengan prosedur. Pemerintah Gianyar memberikan peringatan sebelumnya dan melakukan tahapan-tahapan administratif sebelum akhirnya menutup kompleks tersebut. Tindakan ini menunjukkan penerapan prinsip *due process of law* sebagai bagian dari kepastian hukum.

3. Komitmen Penegakan Hukum yang Tegas

Penegakan hukum yang dilakukan pemerintah dalam kasus ini mencerminkan komitmen untuk menegakkan aturan tanpa pandang bulu. Meskipun PARQ Ubud dikenal sebagai kawasan bisnis yang signifikan, pelanggaran regulasi yang dilakukan tetap ditindak tegas untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

4. Perlindungan Kepentingan Umum

Penutupan PARQ Ubud bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat lokal, lingkungan, dan keberlanjutan budaya di Ubud, Bali. Langkah ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang tidak hanya menegakkan aturan, tetapi juga memastikan bahwa kepentingan masyarakat tidak dirugikan oleh pelanggaran yang dilakukan oleh pihak tertentu. meskipun tindakan penegakan hukum telah dilakukan, kasus ini juga menunjukkan perlunya peningkatan dalam pengawasan, regulasi untuk mencegah terulangnya pelanggaran serupa. Dengan demikian penerapan kepastian hukum dalam kasus ini dapat menjadi acuan untuk memperbaiki sistem penegakan hukum di sektor pariwisata.

Dari analisis ini prinsip kepastian hukum dalam kasus PARQ Ubud telah dilakukan melalui mekanisme yang sesuai dengan peraturan. Namun, diperlukan penguatan sistem hukum dan pengawasan yang lebih baik untuk mencegah terjadinya pelanggaran di masa mendatang.

Peraturan yang Mengatur dalam Kasus PARQ Ubud Kasus pelanggaran regulasi oleh PARQ

Ubud ("Kampung Rusia") di Ubud, Bali, melibatkan beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum bagi penegakan hukum dalam konteks pembangunan dan pengelolaan kawasan pariwisata. Adapun peraturan yang mengatur dalam kasus ini adalah:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum

Peraturan ini mengatur tentang ketertiban umum di Kabupaten Gianyar, termasuk di dalamnya pengelolaan pembangunan yang sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Pelanggaran oleh PARQ Ubud, seperti penggunaan izin yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan, bertentangan dengan prinsip-prinsip ketertiban umum yang diatur dalam peraturan ini.

Aturan Hukum sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum, yang mengatur kewajiban setiap orang atau badan usaha untuk mematuhi ketentuan tata ruang, ketertiban lingkungan, dan perizinan dalam menjalankan kegiatan usaha.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko, yang mewajibkan setiap pelaku usaha untuk memiliki perizinan berusaha yang sesuai dengan tingkat risiko kegiatan usaha sebelum menjalankan operasionalnya.
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya, khususnya ketentuan mengenai perizinan berusaha berbasis risiko dan kewajiban pemenuhan standar serta komitmen pelaku usaha.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko,

yang mengatur bahwa setiap kegiatan usaha wajib memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) dan memenuhi persyaratan dasar, seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR), persetujuan lingkungan, dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang wajib sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), dan pelanggaran terhadapnya dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana.

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila suatu badan usaha menjalankan kegiatan tanpa memenuhi kesesuaian tata ruang, tanpa perizinan berusaha berbasis risiko yang sah, atau melanggar ketentuan ketertiban umum daerah, maka pemerintah daerah berwenang menjatuhkan sanksi administratif berupa teguran tertulis, penghentian sementara kegiatan, pencabutan izin, hingga penutupan operasional, sesuai dengan prinsip legalitas dan kepastian hukum.

Dalam keterangan:

- a. Peraturan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang tertib, aman, dan nyaman bagi masyarakat, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun lingkungan.
- b. Dalam konteks PARQ Ubud, pelanggaran yang terjadi dapat mengganggu ketertiban umum di sekitar kawasan Ubud, yang merupakan wilayah dengan nilai budaya dan lingkungan yang tinggi.
- c. Tindakan penutupan oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar berfungsi untuk menegakkan ketertiban umum sesuai dengan peraturan ini.

2. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar No. 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko

Peraturan ini mengatur tentang penyelenggaraan perizinan yang

berbasis pada tingkat risiko terhadap lingkungan, kesehatan, dan keselamatan masyarakat. Salah satu isu dalam kasus PARQ Ubud adalah pelanggaran dalam hal perizinan yang seharusnya lebih ketat, mengingat kawasan tersebut melibatkan kegiatan komersial dan pariwisata yang berpotensi menimbulkan dampak besar terhadap lingkungan dan masyarakat. (Gianyar, 2022)

Dalam keterangan:

- a. Peraturan ini mengatur tentang prosedur perizinan yang lebih transparan dan berbasis pada risiko, sehingga setiap kegiatan yang berpotensi merusak lingkungan atau menimbulkan gangguan sosial harus mematuhi ketentuan yang ada.
- b. Dalam kasus PARQ Ubud, pelanggaran terhadap peraturan ini mencakup pengelolaan izin yang tidak sesuai dengan ketentuan, terutama dalam hal perubahan fungsi lahan dan pembangunan yang tidak mendapat izin yang sesuai dengan tingkat risikonya.
- c. Penutupan kawasan oleh pemerintah daerah berfungsi sebagai langkah penegakan hukum untuk mencegah risiko lebih lanjut yang dapat membahayakan kepentingan umum.

3. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

Peraturan ini mengatur tentang kewajiban setiap pelaku usaha yang berpotensi merusak lingkungan untuk memiliki izin lingkungan yang sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam kasus ini, jika PARQ Ubud tidak memiliki izin lingkungan yang sah atau tidak mematuhi peraturan terkait pengelolaan lingkungan, maka mereka dapat dikenai sanksi. (Indonesia, 2012)

Dalam keterangan:

- a. Peraturan ini menekankan pentingnya perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dalam setiap kegiatan pembangunan dan usaha.
- b. Dalam hal ini, PARQ Ubud seharusnya mengurus izin lingkungan sebelum menjalankan kegiatan usaha yang berisiko terhadap lingkungan sekitar. Jika pelanggaran tersebut terjadi, maka dapat dikenakan sanksi administratif atau penutupan kegiatan.
- c. Pengawasan yang lebih ketat terhadap perizinan lingkungan di kawasan pariwisata diperlukan untuk mencegah dampak negatif terhadap ekosistem lokal.

4. Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 16 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pariwisata Bali

Peraturan ini mengatur tentang pengelolaan pariwisata di Bali dengan mempertimbangkan pelestarian budaya, alam, dan kesejahteraan masyarakat. Kasus pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud juga melibatkan aspek pariwisata, yang dalam hal ini harus memperhatikan keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan pelestarian nilai-nilai budaya serta lingkungan di Bali.

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pariwisata Bali

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pariwisata Bali secara tegas mengatur bahwa penyelenggaraan kepariwisataan di Bali harus berlandaskan pada prinsip pelestarian budaya, perlindungan lingkungan hidup, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal. Pengelolaan pariwisata tidak semata-mata berorientasi pada pertumbuhan ekonomi, tetapi wajib menjaga keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan sesuai dengan karakteristik pariwisata budaya Bali.

Dalam konteks dugaan pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud, kegiatan usaha yang berkaitan dengan sektor pariwisata wajib memenuhi ketentuan perizinan, tata ruang, serta standar pengelolaan yang sejalan dengan nilai-nilai budaya Bali dan prinsip pembangunan berkelanjutan. Apabila suatu kegiatan usaha pariwisata terbukti tidak memperhatikan kesesuaian tata ruang, dampak lingkungan, atau mengabaikan kearifan lokal sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah tersebut, maka pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, setiap bentuk pengembangan kawasan wisata, termasuk yang dilakukan oleh badan usaha seperti PARQ Ubud, harus tunduk pada prinsip kepariwisataan budaya Bali yang menempatkan pelestarian nilai-nilai adat, tradisi, dan lingkungan sebagai prioritas utama dalam setiap aktivitas usaha.

Dalam keterangan:

- a. Pariwisata di Bali harus dijalankan dengan memperhatikan kelestarian budaya dan lingkungan agar tetap menguntungkan bagi masyarakat lokal dan menjaga keberlanjutan destinasi pariwisata.
- b. Jika PARQ Ubud terbukti melanggar regulasi ini, maka tindakan penutupan merupakan langkah untuk mengembalikan keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan pelestarian budaya serta lingkungan Bali.
- c. Penegakan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan pariwisata di Bali tidak merusak identitas budaya dan keaslian alam Bali.

Peraturan yang mengatur dalam kasus pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud melibatkan beberapa regulasi daerah dan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan ketertiban umum, perizinan berbasis risiko, izin lingkungan, dan pengelolaan pariwisata. Penegakan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar dengan menutup PARQ Ubud merupakan langkah yang

sah untuk menegakkan peraturan-peraturan tersebut guna melindungi kepentingan masyarakat, lingkungan, dan budaya lokal.

Terbentuknya PARQ Kampung Rusia di Ubud

PARQ Ubud, yang kemudian dikenal sebagai "Kampung Rusia," adalah sebuah kompleks komersial dan residensial yang terletak di Banjar Tegallantang, Ubud, Bali. Kompleks ini awalnya dibangun sebagai kawasan eksklusif yang menawarkan fasilitas mewah, seperti apartemen, vila, restoran, spa, pusat kebugaran, ruang kerja bersama, dan ruang acara. Didesain untuk memenuhi kebutuhan komunitas ekspatriat dan wisatawan kelas atas, PARQ Ubud dengan cepat menarik perhatian, terutama dari warga negara Rusia, yang jumlahnya meningkat pesat di Bali sejak pandemi COVID-19.

Faktor Pendorong Terbentuknya PARQ Kampung Rusia

1. **Peningkatan Komunitas Ekspatriat Rusia di Bali**
Setelah pandemi COVID-19, banyak warga negara Rusia yang memilih untuk tinggal di Bali karena iklim tropisnya, aksesibilitas yang relatif mudah, dan kelonggaran kebijakan visa saat itu. Ubud, sebagai pusat budaya dan seni, menjadi salah satu lokasi favorit karena menawarkan lingkungan yang tenang dan alami. Hal ini mendorong munculnya permintaan akan fasilitas hunian dan gaya hidup yang sesuai dengan kebutuhan komunitas ekspatriat.
2. **Pengembangan Properti Pariwisata**
Bali, sebagai destinasi wisata internasional, mengalami peningkatan pengembangan properti untuk memenuhi kebutuhan wisatawan kelas atas. PARQ Ubud dirancang untuk memenuhi segmen ini dengan menyediakan fasilitas yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai pusat bisnis dan rekreasi.
3. **Investasi Swasta dan Desain Komersial**
PARQ Ubud dibangun dengan investasi swasta yang signifikan, memanfaatkan peluang ekonomi dari tingginya jumlah wisatawan dan ekspatriat di Bali. Kompleks ini didesain sebagai kawasan terpadu yang

menggabungkan hunian, tempat hiburan, dan fasilitas kerja bersama dalam satu area.

4. Kurangnya Pengawasan Perizinan

Dalam proses pembangunannya, PARQ Ubud menghadapi kritik terkait pelanggaran regulasi, termasuk pembangunan tanpa izin yang sesuai dan ketidakpatuhan terhadap aturan tata ruang. Kurangnya pengawasan yang ketat dalam proses perizinan memungkinkan kompleks ini berkembang dengan cepat tanpa mematuhi standar hukum yang berlaku.

Citra Sebagai "Kampung Rusia"

Julukan "Kampung Rusia" muncul karena sebagian besar penghuni dan pengguna fasilitas di PARQ Ubud berasal dari Rusia. Kompleks ini menjadi pusat komunitas Rusia di Ubud, yang dilengkapi dengan layanan dan kegiatan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Dominasi budaya Rusia di kawasan ini, termasuk penggunaan bahasa Rusia, restoran dengan menu khas Rusia, dan acara komunitas, memperkuat citra PARQ Ubud sebagai enklave budaya Rusia di Bali.

Masalah yang Muncul

Seiring dengan perkembangannya, PARQ Ubud menghadapi berbagai masalah, termasuk:

1. Pelanggaran regulasi tata ruang dan izin usaha.
2. Ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan peruntukannya.
3. Keluhan masyarakat lokal tentang dampak lingkungan dan sosial dari keberadaan kompleks tersebut.
4. Ketegangan budaya akibat dominasi komunitas ekspatriat terhadap lingkungan lokal.

Terbentuknya PARQ Ubud sebagai "Kampung Rusia" di Ubud didorong oleh tingginya permintaan dari komunitas ekspatriat, investasi properti yang massif. (Ginting, 2021) dan minimnya pengawasan regulasi. Namun, perkembangan yang pesat tanpa mematuhi aturan hukum mengarah pada berbagai pelanggaran yang akhirnya

memicu tindakan tegas dari pemerintah daerah, termasuk penutupan operasional. (Sutedi, 2012) pada awal 2025. Kasus ini menjadi pelajaran penting dalam pengelolaan pembangunan kawasan pariwisata yang harus sejalan dengan regulasi dan melibatkan kepentingan masyarakat lokal.

3.2 DAMPAK PELANGGARAN REGULASI OLEH PARQ UBUD TERHADAP TATA KELOLA PEMBANGUNAN, LINGKUNGAN DAN MASYARAKAT LOKAL KABUPATEN GIANYAR

Pelanggaran regulasi yang dilakukan oleh PARQ Ubud di Kabupaten Gianyar memiliki dampak yang signifikan terhadap tata kelola pembangunan, keberlanjutan lingkungan. (Purwanto, 2020) dan kehidupan masyarakat lokal dampak yang ditimbulkan adalah;

1. Dampak terhadap Tata Kelola Pembangunan

a. Kerusakan Tata Ruang

Pembangunan PARQ Ubud yang tidak sesuai dengan izin dan peruntukan lahan menimbulkan ketidaksesuaian dalam tata ruang wilayah Ubud. Hal ini melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah, sehingga mengancam keberlanjutan pengelolaan wilayah pariwisata.

b. Ketidaktertiban Administrasi Perizinan

Pelanggaran regulasi perizinan menunjukkan lemahnya pengawasan terhadap proses administrasi pembangunan. Hal ini dapat menciptakan preseden buruk bagi pelaku usaha lain yang cenderung mengabaikan aturan demi kepentingan ekonomi.

c. Menurunnya Kepercayaan terhadap Pemerintah

Ketidaktegasan awal dalam menangani pelanggaran ini dapat menimbulkan persepsi negatif terhadap pemerintah daerah, terutama dalam hal penegakan hukum dan pengelolaan

pembangunan yang adil dan transparan.

2. Dampak terhadap Lingkungan

a. Degradasi Lingkungan

Pembangunan kompleks besar seperti PARQ Ubud dapat menyebabkan kerusakan lingkungan, seperti alih fungsi lahan hijau menjadi kawasan komersial, berkurangnya area resapan air, dan peningkatan polusi suara serta limbah.

b. Ancaman terhadap Keberlanjutan Ekosistem

Ubud dikenal sebagai kawasan dengan keanekaragaman hayati dan keindahan alam yang harus dilestarikan. Pelanggaran seperti pembangunan tanpa analisis dampak lingkungan (AMDAL) yang memadai dapat merusak ekosistem lokal dan mengancam kelestarian lingkungan jangka panjang.

c. Peningkatan Tekanan Infrastruktur

Aktivitas di PARQ Ubud meningkatkan tekanan pada infrastruktur lokal, seperti jalan raya, suplai air bersih, dan pengelolaan limbah, yang tidak dirancang untuk menampung beban dari kompleks sebesar itu.

3. Dampak terhadap Masyarakat Lokal

a. Persaingan Sosial dan Ekonomi

Kehadiran PARQ Ubud yang didominasi oleh komunitas ekspatriat Rusia menimbulkan ketimpangan sosial-ekonomi antara masyarakat lokal dan pendatang. Masyarakat lokal merasa tersisihkan, baik secara budaya maupun ekonomi, karena dominasi aktivitas bisnis dan sosial yang tidak melibatkan mereka secara langsung.

b. Pergeseran Nilai Budaya

Ubud dikenal sebagai pusat seni dan budaya Bali. Kehadiran

komunitas asing dalam skala besar yang tidak sepenuhnya menghormati nilai-nilai budaya lokal dapat menyebabkan erosi identitas budaya masyarakat setempat.

c. Keluhan dan Konflik Sosial

Masyarakat lokal sering mengeluhkan gangguan dari aktivitas di PARQ Ubud, seperti kebisingan, perubahan tata ruang, dan kurangnya penghormatan terhadap adat istiadat lokal. (Asshiddiqie, 2006) Hal ini memicu potensi konflik antara pendatang dan penduduk asli.

4. Dampak Jangka Panjang

a. Penurunan Daya Tarik Pariwisata

Jika pelanggaran seperti ini terus dibiarkan, Ubud berisiko kehilangan daya tariknya sebagai destinasi wisata budaya yang otentik dan berkelanjutan. Kerusakan lingkungan dan hilangnya karakter budaya lokal dapat mengurangi minat wisatawan untuk berkunjung.

b. Krisis Kepercayaan pada Regulasi

Pelanggaran yang tidak ditangani secara tegas dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum dan regulasi. Hal ini juga dapat mengundang pelanggaran serupa oleh pihak lain di masa depan.

Pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud memberikan dampak negatif yang luas terhadap tata kelola pembangunan, lingkungan, dan masyarakat lokal di Kabupaten Gianyar. Untuk mengatasi dampak ini, diperlukan penegakan hukum yang tegas, pengawasan yang lebih baik terhadap perizinan, serta pendekatan yang melibatkan masyarakat lokal dalam pengelolaan pembangunan. Langkah ini penting untuk memastikan keberlanjutan lingkungan, pelestarian budaya, dan kesejahteraan masyarakat lokal di tengah perkembangan pariwisata yang pesat di Bali.

**Tabel pelanggaran regulasi yang dilakukan
oleh PARQ ubud**

N O	JENIS PELANG GARAN	DESKRIP SI PELANG GARAN	PERAT URAN YANG DILAN GGAR	DAMPA K PELANG GARAN
1	Pelanggaran tata ruang	Pembangunan PARQ ubud dilakukan tanpa memperhatikan tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah	Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang perda ganyar no. 15 tahun 2015 tentang ketertiban umum	Kerusakan tata ruang wilayah ubud. Gangguan terhadap keseimbangan lingkungan dan ekosistem
2	Pembangunan tanpa ijin	PARQ ubud dibangun tanpa mengang tongi ijin mendirikan bangunan (IMB) atau persetujuan perizinan berbasis	Undang-undang no. 11 tahun 2020 tentang cipta kerja. Perda ganyar no 2 tahun 2022 tentang	Menurunkan kredibilitas tata Kelola perizinan. Menjadi preseden buruk bagi pelaku usaha lain

		risiko yang sah	perizinan berbasis risiko	
3	Pelanggaran ijin lingkungan	Tidak mematuhi kewajiban Menyusun analisis dampak lingkungan (AMDAL) atau memiliki ijin lingkungan yang sesuai	Peraturan pemerintah no 27 tahun 2012 tentang izin lingkungan	Degradasi lingkungan. Berkurangnya kualitas udara, air, dan tanah di Kawasan sekitar
4	Domikasi aktifitas asing tanpa pelibatan lokal	PARQ ubud didominasi oleh komunitas asing, khususnya rusia, tanpa melibatkan masyarakat lokal dalam kegiatan ekonomi	Perda provinsi bali no. 16 tahun 2009 tentang pengelolaan pariwisata bali	Ketimpangan sosial-ekonomi menyebabkan konflik budaya dan gangguan terhadap adat istiadat lokal
5	Gangguan ketertiban umum	Aktifitas di PARQ ubud seperti kebisingan dan keramaian, mengganggu masyarakat	Perda ganyar no. 15 tahun 2015 tentang ketertiban umum	Konflik sosial antara penduduk lokal dan penghuni kompleks. Mengur

		kat lokal di sekitarnya		angi kenyamanan masyarakat di wilayah sekitar
6	Potensi pelanggaran pajak dan retribusi daerah	Tidak melaporkan atau membayar pajak dan retribusi daerah sesuai dengan aktifitas komersial yang dilakukan	Undang-undang no. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah	Kehilangan pendapatan daerah. Ketidaksihan bagi pelaku usaha lain yang patuh membayar pajak

Sumber: Data lapangan

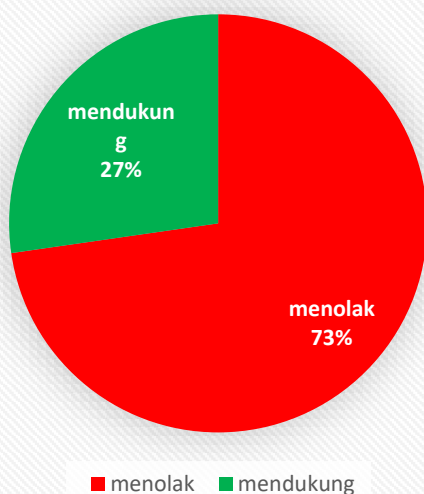
Tabel usaha yang dilaksanakan di PARQ

N O	JENIS USAHA	URAIAN	TARGET PASAR	POTENSI PELANGGARAN
1.	Penyewaan apartemen dan villa	Menyediakan hunian mewah berupa apartemen dan villa yang disewakan untuk jangka pendek dan panjang	Ekspatriat, wisatawan asing, wisatawan lokal	Izin penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Pelanggaran pajak daerah dan retribusi
2.	Restoran dan bar	Menawarkan kuliner	Wisatawan asing	Pelanggaran izin usaha

		internasional, termasuk menu khas rusia, dengan fasilitas bar	dan penghuni PARQ	restoran dan kelengkapan sertifikasi higienis. Gangguan ketertiban akibat kebisingan
3.	Pusat kebugaran dan spa	Menyediakan layanan kebugaran seperti gym, dan spa mewah	Komunitas ekspatriat dan wisatawan	Tidak memenuhi standar kesehatan dan izin operasional usaha Kesehatan
4.	Ruang kerja Bersama (Co-working space)	Menyediakan ruang kerja modern dengan fasilitas internet dan pertemuan bagi komunitas digital nomad	Ekspatriat pekerja jarak jauh	Pelanggaran izin usaha ruang kerja Bersama dan pajak penghasilan dari penyewaan fasilitas
5.	Ruang acara dan konferensi	Menyediakan tempat untuk acara seperti pernikahan, pertemuan bisnis, atau acara sosial lainnya	Wisatawan asing, komunitas bisnis	Potensi pelanggaran izin keramaian. Gangguan lingkungan akibat keramaian dan kebisingan

6.	Toko retail dan butik	Menjual produk fesyen, kerajinan tangan, dan kebutuhan sehari-hari untuk penghuni dan pengunjung	Penguni kompleks dan wisatawan	Pelanggaran izin usaha toko retail. Ketidaksiuaian dengan kebijakan perlindungan produk lokal
7.	Layanan perjalanan dan wisata	Menyediakan layanan wisata seperti penyewaan kendaraan, tour, dan aktifitas eksplorasi bali	Wisatawan asing dan penghuni kompleks	Operasional tanpa izin usaha perjalanan wisata. Tidak melibatkan operator lokal secara maksimal

persentase dukungan dan penolakan terhadap usaha PARQ Ubud



Kebijakan dan Keputusan Pemerintah serta Warga Ubud terhadap PARQ Ubud

Kasus PARQ Ubud memunculkan beragam reaksi dan kebijakan dari pemerintah serta masyarakat setempat. rincian kebijakan dan keputusan yang diambil:

1. Kebijakan Pemerintah

a. Penegakan Regulasi dan Hukum

- **Pemeriksaan Perizinan:** Pemerintah Kabupaten Gianyar dan dinas terkait melakukan audit terhadap izin yang dimiliki oleh PARQ Ubud, termasuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin lingkungan, dan izin operasional usaha.
- **Pencabutan Izin Operasional:** Sebagai bentuk penegakan hukum, pemerintah mencabut izin usaha yang terbukti melanggar aturan. (Aminuddin., 2019)
- **Sanksi Administratif:** Pemerintah menjatuhkan denda administratif kepada pengelola PARQ Ubud karena pelanggaran perizinan dan tata ruang.

b. Penertiban dan Pengawasan

- **Penutupan Sementara Operasional:** Kompleks PARQ Ubud sempat dihentikan operasionalnya untuk menghindari dampak sosial dan lingkungan yang lebih besar.
- **Pengawasan Lebih Ketat:** Pemerintah memperkuat pengawasan terhadap pembangunan baru di kawasan Ubud untuk mencegah pelanggaran serupa.

c. Revitalisasi Tata Ruang

- **Pemulihan Tata Ruang:** Pemerintah berencana mengembalikan fungsi lahan yang digunakan oleh PARQ

Ubud agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Gianyar.

- **Pengendalian Investasi Asing:** Diberlakukan pengawasan terhadap investasi asing di sektor properti untuk memastikan keberlanjutan dan keterlibatan masyarakat lokal. (Rahardjo, 2009)S

Keputusan dan Reaksi Warga Ubud

a. Protes Masyarakat Lokal

- **Penyampaian Aspirasi:** Masyarakat Ubud, melalui forum adat dan komunitas lokal, menyampaikan protes terhadap PARQ Ubud karena dianggap mengancam adat, budaya, dan lingkungan setempat.
- **Tekanan Sosial:** Warga lokal menuntut penutupan usaha yang tidak mematuhi regulasi serta mendominasi ekonomi lokal tanpa kontribusi yang nyata.

Partisipasi dalam Penegakan Adat

- **Pelarangan Aktivitas di Kawasan Adat:** Warga adat Ubud mengeluarkan kebijakan lokal, seperti pelarangan aktivitas tertentu di kawasan adat yang dilanggar oleh PARQ Ubud.
- **Sanksi Adat:** Dalam beberapa kasus, warga adat memberikan sanksi simbolis berdasarkan hukum adat Bali sebagai bentuk perlawanan terhadap pelanggaran.

Tuntutan Keterlibatan dalam Ekonomi

- Warga lokal mendesak pengelola PARQ Ubud untuk melibatkan masyarakat sekitar dalam kegiatan ekonomi, seperti penyediaan lapangan kerja, penggunaan produk lokal, dan pemberdayaan ekonomi berbasis masyarakat.

Pemerintah dan Warga Lokal

- **Pembentukan Tim Khusus:** Pemerintah daerah bekerja sama dengan masyarakat adat untuk membentuk tim khusus yang mengawasi pelanggaran di sektor properti dan pariwisata.
- **Regulasi:** perizinan, dan perlindungan adat diberikan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dan pengawasan bersama

4.KESIMPULAN

Kepastian hukum sangat penting dalam sistem hukum untuk menjaga ketertiban dan keadilan, terutama dalam konteks pengembangan pariwisata. Bali, sebagai tujuan wisata populer, menghadapi tantangan dalam menyeimbangkan pertumbuhan pariwisata dengan pelestarian budaya dan lingkungan. Kasus PARQ Ubud, sebuah kompleks komersial yang dikenal sebagai "Kampung Rusia" di Bali, melibatkan pelanggaran peraturan daerah, yang menyebabkan ditutupnya oleh Pemerintah Kabupaten Gianyar pada Januari 2025. Kasus ini menggarisbawahi pentingnya kepastian hukum dalam mengelola pengembangan pariwisata berkelanjutan. kepastian hukum dalam kasus PARQ Ubud, dengan fokus pada peraturan perundang-undangan yang relevan. penerapan prinsip-prinsip kepastian hukum dalam menegakkan peraturan, menekankan perlunya pengawasan dan koordinasi yang lebih baik untuk mencegah pelanggaran di masa depan. Rekomendasi dibuat untuk memperkuat kebijakan hukum di sektor pariwisata untuk memastikan pembangunan ekonomi, pelestarian budaya, dan kelestarian lingkungan. Dampak pelanggaran regulasi oleh PARQ Ubud di Kabupaten Gianyar sangat signifikan, berdampak pada tata kelola pembangunan, kelestarian lingkungan, dan masyarakat setempat. Pelanggaran tersebut antara lain pelanggaran tata ruang, konstruksi yang tidak sah, pelanggaran izin lingkungan, kurangnya keterlibatan masyarakat setempat, gangguan ketertiban umum, dan potensi pelanggaran pajak. Pelanggaran ini menyebabkan degradasi lingkungan, konflik sosial, dan penurunan daya tarik pariwisata. Kebijakan dan keputusan pemerintah dan warga Ubud terhadap PARQ Ubud meliputi

Jurnal JIS. SIWIRABUDA | 21

penegakan peraturan, inspeksi perizinan, pencabutan izin operasional, sanksi administratif, penutupan sementara operasional, restorasi tata ruang, dan pengendalian penanaman modal asing. Protes masyarakat setempat, tuntutan keterlibatan masyarakat dalam ekonomi, penegakan adat, dan keterlibatan dalam ekonomi juga diamati. Kolaborasi antara pemerintah dan warga setempat, pembentukan tim khusus, dan peningkatan regulasi dan perlindungan adat direkomendasikan untuk mengatasi pelanggaran di sektor properti dan pariwisata.

PERNYATAAN PENGHARGAAN

Penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi pemikiran dalam menulis artikel ini. Secara khusus, Penghargaan juga penulis sampaikan kepada para responden dan pihak terkait yang telah berkenan memberikan data dan informasi yang diperlukan, sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Aminuddin. (2019). *Aspek Hukum Perizinan dan Lingkungan Hidup di Indonesia*. Malang, Setara Press.

Asshiddiqie, J. (2006). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.

Ginting, E. L. (2021). *Analisis Dampak Lingkungan dan Peran Pemerintah dalam Pembangunan Berkelanjutan*. Yogyakarta: Deepublish.

Mulya, cita ettall (2024), *Peran Polda Bali dalam Melindungi Kedaulatan Pangan dan Kesehatan Hewan Melalui Penegakan Hukum Karantina*, Sutasoma, 3(1),52-57, <https://doi.org/10.58878/sutasoma.v3i1.361>

Purwanto, H. (2020). *Hukum Tata Ruang: Pengelolaan dan Penegakan Hukum*. Bandung: Alumni.

----- Purwanto, Hendro. (2020). *Hukum Tata Ruang, Pengelolaan dan Penegakan Hukum*. Bandung, Alumni.

Rahardjo, Satjipto. (2009). *Hukum dan Perubahan Sosial Suatu Tinjauan Teoritis serta Pengalaman Pengalaman di Indonesia*. Jakarta, Genta Publishing.

Sutedi, Adrian. (2012). *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta, Sinar Grafika.

Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kabupaten Gianyar. (2015). *Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 15 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum*. Gianyar: Pemerintah Kabupaten Gianyar.

Kabupaten Gianyar. (2022). *Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perizinan Berbasis Risiko*. Gianyar: Pemerintah Kabupaten Gianyar.

Indonesia. (2012). *Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.

Anggraeni, D. R. (2019). *Kepastian Hukum dalam Penerapan Sanksi Administratif*. *Jurnal Hukum Administrasi*,4(2),115-130

Pelanggaran Izin Usaha. *Jurnal Penegakan Hukum dan Keadilan*, 8(2), 123-135.

Lestari, M., & Subekti, A. (2019). *Kepastian Hukum dalam Perlindungan Lingkungan Hidup terhadap Aktivitas Bisnis*. *Jurnal Lingkungan dan Hukum Bisnis*, 5(1), 25-39.

Prasetyo, D. (2017). *Aspek Kepastian Hukum dalam Penerapan Sanksi Pidana terhadap Pelanggaran Perizinan*

- Usaha. Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi, 12(2), 55-68.
- Sutrisno, B., & Hartono, T. (2018). Penerapan Prinsip Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Pelanggaran Lingkungan Hidup. Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik, 10(4), 89-101.
- Wijaya, R. A., & Puspitasari, D. (2020). Kepastian Hukum dalam Penegakan Hukum Adat terkait Pelanggaran Tata Ruang di Bali. Jurnal Hukum Adat dan Budaya, 4(3), 77-89.
- Yulianto, A., & Kartika, N. (2021). Analisis Kepastian Hukum dalam Penegakan Peraturan Tata Ruang di Wilayah Perkotaan. Jurnal Tata Kelola Wilayah dan Lingkungan Hidup, 6(1), 45-58.
- <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20250121204831-20-1189947/dispar-penutupan-kampung-rusia-di-ubud-bagian-dari-penegakan-hukum>
- <https://www.detik.com/jogja/berita/d-7746528/respons-tegas-kemenpar-soal-penutupan-kampung-rusia-di-bali>
- <https://balinews.id/parq-ubud-yang-dikenal-sebagai-kampung-rusia-ditutup-ini-aturan-yang-dilanggar/>
- <https://www.kompas.id/artikel/parq-ubud-ditutup-seperti-apa-kawasan-yang-dijuluki-kampung-rusia-tersebut>
- <https://travel.indozone.id/news/955552680/anggaran-peraturan-parq-ubud-kampung-rusia-resmi-ditutup?page=2>