

ABSTRAK

Gentrifikasi pariwisata di Kabupaten Badung, Bali, merepresentasikan transformasi sosio-spasial yang salah satunya didorong oleh ekspansi pesat Short-Term Rental (STR) berbasis digital melalui platform global seperti Airbnb dan Booking.com. Penelitian ini menganalisis bagaimana desain dan orientasi kebijakan perizinan usaha nasional melalui Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) berinteraksi dengan pengendalian pemanfaatan ruang melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), serta bagaimana konfigurasi regulasi tersebut memengaruhi aksesibilitas hunian masyarakat lokal. Penelitian ini menggunakan kerangka *policy design* Michael Howlett dengan menganalisis instrumen kebijakan (*what*), konfigurasi aktor (*who*), mekanisme prosedural (*how*), dan tujuan kebijakan (*why*), serta menggunakan desain studi kasus kualitatif dengan pendekatan *embedded case study*. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan aktor birokrasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (Dinas PUPR) Kabupaten Badung, serta masyarakat lokal dan penyewa hunian di Kecamatan Kuta Utara dan Kuta Selatan. Data tersebut di triangulasi dengan regulasi terkait, termasuk PP No. 5 Tahun 2021 dan PP No. 21 Tahun 2021, matriks zonasi, serta data *listing* STR pada platform digital.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas usaha dan pengendalian spasial STR berjalan melalui dua jalur regulasi yang saling berkaitan, yaitu klasifikasi kegiatan usaha melalui Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) sebagai dasar penerbitan Nomor Induk Berusaha (NIB), serta verifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Perbedaan karakteristik dan ketentuan teknis antar-Wilayah Perencanaan (WP) menciptakan ruang dalam implementasi pengendalian ketika proses perizinan yang terpusat dan terdigitalisasi berhadapan dengan kompleksitas kondisi spasial di tingkat daerah. Konfigurasi regulasi tersebut turut menciptakan kondisi yang memungkinkan pemilik properti memperoleh keuntungan lebih tinggi melalui penyewaan jangka pendek dibandingkan penyewaan jangka panjang, sehingga mendorong konversi hunian menjadi akomodasi wisata komersial. Penelitian juga menemukan adanya friksi kelembagaan antara orientasi DPMPTSP yang berperan dalam memfasilitasi investasi dan percepatan perizinan dengan Dinas PUPR yang berfokus pada kepatuhan teknis terhadap ketentuan tata ruang. Fragmentasi tersebut menghasilkan *policy blind spot* dalam aspek sosial karena tidak terdapat aktor kelembagaan yang secara eksplisit memiliki mandat untuk memantau dampak pertumbuhan STR terhadap keterjangkauan hunian, kenaikan harga sewa, dan eksklusi masyarakat lokal. Temuan empiris menunjukkan adanya tekanan terhadap aksesibilitas hunian, termasuk laporan peningkatan biaya sewa hingga sekitar 50%, penghentian kontrak sewa, serta meningkatnya kesulitan masyarakat berpendapatan tetap dalam mempertahankan atau memperoleh hunian di kawasan yang mengalami intensifikasi aktivitas STR. Kondisi tersebut menunjukkan karakter gentrifikasi yang difasilitasi oleh negara melalui konfigurasi regulasi yang berorientasi pada pasar, sementara dimensi perlindungan sosial dan aksesibilitas hunian belum terintegrasi secara memadai dalam desain kebijakan. Penelitian ini merekomendasikan penetapan kuota unit STR secara kuantitatif dalam peraturan RDTR daerah, pembatasan



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Analisis Desain Kebijakan Perizinan Usaha dan Kontrol Spasial untuk Mengatur Short-term Rental dalam

Proses Gentrifikasi Studi Kasus: Kabupaten Badung, Bali

Satrio Tamam Afif, Dr. Yuli Isnadi S.I.P., MPA., Ph.D.

Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

jumlah hari operasional tahunan, pembentukan mekanisme koordinasi lintas sektor melalui *task force*, serta penguatan sistem pemantauan spasial berbasis digital untuk mengintegrasikan aspek perizinan, tata ruang, dan dampak terhadap aksesibilitas hunian.

Kata kunci: Gentrifikasi Pariwisata; *Short-term Rental* (STR); Desain Kebijakan; OSS-RBA; RDTR; Kesenjangan Sewa Jangka Pendek; Eksklusi Displacement; Kabupaten Badung.

ABSTRACT

Tourism gentrification in Badung Regency, Bali, represents a socio-spatial transformation driven, among other factors, by the rapid expansion of digital Short-Term Rentals (STRs) through global platforms such as Airbnb and Booking.com. This study examines how the design and orientation of national business licensing policy through the Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) interact with spatial-use control through the Detailed Spatial Plan (RDTR), and how this regulatory configuration affects local housing accessibility. The study employs Michael Howlett's policy design framework by examining policy instruments (what), actor constellations (who), procedural mechanisms (how), and underlying policy goals (why), using a qualitative embedded case study design. Primary data were collected through in-depth interviews with bureaucratic actors from the Investment and One-Stop Integrated Services Agency (DPMPTSP) and the Public Works and Spatial Planning Agency (Dinas PUPR) of Badung Regency, as well as local residents and housing renters in North Kuta and South Kuta Districts. These data were triangulated with relevant regulations, including Government Regulation No. 5 of 2021 and Government Regulation No. 21 of 2021, zoning matrices, and digital platform STR listing data.

The findings indicate that the legality and spatial control of STRs operate through two interconnected regulatory pathways: business activity classification through the Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI), which serves as the basis for the issuance of Business Identification Numbers (NIB), and spatial-use conformity verification through the Spatial Utilization Activity Conformity (KKPR) mechanism. Differences in the characteristics and technical provisions across Planning Areas (WP) create room for regulatory gaps in implementation when centralized and digitally integrated licensing processes encounter the spatial complexity of local conditions. This regulatory configuration also creates conditions that allow property owners to obtain higher returns from short-term rentals than from long-term rentals, thereby encouraging the conversion of residential properties into commercial tourist accommodations. The study further identifies institutional friction between the investment-facilitating orientation of DPMPTSP, which emphasizes investment facilitation and licensing acceleration, and the Dinas PUPR's focus on technical compliance with spatial planning regulations. This institutional fragmentation creates a social policy blind spot, as no institutional actor has an explicit mandate to monitor the impacts of STR growth on housing affordability, rental price increases, and the exclusion of local residents. Empirical findings indicate increasing pressure on housing accessibility, including reported rental cost increases of up to 50 percent, termination of rental agreements, and growing difficulties for fixed-income residents in maintaining or securing housing in areas experiencing intensified STR activity. These conditions demonstrate a form of state-facilitated gentrification in which market-oriented regulatory arrangements have not adequately incorporated social protection and housing accessibility into policy design. The study recommends establishing quantitative STR unit quotas within local RDTR regulations, introducing annual operating-day limits, developing an inter-agency task force, and strengthening digital spatial monitoring systems to integrate licensing, spatial planning, and housing accessibility considerations.



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Analisis Desain Kebijakan Perizinan Usaha dan Kontrol Spasial untuk Mengatur Short-term Rental dalam

Proses Gentrifikasi Studi Kasus: Kabupaten Badung, Bali

Satrio Tamam Afif, Dr. Yuli Isnadi S.I.P., MPA., Ph.D.

Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Keywords: Tourism Gentrification; Short-Term Rental (STR); Policy Design; OSS-RBA; Detailed Spatial Plan (RDTR); Short-Term Rent Gap; Exclusionary Displacement; Badung Regency.