



## Townhouse, Villa dan Resort : Pahami Perbedaan dan Skema Perizinannya

Agust, 2025

Bisnis real estat di Bali menunjukkan tren pertumbuhan yang sangat kuat dalam beberapa tahun terakhir. Rata-rata harga properti meningkat antara 7 hingga 15 persen per tahun, tergantung lokasinya. **Area-area utama seperti Canggu, Seminyak, dan Uluwatu mencatat kenaikan tahunan yang bahkan lebih tinggi, yakni mencapai 12 hingga 15 persen. Tak hanya properti jadi, harga tanah di kawasan strategis ini juga melonjak pesat –berkisar antara 10 hingga 17 persen per tahun.**

Pertumbuhan ini didorong oleh berbagai faktor, antara lain kebangkitan pariwisata pasca-pandemi, meningkatnya jumlah digital nomad yang menetap di Bali, serta arus investasi asing dan domestik yang terus mengalir. Permintaan terhadap vila, rumah sewa, dan lahan komersial meningkat drastis, menjadikan sektor properti sebagai salah satu motor penggerak utama perekonomian lokal.

### **Pertumbuhan = Ketidakpatuhan?**

Pertumbuhan pesat sektor properti di Bali membawa dampak ganda. Di satu sisi, peningkatan investasi dan pembangunan menunjukkan geliat ekonomi yang positif. Namun di sisi lain, lonjakan ini sering kali tidak diiringi dengan kepatuhan yang memadai terhadap aturan dan tata ruang. Ketika permintaan meningkat tajam, tekanan terhadap lahan dan regulasi pun semakin besar, sehingga ketidaktertiban dalam pengembangan kawasan kerap terjadi, terutama di wilayah-wilayah dengan status zonasi yang sensitif.

Upaya penertiban dan penegakan aturan memang penting, namun tidak cukup jika dilakukan sendiri. **Masih banyak pelanggaran yang terjadi bukan karena kesengajaan, melainkan karena minimnya pemahaman terhadap regulasi yang berlaku.** Kompleksitas sistem perizinan, perbedaan antarjenis properti, serta variasi kebijakan di tingkat lokal sering membingungkan pelaku usaha. Akibatnya, kesalahan administratif atau pelanggaran zonasi bisa terjadi meskipun niatnya bukan untuk mengakali sistem. Untuk itu, sosialisasi menjadi langkah kunci yang tidak boleh diabaikan. Pemerintah daerah bersama otoritas perizinan dan asosiasi pengembang perlu secara aktif mengedukasi para investor, pengembang, hingga konsultan hukum.

### **Kesenjangan Pemahaman**

Contoh konkret dari tantangan dalam regulasi properti di Bali dapat dilihat dari pengajuan izin yang sering kali tidak sesuai dengan klasifikasi bangunan yang sebenarnya. Banyak investor, bahkan konsultan hukum, belum sepenuhnya memahami perbedaan mendasar antara jenis properti seperti townhouse, villa, dan resort. Padahal, ketepatan dalam mengklasifikasikan jenis bangunan sangat menentukan proses dan jenis perizinan yang harus ditempuh.

Townhouse, misalnya, umumnya merujuk pada hunian dalam bentuk klaster yang terdiri dari 2-3 lantai dan memiliki dinding bersama (common wall) antar unit. Bangunan seperti ini berskala kecil dan sering berada di zona komersial perkotaan. Karena karakternya yang menyerupai perumahan urban, izin yang dibutuhkan cenderung lebih sederhana dan bisa masuk dalam kategori risiko rendah, tergantung zonasinya. Berbeda halnya dengan villa, yang merupakan bangunan berdiri sendiri (detached house) dan didesain dengan privasi tinggi. Villa biasanya dilengkapi dengan fasilitas pribadi seperti kolam renang dan taman, serta terletak di lingkungan yang lebih tenang atau eksklusif. Meski tampak seperti rumah tinggal, jika villa digunakan untuk disewakan kepada wisatawan, maka izin usaha pariwisata bisa saja diperlukan, tergantung skala dan lokasi.

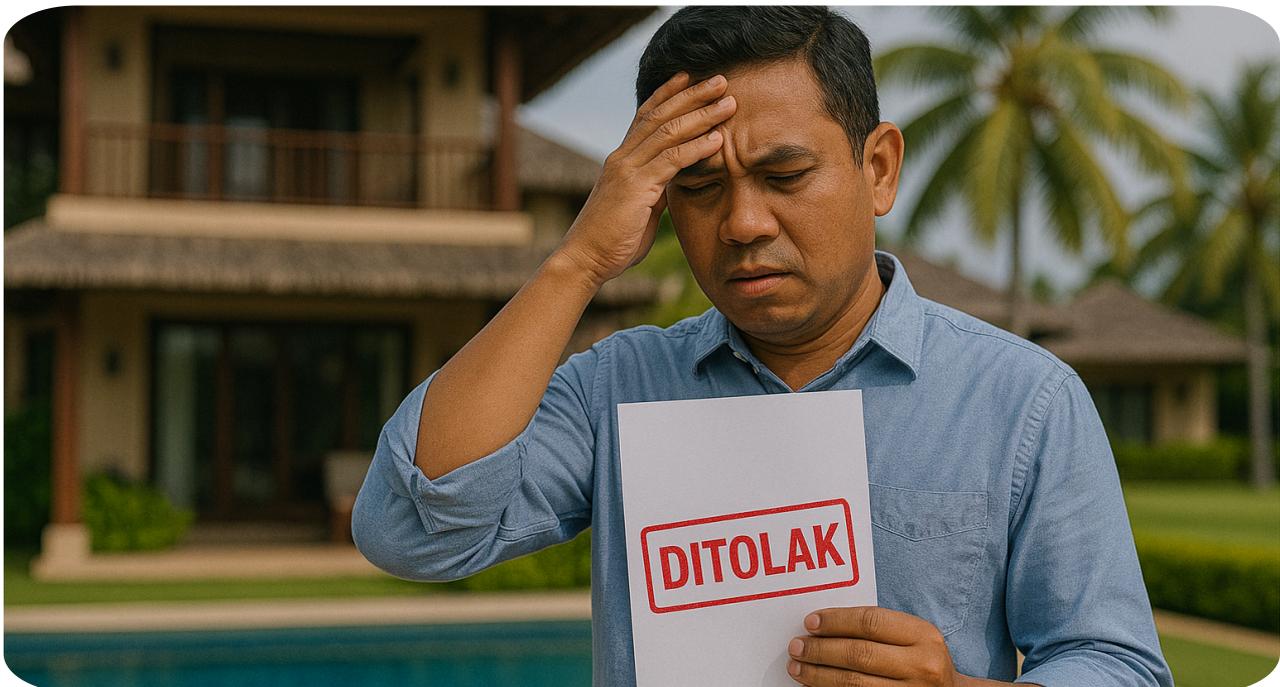


Sementara itu, resort memiliki karakter yang jauh lebih kompleks. Sebagai fasilitas akomodasi skala besar, **resort biasanya terdiri dari banyak unit, dilengkapi dengan fasilitas umum seperti restoran, spa, kolam renang umum, serta layanan lengkap untuk tamu.** Oleh karena itu, izin yang dibutuhkan untuk membangun resort tidak bisa disamakan dengan villa atau townhouse. Resort harus mengantongi izin hotel atau industri pariwisata formal yang dikeluarkan berdasarkan regulasi hospitality nasional maupun daerah.

Ketidaktahuan terhadap perbedaan ini sering kali menyebabkan kesalahan fatal dalam proses perizinan. **Misalnya, investor bisa saja mengajukan izin villa tetapi mengisi formulir sebagai townhouse, atau mendirikan kompleks resort tanpa melalui proses izin hotel yang benar.** Akibatnya, proyek bisa terganjal di tengah jalan, dikenai sanksi administratif, atau dalam kasus ekstrem, dihentikan operasionalnya. Edukasi dan kejelasan informasi sangat penting agar pelaku usaha tidak terjebak dalam jebakan administrasi yang bisa merugikan secara hukum maupun finansial.

### **Risiko Hukum atas Permohonan yang Keliru**

Permohonan izin yang tidak sesuai dengan jenis properti berisiko tinggi untuk ditolak, dibatalkan, atau dikenai sanksi administratif. Ketidaksesuaian ini bisa terjadi karena kesalahan dalam klasifikasi bangunan atau kelalaian dalam memahami zonasi dan skala usaha yang diperbolehkan. Dalam sistem perizinan berbasis risiko seperti OSS-RBA, kekeliruan semacam ini tetap tercatat dan bisa berdampak pada legalitas proyek secara keseluruhan.



Dalam jangka panjang, kesalahan tersebut berpotensi menimbulkan masalah hukum dan kerugian finansial. Investor bisa menghadapi denda, kewajiban melakukan penyesuaian bangunan sesuai peraturan, atau bahkan pembatasan operasional oleh otoritas setempat. Lebih jauh lagi, jika izin dibatalkan setelah bangunan berdiri, proses re-izin bisa memakan waktu dan biaya tambahan yang signifikan. Dalam skenario terburuk, investor harus mengosongkan bangunan yang sudah digunakan, menimbulkan kerugian yang tidak hanya materiil tapi juga reputasional.

#### Townhouse , Villa dan Resort Menurut Regulasi

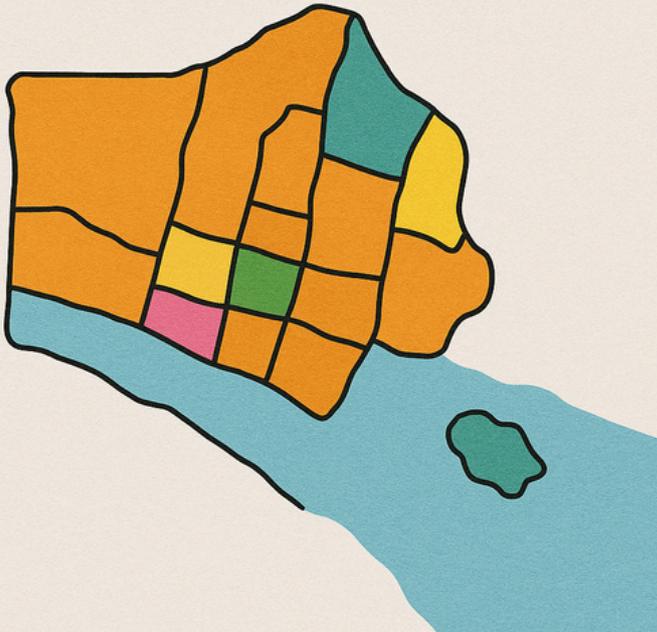
Setiap tipe properti memiliki karakteristik dan regulasi perizinan yang berbeda, yang wajib dipahami oleh investor maupun konsultan hukum. Townhouse, misalnya, merupakan rumah klaster berlantai dua hingga tiga, sering kali dibangun berdampingan dengan dinding berbagi (common wall), dan memiliki fasilitas terbatas. Karena bentuk dan skala usahanya yang kecil hingga menengah, townhouse biasanya masuk dalam izin perumahan atau kawasan komersial dengan klasifikasi RU-W (rumah tapak/komersial).

Berbeda dengan townhouse, villa memiliki karakter sebagai bangunan tunggal yang berdiri sendiri, dilengkapi fasilitas pribadi seperti kolam renang dan taman. Villa dirancang untuk memberikan tingkat privasi yang lebih tinggi. Jika digunakan sebagai rumah tinggal, villa dapat menggunakan izin rumah tinggal biasa. Namun jika disewakan jangka pendek, villa bisa dikategorikan sebagai akomodasi wisata dan perlu mengurus izin tambahan sebagai "villa wisata" sesuai regulasi pariwisata.



Sementara itu, resort merupakan fasilitas akomodasi skala besar yang terdiri dari banyak unit dan dilengkapi dengan fasilitas umum seperti restoran, spa, dan kolam renang bersama. Karena kompleksitas dan skalanya, resort tidak bisa menggunakan izin rumah tinggal atau perumahan biasa. Untuk mengoperasikan resort secara legal, pengembang wajib memperoleh izin hotel atau resort dari Kementerian Pariwisata serta melalui sistem OSS dengan klasifikasi usaha pariwisata formal.

## PERATURAN ZONASI DI BALI



Semua perizinan ini harus merujuk pada berbagai regulasi yang saling melengkapi—mulai dari Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) setempat, pedoman dari sistem OSS, hingga peraturan nasional terkait sektor pariwisata, perhotelan, dan lingkungan hidup. Pemahaman yang tepat terhadap karakteristik dan ketentuan izin masing-masing jenis properti sangat penting agar proses pengajuan legal berjalan lancar dan proyek tidak terganjal di kemudian hari. Pemahaman Zonasi sebelum Memulai Investasi.

Dalam perencanaan pengembangan properti di Bali, memahami zonasi lahan merupakan hal krusial yang tidak boleh diabaikan. Setiap zona memiliki batasan dan peruntukan penggunaan tertentu yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pelanggaran terhadap ketentuan zonasi dapat mengakibatkan penolakan izin atau bahkan sanksi hukum.

Zona Hijau merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH), seperti taman kota, hutan kota, atau area konservasi. Zona ini tidak cocok untuk pembangunan properti jenis apapun, baik hunian maupun komersial. Tujuannya adalah menjaga keseimbangan ekologis dan menyediakan ruang publik yang fungsional bagi masyarakat.

Zona Kuning ditetapkan sebagai wilayah perumahan, ideal untuk pembangunan townhouse atau villa pribadi (bukan komersial). Namun, zona ini tidak dirancang untuk menampung properti skala besar seperti resort atau hotel. Pengembangan yang melampaui kapasitas zona ini bisa melanggar ketentuan tata ruang dan mengganggu keseimbangan lingkungan permukiman.

Zona Merah merupakan kawasan komersial dan jasa, yang paling fleksibel dalam hal peruntukan. Di zona ini, pembangunan townhouse komersial, villa wisata, maupun resort diperbolehkan sepanjang sesuai dengan ketentuan teknis lainnya. Meski begitu, investor tetap perlu mencermati dokumen zonasi secara spesifik.

Penting untuk diperhatikan, bahwa setiap kabupaten atau kota memiliki pengaturan zonasi yang berbeda. Oleh karena itu, investor wajib menelusuri dokumen resmi seperti sertifikat tanah, RDTR, dan RTRW secara detail sebelum membeli atau memulai pembangunan.

### **Rekomendasi Langkah Praktis**

Agar tidak salah langkah dalam proses perizinan properti, sangat disarankan untuk menunjuk konsultan hukum atau properti lokal yang berpengalaman. Konsultan yang memahami secara spesifik aturan perizinan di daerah tersebut dapat membantu membedakan kebutuhan legal antara townhouse, villa, dan resort, sekaligus menghindarkan dari kesalahan administratif yang bisa merugikan.



Langkah penting lainnya adalah melakukan legal due diligence secara menyeluruh, termasuk pengecekan detail zonasi tanah. Banyak investor melewati tahap ini karena terburu-buru, padahal ketidaksesuaian antara peruntukan lahan dan rencana pembangunan bisa menyebabkan izin ditolak atau proyek dihentikan di tengah jalan. Pastikan juga semua dokumen tanah dan perizinan terdahulu sudah jelas dan tidak bermasalah.

Semua perizinan ini harus merujuk pada berbagai regulasi yang saling melengkapi—mulai dari Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Perda RTRW) setempat, pedoman dari sistem OSS, hingga peraturan nasional terkait sektor pariwisata, perhotelan, dan lingkungan hidup. Pemahaman yang tepat terhadap karakteristik dan ketentuan izin masing-masing jenis properti sangat penting agar proses pengajuan legal berjalan lancar dan proyek tidak terganjal di kemudian hari. Pemahaman Zonasi sebelum Memulai Investasi.

Sebelum mengajukan izin OSS, konsultasikan terlebih dahulu jenis perizinan yang sesuai dengan tipe dan skala properti yang akan dibangun. Selain itu, penting untuk memahami aspek tata ruang dan lingkungan lokal, termasuk kemungkinan perlunya izin tambahan dari desa adat atau kajian lingkungan hidup strategis (KLHS). Dengan persiapan matang dan pemahaman menyeluruh, proses pembangunan dapat berjalan legal, efisien, dan berkelanjutan.

## RA RELATED ARTICLES



Silent Approvals: Mempercepat Proses Perizinan Bisnis di Indonesia



One Year to Go: Gearing Up for Indonesia's New Criminal Code



Melaju Kencang: Aturan Baru yang Mendorong Ledakan Kendaraan Listrik di Indonesia

**PARALEGALS.ID**

member of :

**PERADI** | SUARA  
ADVOKAT  
PERHIMPINAN ADVOKAT INDONESIA  
INDONESIA ADVOCATES ASSOCIATION | INDONESIA

The Largest Indonesian Advocate Organization



The First Indonesian Legal Auditor Association

official media :

@paralegals.id

paralegals.id

+6285739500188

info@paralegals.id

www.paralegals.id