

**PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN TERHADAP PENGUASAAN
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)
(STUDI KASUS DI DESA PED, KECAMATAN NUSA PENIDA,
KABUPATEN KLUNGKUNG)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan Pada Program Studi
Diploma IV Pertanahan



Dibuat Oleh:

DIVYA NASJWA TAFAKUR
NIT. 20293344

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2024**

ABSTRACT

Supervision and control over land control by foreign nationals (WNA) in Ped Village, Nusa Penida District, Klungkung Regency is based on the regulations of Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2014 concerning amendments to Law of the Republic of Indonesia Number 27 of 2007 concerning Management of Coastal Areas and Small Islands states that the management of coastal areas and small islands is a coordination of planning, utilization, supervision and control of coastal and small island resources carried out by the Government and Regional Government, between sectors, between land and sea ecosystems, as well as between science and technology. and management to improve people's welfare. The main focus of this research is to analyze how the implementation of land supervision and control is carried out by the WP3K Sub-Directorate and its effectiveness in handling land control by foreigners using rental agreements, which is often a sensitive and controversial issue. This research uses a qualitative approach with a case study method, which involves collecting data through interviews and document analysis. The research results show that supervision and control over land control by foreigners in Ped Village is carried out through several channels, including government regulations, monitoring by related agencies, as well as the active role of local communities. However, research also identifies a number of challenges in implementing supervision, such as a lack of resources, lack of coordination between institutions, and obstacles in law enforcement. Some of the proposed solutions include increasing the capacity of supervisory institutions, strengthening coordination between agencies, and increasing legal awareness among the public. Overall, this research concludes that although there are significant efforts in supervision and control, there is a need to reform and improve the system to ensure that land control by foreigners can be managed effectively and in accordance with applicable regulations.

Keywords: Implementation of Supervision and Control, Land Control by Foreigners, Leasing, Coastal Areas and Small Islands

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT.....	vi
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah Penelitian.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Keaslian Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Kerangka Teoritis	10
1. Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA).....	10
2. Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA	13
3. Pengawasan dan Pengendalian oleh Subdit Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (WP3K)	15
B. Kerangka Pemikiran	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
A. Format Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21
C. Sumber Data	22
D. Teknik Pengumpulan Data	22
E. Teknik Analisis Data	23
BAB IV GAMBARAN UMUM DESA PED	25
A. Letak Geografis Kabupaten Klungkung.....	25
B. Letak Geografis Desa Ped.....	26

C. Potensi Desa Ped	26
BAB V PENGUASAAN TANAH OLEH WNA DI DESA	
PED	29
A. Penguasaan Tanah Oleh WNA Di Desa Ped.....	29
B. Kronologi Penguasaan Tanah Oleh WNA Di Desa Ped.....	30
C. Penggunaan, Pemilikan, dan Pemanfaatan Tanah Oleh WNA	34
D. Penguasaan Tanah Oleh WNA Di Desa Ped Dengan Perjanjian Sewa-Menyewa	35
BAB VI PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN	
OLEH SUBDIT WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU	
KECIL (WP3K) DI DESA PED	38
A. Pengawasan dan Pengendalian Oleh Subdit WP3K.....	38
B. Objek Pengawasan dan Pengendalian WP3K	39
C. Tahap Pelaksanaan	42
BAB VII KENDALA DAN SOLUSI KEGIATAN PENGAWASAN DAN	
PENGENDALIAN PENGUASAAN TANAH DI DESA	
PED.....	57
A. Kendala Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian	57
B. Solusi Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian.....	60
BAB VIII PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA.....	69

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan yang terdiri atas lebih dari 17.000 pulau dengan garis pantai sepanjang 81.000 km², dengan panjang garis pantai tersebut, Indonesia dikenal juga sebagai negara yang memiliki wilayah pesisir yang sangat luas. Sebagai wilayah peralihan antara daratan dan lautan, di wilayah pesisir terdapat ekosistem yang beragam dan produktif dengan potensi sumber daya alam yang melimpah. Kekayaan sumber daya alam tersebut menimbulkan tingginya konflik kepentingan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, sehingga diperlukan upaya pengawasan dan pengendalian untuk mengatur aktivitas di atasnya. Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menyebutkan bahwa pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil adalah suatu pengoordinasian perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antar sektor, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat (Juknis WP3K, 2022).

UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan UU No. 1 Tahun 2014, dimana dalam Pasal 1 angka 2 UU tersebut mendefinisikan wilayah pesisir sebagai daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Pasal 2 menyebutkan bahwa ruang lingkup pengaturan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil meliputi daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut, ke arah darat mencakup wilayah administrasi kecamatan dan ke arah laut sejauh 12 (dua belas) mil laut di ukur dari garis pantai. Wilayah pesisir Indonesia memiliki panjang garis pantai lebih dari 81.000 km dan jumlah

pulau lebih dari 18.000 pulau yang menjadikan Indonesia menjadi negara kepulauan terbesar dunia. Wilayah pesisir selain digunakan dan dimanfaatkan sebagai tempat keperluan industri, pariwisata, dan kepentingan umum lainnya, juga oleh masyarakat sekitar digunakan sebagai tempat bermukim (MI Bahari, 2016).

Pengawasan dan Pengendalian Terhadap Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) (Studi Kasus di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung)" secara mendalam meneliti isu yang sangat relevan di era globalisasi ini, yaitu penguasaan tanah oleh pihak asing di wilayah daerah pesisir. Salah satu landasan hukum yang menjadi acuan utama dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 mengenai Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Peraturan ini tidak hanya memberikan kerangka hukum bagi pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, tetapi juga menegaskan pentingnya pengawasan dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh pihak asing, yang sering kali dapat mengancam kedaulatan dan kesejahteraan masyarakat lokal. Dalam konteks Desa Ped, yang terletak di Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, isu penguasaan tanah oleh WNA menjadi semakin krusial mengingat potensi ekonomi dan ekologi yang dimiliki oleh wilayah ini. UU No. 1 Tahun 2014 memberikan panduan tentang bagaimana pemerintah, baik pusat maupun daerah, harus melakukan pengawasan ketat terhadap kepemilikan tanah di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, serta mengatur sanksi bagi pelanggaran yang terjadi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif bagaimana implementasi UU No. 1 Tahun 2014 dijalankan di Desa Ped, termasuk efektivitas pengawasan oleh pihak berwenang dan dampaknya terhadap penguasaan tanah oleh WNA. Skripsi ini juga akan mengeksplorasi tantangan-tantangan yang dihadapi dalam penerapan peraturan tersebut, serta memberikan rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan pengendalian dan pengawasan agar kedaulatan tanah di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dapat terjaga dengan baik, sesuai dengan amanat undang-undang. Dengan

demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam upaya perlindungan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dari penguasaan yang tidak sah oleh pihak asing.

Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian oleh Subdit Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (WP3K) dilaksanakan di Provinsi Bali, Pulau Nusa Penida, Desa Ped. Kegiatan ini adalah Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian Pulau-Pulau Kecil terhadap penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang ada di Desa Ped, meskipun hal ini tidak sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut, akan tetapi bagi WNA dengan syarat WNA hanya bisa menguasai tanah dengan cara hak sewa menyewa. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam pasal 45 yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Penguasaan tanah di Desa Ped yang dilakukan oleh pihak asing menggunakan perjanjian sewa menyewa. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa berdasarkan jangka waktu hak sewa untuk bangunan didasarkan atas kesepakatan pemilik hak atas tanah dengan pemegang hak sewa (Rafelya, 2022).

Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Desa Ped menjadi isu yang krusial. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, WNA tidak diizinkan untuk memiliki hak milik atas tanah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria). Namun, WNA dapat menguasai tanah melalui mekanisme sewa-menyewa sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengawasan ini dilakukan untuk memastikan bahwa WNA yang menyewa tanah tidak melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan. Selain itu, pengendalian yang efektif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran dan memastikan bahwa setiap transaksi sewa dilakukan secara transparan dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implementasi pengawasan dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh WNA melalui mekanisme sewa-menyewa di Desa Ped. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang menghadang serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dan pengendalian tersebut agar tidak terjadi melebihi jangka waktu sewa yang telah ditetapkan dan tetap berada dalam pengawasan serta peraturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Implementasi Pengawasan Dan Pengendalian Terhadap Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Desa Ped”.

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) tidak diizinkan untuk memiliki hak milik atas tanah. Namun, hal tersebut bisa saja dilakukan mereka dengan mengizinkan penguasaan tanah melalui mekanisme sewa-menyewa sesuai dengan aturan yang berlaku. Implementasi pengawasan dan pengendalian oleh Subdit WP3K terhadap penguasaan tanah oleh WNA menjadi sangat penting. Sehingga perlu upaya pengawasan dan pengendalian untuk memastikan bahwa penguasaan tanah oleh WNA melalui sewa-menyewa sesuai dengan peraturan dan tidak melampaui batas waktu yang telah ditetapkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka pertanyaan yang akan diajukan pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penguasaan tanah oleh WNA di Desa Ped?
2. Bagaimana pelaksanaan pengawasan dan pengendalian oleh Subdit WP3K di Desa Ped?
3. Apa kendala dan solusi kegiatan pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah di Desa Ped?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk:
 - a. Mengetahui penguasaan tanah oleh WNA di Desa Ped?
 - b. Mengetahui pelaksanaan pengawasan dan pengendalian oleh Subdit WP3K di Desa Ped?
 - c. Mengetahui kendala dan solusi kegiatan pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah di Desa Ped?
2. Manfaat Penelitian
 - a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan khususnya mengenai penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia.
 - b. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), penelitian ini dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya terkait penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia.
 - c. Bagi Pemerintah, peneliti berharap penelitian ini dapat menjadi bentuk masukan dalam rangka menyusun kebijakan terkait penguasaan tanah oleh WNA di Nusa Penida

D. Keaslian Penelitian

Pada bagian ini akan dijelaskan penulis juga menelusuri karya ilmiah atau jurnal dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan implementasi pengawasan dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh WNA yang bisa dijadikan acuan dalam topik penelitian ini, penelitian terdahulu telah dipilih sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini sehingga dapat diharapkan mampu menjelaskan dan memberikan referensi bagi penulis dalam menyelesaikan penelitian ini, berikut dijelaskan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dipilih.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Peneliti c. Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	a. Metode Penelitian b. Teknik Pengumpulan Data	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	a. Sakti, dkk b. 2019 c. Pengendalian Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing	Tujuan penelitian ini yaitu: 1. Memperoleh gambaran volume kasus yang ada 2. Mengetahui mekanisme terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing. 3. Mengetahui sistem pengawasan dan pengendalian yang efektif	a. Metode penelitian yuridis normatif b. Studi kepustakaan	Hasil dari penelitian ini yaitu penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh tentang segala hal yang berhubungan dengan cara-cara yang dilakukan WNA untuk dapat menguasai tanah dari WNI. Bersifat analisis karena dari hasil penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mendasari dan mengatur tentang penguasaan tanah oleh WNA dari segi teori dan praktek.
2.	a. Lucky Adrianto, M.Sc., Ph.D b. 2012 Analisis dan Evaluasi Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Keci	Tujuan penelitian analisis dan evaluasi hukum tentang Pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil adalah untuk mengidentifikasi permasalahan terkait dengan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil baik dari aspek materi hukum, kelembagaan dan aparatur, pelayanan hukum maupun budaya hukum masyarakat.	a. Metode penelitian yuridis normatif b. Studi kepustakaan	Hasil penelitian dari analisis dan evaluasi hukum ini dapat menghasilkan rekomendasi yang tepat atas permasalahan tersebut, sehingga memberikan arah pembangunan sistem hukum yang selaras dan harmonis dengan konstitusi dan politik hukum nasional.

bersambung ...

Sambungan Tabel 1.

1	2	3	4	5
3.	a. Desy Nurkristia Tejawati b. 2021 c. Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing Di Indonesia	Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaimana kepastian hukum penguasaan hak atas tanah bagi badan hukum asing di Indonesia.	a. Metode penelitian hukum normatif c. Studi kepustakaan	Hasil penelitian ini Warga negara asing dan badan hukum asing tidak terbuka kemungkinan untuk bisa mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, kecuali menjadi pemegang Hak Pakai.
4.	a. Sufriyanto b. 2014 c. Penguasaan Warga Negara Asing Terhadap Hak Atas Tanah Di Indonesia	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui status penguasaan warga negara asing terhadap hak atas tanah di Indonesia, khususnya di Provinsi Bali. Selain itu, untuk mengetahui proses pelaksanaan dan kendalakendala atas pemberian hak atas tanah di Indonesia bagi warga negara asing, khususnya di Provinsi Bali.	a. Metode penelitian kualitatif pendekatan yuridis empiris b. Wawancara dan Studi Kepustakaan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa status penguasaan W'A terhadap tanah di Provinsi Bali adalah hak pakai seperti dalam ketentuan UUPA dan PP No. 40 tahun 1996 tentang hak pakai tidak diberikan hak milik. Proses pemberian hak atas tanah bagi WNA di Provinsi Bali sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang diatur dalam UUPA dan PP No. 40 tahun 1996, yaitu hanya diberikan hak pakai.
5.	a. Abdul Hadi, Mukhyar Amani, Basuki Rahman b. 2023 c. Efektivitas Implementasi Kebijakan Pengelolaan Lingkungan Pesisir Dan Laut Di Desa Tanjung Seloka Kecamatan Pulau Laut Selatan Kabupaten Kotabaru Kalimantan Selatan	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaiman Efektivitas Implementasi Kebijakan Pengelolaan Lingkungan Pesisir Dan Laut Di Desa Tanjung Seloka Kecamatan Pulau Laut Selatan Kabupaten Kotabaru Kalimantan Selatan.	a. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif Deskriptif b. Studi literatur	Hasil pengamatan menunjukkan keadaan di mana masyarakat Desa Tanjung Seloka tidak banyak – atau hampir tidak mengetahui keberadaan regulasi terkait pengelolaan wilayah pesisir dan laut, khususnya dalam kaitannya dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan ekonomi masyarakat pesisir dan masyarakat desa Tanjung Seloka secara umum.

bersambung...

Sambungan Tabel 1.

6.	<p>a. Divya Nasjwa Tafakur b. 2023 c. Implementasi Pengawasan Dan Pengendalian Terhadap Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing (Wna) Di Desa Ped Nusa Penida Bali</p>	<p>Tujuan Penelitian ini yaitu: Mengetahui bagaimana penerapan pengawasan dan pengawasan oleh Subdit WP3K terhadap penguasaan tanah oleh WNA di Desa Ped</p>	<p>a. Metode kualitatif dengan analisis dekriptif b. Wawancara dan Studi literatur</p>	
----	---	---	---	--

Dari kelima penelitian diatas, penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan sebelumnya, yaitu dari pembahasan penelitian yang akan diteliti dan lokasi penelitian. Penelitian kali ini akan memfokuskan pada implementasi pengawasan dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh WNA di Desa Ped Nusa Penida Bali. Hal ini untuk mengetahui pengawasan dan pengendalian oleh Subdit WP3K terhadap penguasaan tanah oleh WNA tetap dalam pengawasan dan pengendalian agar tidak terjadinya pelanggaran jangka waktu yang telah ditetapkan sesuai dengan undang-undang di lokasi tersebut yang hingga saat ini belum ada penelitian sejenis yang dilakukan di lokasi yang sama.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah di jelaskan pada bab sebelumnya, kesimpulan yang di peroleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, telah menjadi isu yang kompleks dan mendesak di tengah pesatnya perkembangan sektor pariwisata di wilayah tersebut. Keindahan alam yang memukau serta lokasi strategis Desa Ped menjadikannya target utama bagi investor asing yang ingin mengembangkan properti wisata seperti vila, resort, dan restoran. Meskipun hal ini berpotensi membawa keuntungan ekonomi, tingginya minat WNA untuk menguasai lahan di desa ini juga memicu berbagai permasalahan, termasuk ancaman terhadap hak-hak masyarakat lokal, kerusakan lingkungan, dan terganggunya keberlanjutan budaya. WNA sering memanfaatkan celah hukum dan perjanjian sewa untuk menguasai tanah, seperti yang terjadi di beberapa properti di Desa Ped. Hal ini menegaskan pentingnya pengawasan dan pengendalian yang ketat untuk memastikan bahwa penguasaan tanah oleh WNA tidak merugikan masyarakat lokal dan tetap mematuhi peraturan yang berlaku, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014. Namun, implementasi peraturan ini di lapangan sering kali tidak optimal, terutama karena minimnya pengawasan yang efektif dan kurangnya kesadaran masyarakat lokal tentang pentingnya mempertahankan tanah mereka.
2. Pengawasan dan pengendalian ini ditujukan untuk memastikan bahwa tidak terjadi pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Pengawasan yang ketat bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan hak sewa, seperti penyewaan tanah dalam jangka waktu yang melebihi batas yang diizinkan atau penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian, pengendalian yang dilakukan oleh

pihak berwenang, seperti WP3K, berfungsi untuk menjaga kepatuhan terhadap peraturan, melindungi hak-hak masyarakat lokal, dan memastikan penggunaan tanah yang berkelanjutan dan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

3. Kendala dalam tahapan pelaksanaan kegiatan pengawasan dan pengendalian oleh Subdit WP3K terhadap penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNA) di Desa Ped dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek utama yang memengaruhi efektivitas keseluruhan proses.

a. **Tahap Penetapan Objek** mengalami kendala utama dari kurangnya data akurat dan terkini mengenai kepemilikan serta penggunaan lahan oleh WNA, yang menyebabkan ketidakakuratan dalam menentukan objek pengawasan. Keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya koordinasi antar instansi, dan rendahnya partisipasi masyarakat lokal juga turut menghambat proses ini.

b. **Tahap Pengumpulan Dokumen** menghadapi masalah dalam memperoleh dokumen yang valid dan lengkap, sering kali akibat adanya penyembunyian informasi atau ketidakakuratan data. Selain itu, birokrasi yang lambat dan kurangnya sistem informasi terintegrasi memperburuk pengumpulan dan verifikasi dokumen yang penting untuk pengawasan dan pengendalian.

c. **Tahap Pra Survei** menunjukkan kelemahan dalam perencanaan dan pemetaan awal yang tidak memadai, serta koordinasi yang kurang antara tim survei dan instansi terkait. Keterbatasan sumber daya dan minimnya keterlibatan masyarakat lokal juga mengurangi kualitas

informasi yang diperoleh, menghambat kesiapan dan ketepatan pelaksanaan survei.

- d. Tahap Pemantauan Lapangan** menghadapi kesulitan dalam deteksi pelanggaran dan ketidaksesuaian perjanjian sewa menyewa akibat sistem pemantauan yang tidak terintegrasi dengan basis data hukum terkini. Kurangnya koordinasi antara tim lapangan dan pihak berwenang dalam proses legalisasi juga memperlambat tindakan korektif terhadap objek yang belum memenuhi persyaratan hukum.

Untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNA) di Desa Ped, beberapa solusi dapat diterapkan pada setiap tahap proses:

- a. Tahap Penetapan Objek:** Solusi yang diperlukan termasuk penguatan basis data dengan sistem informasi yang terintegrasi dan akurat menggunakan teknologi GIS dan pencatatan digital. Selain itu, pelatihan berkelanjutan untuk meningkatkan kompetensi sumber daya manusia, peningkatan koordinasi antar instansi pemerintah melalui pembentukan tim koordinasi lintas sektor, dan peningkatan sosialisasi serta partisipasi masyarakat lokal untuk mendukung pengawasan dan pengendalian yang lebih efektif.
- b. Tahap Pengumpulan Dokumen:** Solusi meliputi pembangunan sistem informasi terintegrasi berbasis teknologi untuk mempermudah pengumpulan, penyimpanan, dan verifikasi dokumen. Prosedur administratif harus disederhanakan dan dipercepat dengan meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dan alur kerja. Koordinasi yang lebih baik dengan lembaga terkait dan pelatihan staf mengenai standar operasional prosedur dan teknik verifikasi dokumen juga penting untuk meningkatkan akurasi dan konsistensi proses.
- c. Tahap Pra Survei:** Penerapan perencanaan matang dan pemetaan awal yang detail menggunakan teknologi GIS dan data satelit sangat

penting. Koordinasi yang lebih baik antara tim survei dan instansi terkait melalui rapat koordinasi rutin dan penggunaan platform komunikasi yang efektif, serta penyediaan pelatihan dan peralatan canggih bagi personel survei, akan mendukung proses yang lebih lancar. Keterlibatan aktif masyarakat lokal dalam tahap pra survei juga penting untuk mendapatkan data yang lebih lengkap dan akurat.

- d. **Tahap Pemantauan Lapangan:** Untuk mengatasi masalah pada tahap ini, koordinasi yang lebih baik antara tim lapangan dan pihak berwenang dalam proses legalisasi sewa-menyewa harus ditingkatkan melalui rapat koordinasi rutin dan penggunaan platform komunikasi efektif. Selain itu, perlu diberlakukan sanksi yang jelas dan tindakan tegas terhadap pemilik tanah WNA yang belum mengesahkan perjanjian sewa-menyewa secara hukum. Sosialisasi mengenai pentingnya legalisasi juga harus ditingkatkan kepada masyarakat lokal dan pemilik tanah untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang di peroleh dalam penelitian ini terdapat beberapa saran sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNA) di Desa Ped, Bali, penting bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengambil beberapa langkah strategis. Pertama, perlu dilakukan pembaruan dan penguatan basis data mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah oleh WNA, dengan memanfaatkan teknologi canggih seperti sistem informasi geografis (GIS) dan platform manajemen data digital. Hal ini akan memastikan informasi yang lebih akurat dan terkini untuk pengawasan yang lebih baik. Kedua, koordinasi yang lebih erat antara Kementerian Agraria

dan Tata Ruang/BPN dengan instansi pemerintah terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah harus ditingkatkan untuk menghindari duplikasi tugas dan memastikan sinergi yang efektif. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan berkelanjutan akan membantu dalam pelaksanaan survei, pemetaan, dan regulasi yang lebih kompeten. Peningkatan sosialisasi kepada masyarakat lokal mengenai pentingnya pengawasan tanah serta melibatkan mereka dalam proses ini akan memperkuat pengumpulan data dan dukungan terhadap kebijakan. Terakhir, penegakan hukum dan kebijakan terkait penguasaan tanah harus ditegakkan dengan konsisten, termasuk penerapan sanksi yang jelas bagi pelanggar, guna memastikan bahwa pengawasan dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh WNA berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Penting untuk menerapkan sistem pengawasan dan pengendalian yang komprehensif dan efektif. Pengawasan yang ketat harus dilakukan untuk mencegah penyalahgunaan hak sewa, seperti penyewaan tanah yang melebihi batas waktu yang diizinkan atau penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Untuk mencapai tujuan ini, pihak berwenang seperti WP3K perlu memperkuat mekanisme pengawasan dengan memperbarui basis data dan sistem pelaporan, meningkatkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan, serta memperbaiki koordinasi antar instansi terkait. Selain itu, melibatkan masyarakat lokal dalam proses pengawasan dapat memberikan informasi yang lebih akurat dan mendukung kepatuhan terhadap peraturan. Pengendalian yang dilakukan harus fokus pada menjaga kepatuhan terhadap peraturan yang ada, melindungi hak-hak masyarakat lokal, dan memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara berkelanjutan serta sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Implementasi

tindakan-tindakan ini akan memastikan bahwa pengawasan dan pengendalian berjalan dengan baik, mencegah penyimpangan, dan mendukung pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan.

3. Penguatan basis data melalui sistem informasi terintegrasi dan pelatihan berkelanjutan bagi sumber daya manusia sangat penting untuk meningkatkan akurasi dan efektivitas pengawasan dan mempermudah dan mempercepat proses verifikasi dokumen, sehingga pengawasan dapat dilakukan dengan lebih konsisten.. Peningkatan koordinasi antar instansi melalui tim koordinasi lintas sektor dan peningkatan partisipasi masyarakat lokal juga harus menjadi prioritas untuk memastikan pengawasan yang lebih inklusif dan tepat sasaran.Selain itu, penerapan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran, serta peningkatan sosialisasi kepada masyarakat dan pemilik tanah, akan membantu memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Jurnal

- Sakti, Trie. (2019). Penelitian Pengendalian Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing.
- Winardi, M. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Doctoral Dissertation, Sebelas Maret University).
- Tejawati, D. N. (2021). Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing Di Indonesia. *Perspektif*, 26(1), 39-47.
- Adrianto, L. (2015). Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Pengelolaan WilayahPesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.
- Pebriyana, I. W., Budiarta, I. N. P., & Seputra, I. P. G. (2020). Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee). *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), 326-330.
- Jastrawan, I. D. A. D., Dharma, D. A., & Suyatna, I. N. (2019). Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(12), 1-13.
- Tejawati, D. N. (2021). Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing Di Indonesia. *Perspektif*, 26(1), 39-47.
- Bahari, M. I. (2016). Efektivitas Pengawasan Hutan Mangrove Di Wilayah Pesisir Kabupaten Lamongan. *Novum: Jurnal Hukum*, 3(1), 97-105.
- Waluyo, A. (2013). Permodelan Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Secara Terpadu Yang Berbasis Masyarakat (Studi Kasus Pulau Raas Kabupaten Sumenep Madura). *Jurnal Kelautan: Indonesian Journal Of Marine Science And Technology*, 6(1), 72-87.
- Chikmawati, N. F. (2013). Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia (Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Bagi Hak-Hak Ekonomi Masyarakat Tradisional). *Adil: Jurnal Hukum*, 4(2), 396-417.

- Juknis Tahun 2022 Tentang Pengawasan Dan Pengendalian Wilayah Peisir Dan Pulau Kecil
- Pramana, K. Y. (2020). Tinjauan Yuridis Pembatasan Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Doctoral Dissertation, Universitas Pendidikan Ganesha).
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348-358.
- Sumardika, I. N. (2007). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung (Doctoral Dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Saraswati, A. R. (2021). Peran Notaris Dalam Menentukan Jangka Waktu Sewa-Menyewa Tanah Terhadap Warga Negara Asing (Doctoral Dissertation, Udayana University).
- Raswin, S. H. (2021). Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Di Kabupaten Alor (Studi Kasus Di Pulau Kepa Desa Alor Kecil Kecamatan Alor Barat Laut) (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Rafelya, R., & Jamilah, L. (2022, August). Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara Wni Dengan Wna Menurut Hukum Positif Indonesia. In *Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 2, No. 2, Pp. 1224-1231).
- Carolina, W. (2012). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Hak Sewa Untuk Bangunan Diatas Tanah Hak Milik (Doctoral Dissertation, Universitas Airlangga).
- Jayanti, V., & Wita, I. (2016). Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah Di Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 4(3).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.

Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Daerah Kabupaten Klungkung Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klungkung 2013- 2033.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Dan Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia