

ASPEK HUKUM BISNIS DALAM PENGEMBANGAN PENGELOLAAN PARIWISATA DI PULAU-PULAU KECIL

Aartje Tehupeior¹

ABSTRACT

The main problem related to tourism region utilization in the bussiness legal aspects is related to the development and the management of tourism in the region of small islands. Understanding the legal aspects of land will determines the success or failure of the development and management of tourism in the region of small islands. And by understanding the legal principles concerning cooperation, business agreement, tourism area management, specific clauses in the agreement and other things associated with any agreement form, we can say that all of it must be returned on the purpose of article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution to prosperity and justice for the people.

Kata Kunci: Pembangunan, Pengelolaan Pariwisata

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara kepulauan berciri khas nusantara mempunyai tanggung jawab untuk mengelola dan memanfaatkan serta mengamankan seluruh potensi yang ada bagi kemakmuran rakyat sebagaimana tujuan pembentukan negara. Dalam konstitusi Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatakan: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Makna ketentuan dikuasai oleh negara memberi arti penguasaan oleh negara dalam arti luas yang bersumber dan diturunkan dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, termasuk di dalam pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber-sumber kekayaan tersebut. Ketentuan ini merupakan konsekuensi logis Negara Kesatuan Republik Indonesia menganut paham negara hukum kesejahteraan, Dengan dikuasainya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air dan kekayaan alam ini akan dapat tercapai. Rakyat secara kolektif dikonstruksikan oleh Undang-Undang Dasar 1945 memberikan mandat kepada negara untuk kebijakan dan tindakan pen-gurusan, pengelolaan, dan pengawasan untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu tindakan tersebut yaitu tentang fungsi pengelolaan yang dilakukan melalui mekanisme pemilikan saham dan atau melalui keterlibatan langsung dalam manajemen badan usaha milik negara atau badan hukum milik negara sebagai instrument kelembagaan, yang melaluinya negara *cq.* pemerintah, mendayagunakan penguasaannya atas sumber-sumber kekayaan itu untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai tindak lanjut untuk mewujudkan amanat diantara berbagai tujuan dan sasaran untuk menuju kesejahteraan rakyat, dengan bertitik tolak sebagai negara kepulauan maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil. Letak geografis Indonesia yang strategis dalam potensi ekonomi sumber daya dan jasa kelautan besar: bioteknologi, energi, mineral, perikanan laut, wisata, transportasi dan indsutri maritim merupakan modal dasar pembangunan negara maritim. Pada potensi sumber daya ekonomi potensi minyak dan gas dilaut sangat besar, yaitu dari 60% cekungan minyak potensial, sekitar 70% ada di laut, sekitar 40% barang dan jasa perdagangan diangkut mulai laut.²

Dengan jumlah seluruh provinsi yang ada di Indonesia berjumlah 34 Provinsi umumnya mempunyai laut dan dari 550 Kabupaten (Kota) yang ada, sekitar 60% merupakan kabupaten (kota) pesisir.³ Dari 250

¹ Dosen tetap Fakultas Hukum UKI

² Negara Maritim dan Kelembagaan Kelautan, Sunoto, Mes, www. slide share.net

³ *Ibid*

juta penduduk Indonesia Lebih dari 60% bertempat tinggal di pesisir (pulau-pulau kecil). Kawasan Pesisir (pulau-pulau kecil) akhir-akhir ini menunjukkan perkembangan yang cukup pesat antara lain Nusa Tenggara Timur, Maluku, Sulawesi Utara, Aceh. Ini ditandai dengan munculnya berbagai fasilitas di kawasan tersebut diantaranya fasilitas penunjang pariwisata (hotel dan restoran) pemukiman, pasar dan lain sebagainya. Hal ini sangat berdampak pada kualitas lingkungan pada kawasan pesisir (pulau-pulau kecil). Permasalahan berkaitan dengan aspek hukum, sumber daya manusia, keterbatasan budaya masyarakat serta perlindungan lingkungan laut. Permasalahan utama berkaitan dengan penggunaan kawasan pariwisata dalam aspek hukum bisnis yang terkait dengan hak atas tanah dalam pengembangan, pengelolaan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil. Penjelasan aspek hukum bisnis dalam pengembangan, pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil. Model pengembangan kawasan pariwisata di dalam pelaksanaannya agar secara ekonomis, yuridis dan strategi pemasarannya tercapai. Dengan demikian diperlukan suatu pemahaman dan pengertian yang harus dilakukan secara teliti dan hati-hati serta secara komprehensif dalam menuju terselenggaranya pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil.

PERMASALAHAN

1. Bagaimanakah konsep dan tahap pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil?
2. Bagaimanakah aspek hukum bisnis dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil?

TUJUAN PENULISAN

1. Untuk mengetahui konsep dan tahap pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil.
2. Untuk mengetahui bagaimana aspek hukum bisnis dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil.

KONSEP TEORI DAN TAHAP PENGEMBANGAN PARIWISATA DI PULAU-PULAU KECIL

Dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Re-

publik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pe-

ngusaha, pemerintah dan pemerintah daerah. Makna ketentuan pariwisata ini menunjukkan pengembangan sumber daya tersebut dikelola melalui pendekatan peningkatan nilai sumber daya secara terpadu antara pengembangan produk pariwisata dan pengembangan pemasaran pariwisata melalui pendekatan pemberdayaan masyarakat lokal, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah, dalam rangka pengembangan pengelolaan pariwisata (*Community-based tourism development*).

Terkait dengan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil tidak terlepas dari pengelolaan dana. Pengelolaan dana dilakukan berdasarkan prinsip keadilan.⁴ Makna prinsip keadilan menunjukkan bahwa keadilan harus terpenuhi dalam pengembangan pengelolaan pariwisata di kawasan pulau-pulau kecil yang meliputi: “*equality before the law, equal protection on the law, equal justice under the law*”,⁵ berarti dengan persamaan hak dan derajat di muka hukum, setiap orang / masyarakat lokal berhak mendapat perlindungan yang sama oleh hukum, dan setiap orang / masyarakat lokal mendapat perlakuan sama di bawah hukum. Dengan demikian prinsip keadilan diartikan sebagai suatu keseimbangan yang harus terpenuhi diantara pihak-pihak dalam pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil yang dilakukan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah. Secara khusus jika merujuk pada ketentuan Pasal 33 UUD 1945 memberikan mandat kepada negara untuk kebijakan pengelolaan sumber-sumber kekayaan alam yang digunakan untuk kemakmuran rakyat. Hal ini sangat berdampak pada belum dilaksanakan sepenuhnya penegakan hukum di wilayah pesisir kawasan pulau-pulau kecil tersebut.

Dalam aspek pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil, pesisir pulau-pulau kecil harus memperhatikan keragaman ekosistem yang ada. Aspek kelembagaan, hukum, sosial, ekonomi, perlindungan masyarakat, perlindungan lingkungan dan sumber daya alam, dan kedaulatan negara menjadi satu kesatuan yang saling berkaitan. Keterkaitan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil tidak terlepas juga pada aspek pembangunan yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat dan kelangsungan ekosistem, dan keberpihakan negara perlu adanya perencanaan pembangunan yang mensinergikan serta mengarahkan berbagai aktivitas

⁴ Pasal 58 Undang-Undang No.10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata

⁵ John Rawls, *A. Theory of Justice*, Cambridge : Harvard University Press, 2001, hal . 302

yang ada untuk dapat dimanfaatkan baik pada masa sekarang maupun di masa mendatang.

Sebagai konsep pengembang pariwisata di kawasan pulau-pulau kecil maka model yang dikembangkan oleh D.B. Weaver dalam tulisannya berjudul "*Mode of Urban Tourism for Smal Caribbean Islands*"⁶ yaitu contoh model pengembangan kawasan pariwisata yang terkenal didunia dilakukan di Kepulauan Karibia yang relatif sempit areanya. D.B. Weaver menjelaskan terdiri dari 5 zona⁷:

1. *Specialized tourist zone*
2. *Central Business District (CBD)*
3. *Local Neighbourhoods*
4. *Resort strip, and*
5. *Rural areas*

Teori pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil yang dilakukan oleh D.B. Weaver merupakan penggabungan antara model *Thunen-Weber* dengan bentuk pengembangan kawasan pariwisata pantai berpola huruf T. Dimana zona satu hingga zona tiga dan kelima mengelilingi kawasan utama bagi kegiatan wisata dari kawasan pariwisata di Kepulauan Karibia yang kecil dan sempit yaitu dok kapal pesiar (*cruiseship dock*)⁸. Dengan acuan teori D.B. Weaver layak diajukan model pengembangan kawasan pariwisata oleh Weaver yang mempunyai korelasi dalam pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil yang meliputi proses tahap rencana, pra konstruksi, konstruksi dan operasional.

Dengan teori dan konsep pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil mempunyai keterkaitan dengan aspek hukum bisnis yang dapat dikaji dari aspek hukum tanah yang meliputi: a) Hak penguasaan atas tanah; b) Tata cara memperoleh tanah; c) penggunaan tanah; d) perjanjian bisnis pengelolaan kawasan pariwisata; e) Klausula-klausula spesifik dalam perjanjian; f) hal-hal yang terkait dengan perjanjian. Dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil dapat juga mengacu kepada teori Dean Schwanke yang ditulis dalam bukunya "*Resort Development Handbook*" Secara umum teori ini terdiri dari tiga tahapan⁹:

1. *Feasibility analysis and planning (including permitting and financing);*
2. *Construction: and*
3. *Operation / management.*

⁶D.B. Weaver, "*Mode of Urban Tourism for Smal Caribbean Islands*" Geographical Review, 1993.

⁷*Ibid*

⁸*Ibid*

⁹Dean Schwanke, et.al, "*Resort Development Handbook*", Washington DC : ULI-the Urban Land Institute, 1997

Dengan konsep Dean Schwanke maka pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil dapat dilakukan berdasarkan potensi sumber daya keragaman budaya, seni, dan panorama alam (pesona alam) yang dilakukan berdasarkan pembangunan berkesinambungan dan hubungan antara pariwisata dengan pembangunan yang mencirikan negara kepulauan.

ASPEK HUKUM BISNIS DALAM PENGEMBANGAN PENGELOLAAN PARIWISATA

a. Hak Penguasaan Tanah

Konsepsi hak penguasaan tanah menurut hukum tanah Nasional: Hak atas tanah yang tertinggi adalah Hak Bangsa Indonesia yang pelaksanaannya didelegasikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi adalah Hak Bangsa yang pelaksanaannya didelegasikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi melalui hak menguasai negara. Dengan bersumber dari hak Bangsa Indonesia kemudian negara dapat memberikan hak perorangan atas tanah. Keterkaitan hukum tanah untuk areal pulau maka yang diberlakukan ketentuan hukum tanah nasional yang mengatur pulau-pulau kecil di wilayah Negara Republik Indonesia secara menyeluruh tidak terlepas dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa tanah dikuasi oleh negara, tidak dapat dikuasai oleh perorangan. Perorangan dapat mempunyai hak atas tanah atas bagian pulau-pulau tersebut. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 membuka peluang pemberian hak (HGB, Hak Pakai) atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau yang berbatasan dengan pantai diatur tersendiri dengan peraturan pemerintah. Hal penting yang harus diperhatikan adalah tentang asas nasionalitas yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2), Pasal 36 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang melarang pihak ataupun badan hukum asing untuk memiliki tanah berupa Hak Milik, HGU, HGB sehingga siapa subjeknya yang akan menguasai tanah akan mempengaruhi jenis hak atas tanah yang dapat dikuasainya.

Aspek penguasaan tanah sangat penting dalam kaitannya dengan luas lokasi yang direncanakan dikembangkan menjadi kawasan pariwisata pantai secara khusus dalam permasalahan perolehan dan pembebasan tanah yang mengganggu kelangsungan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil mengingat tahapan perolehan tanah dan penguasaan tanahnya memerlukan waktu yang relatif lama karena melibatkan berbagai kelompok masyarakat

yang menguasai tanah yang akan dibebaskan. Selain itu akibat adanya ketentuan batas minimum luas tanah yang diperuntukkan bagi pengembangan kawasan wisata memerlukan investasi dana yang besar yang menjadi beban pihak pengembang. Dengan mengingat globalisasi ekonomi bagi Indonesia melalui perjanjian export import, bilateral maupun multilateral dimana untuk menjamin arus modal asing ke negara-negara berkembang, negara-negara maju mende-sakkan GATT/WTO yang didalamnya mengandung TRIPs, TRIMs, dan GATT's. Sikap Badan Dunia seperti *The World Bank* dan IMF mendorong liberalisasi. Pinjaman dari Negara-negara maju Negara-negara berkembang harus disertai penerimaan liberalisasi ekonomi yang diserahkan kepada kekuatan pasar dikelola oleh kaum swasta dalam iklim privatisasi.¹⁰ Ini dapat ditunjukkan dimana terjadi pertentangan antara *Development Theory Versus Dependency Theory* tercermin dalam *Judicial Review* Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal di Mahkamah Konstitusi Tahun 2008 diajukan oleh 10 Lembaga Sosial Masyarakat (LSM) yang mengang-gap Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal bertentangan dengan UUD 1945. Salah satunya Pasal 22 menyangkut persoalan hak atas tanah yang dalam Hak Asasi Manusia (HAM) dikenal dengan *The Right to Land*. *The Right to Land* ada di tangan negara, hak asasi pun ada di tangan negara oleh karena itu diberikan kepada manusia yang ada di Negara tersebut. HAM adalah kodrati bukan dari Negara oleh karena itu ketika memahami HGU adalah milik negara kemudian disewakan kepada pengusaha. Menurut keterangan ahli dalam *Judicial Review* Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal apakah memang begitu ha-kekat dari HAM ? dari sudut pandangan HAM ketika hak *Erpacht* diterjemahkan menjadi HGU di Indo-nesia salah yang kaprah maka banyak pelanggaran HAM terjadi.¹¹ Kasus-kasus yang diajukan ke Kom-nas HAM berakar dari diberikannya HGU kepada mereka yang memohonkan HGU tersebut.

Selain hak atas tanah di pulau-pulau kecil yang akan menjadi pengembangan pengelolaan kawasan pariwisata tentunya akan berimplikasi yuridis secara luas terhadap bentuk kerjasama pengembangan pen-gelolaan kawasan pariwisata tersebut. Pembangunan dan pengembangan pengelolaan pariwisata yang akan dilakukan diatas tanah hak pengelolaan (HPL)

berbeda dengan tanah berstatus hak milik, HGB, atau Hak Pakai¹². Diperhatikan juga ketentuan khusus dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan anta- ra Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang mempengaruhi Klausul Perjanjian (Kontrak) kerja-sama menyangkut tata cara, penentuan kewenangan-kewenangan yang akan dilimpahkan kepada investor, pembiayaan, dan rencana tata ruang wilayah.

b. Tata Cara Memperoleh Tanah

Secara garis besar tata cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berik-ut: Pertama, apabila yang tersedia tanah negara, cara memperolehnya dengan melakukan permohonan hak kepada Negara berdasarkan ketentuan yang berlaku, (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010)¹³. Ke-dua, apabila yang tersedia tanah hak (perorangan) cara memperoleh hak atas tanah tersebut dengan: a) per-janjian misalnya sewa, penggunaan tanah, Hak Pakai di atas Hak Milik. Apabila pemegang hak atas tanah (pemilik) tidak bersedia menyerahkan tanahnya. b) pemindahan hak, jika: 1) pihak yang membutuhkan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia; 2) pemilik bersedia menyera-hkan tanahnya. c) pelepasan hak, jika: 1) pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan se-bagai pemegang hak atas tanah yang tersedia; 2) pe-milik bersedia menyerahkan tanahnya. d) pencabutan hak, jika: 1) pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya; 2) tanah tersebut diperuntukkan bagi pelak-sanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Aspek perolehan hak atas tanah merupakan hal penting dari proses awal memperoleh tanah pada lo-kasi yang sudah ditentukan. Dengan memahami tata cara memperoleh tanah untuk pengembangan pen-gelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil merupakan pedoman untuk menghadapi berbagai kondisi dan status tanah yang akan diperoleh. Ini menunjukkan betapa penting dalam kelangsungan pengemban- gan pengelolaan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil, sebab memiliki konsekuensi hukum dan pem-biayaan pada tahap pembangunan hingga tahap pen-goperasian sampai pada pengelolaan.

¹⁰ Erman Rajagukguk : *Butir-Butir Hukum Ekonomi*, Jakarta: Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indo-nesia 2011, hal. 403.

¹¹ *Ibid*

¹² Tanah HPL mengandung kewenangan perdata dan kewenangan publik dalam perencanaan penggunaan tanah yang hanya dapat dimiliki oleh instansi pemerintah, BUMN, PEMDA, BUMD akan memberikan kewenangan lebih luas dibandingkan pemegang hak atas tanah, Hak Milik, HGB, Hak Pakai.

¹³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Penebar Swadaya Group, 2012, hlm. 69.

c. Penggunaan Tanah

Pembangunan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil tidak terlepas dari berbagai perencanaan pembangunan yang ditetapkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah setempat. Pedoman yang harus diperhatikan adalah aspek penggunaan tanah (tata guna tanah/tata ruang). Sejak proses awal akan menjadi penentu kesuksesan karena pengembangan pengelolaan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil memerlukan berbagai fasilitas pendukung misalnya akses jalan dari dan ke dalam kawasan pariwisata, fasilitas dan sarana transportasi, pelabuhan laut, bandara udara, ukuran kedekatan jarak fasilitas-fasilitas tersebut menentukan kesuksesan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil.

Dengan memperhatikan potensi wilayah (kearifan lokal) secara demografi, budaya, ekonomi, lingkungan hidup, keindahan alam dan rencana tata guna tanah menjadi pertimbangan untuk menentukan pilihan lokasi yang tepat untuk menggunakan pengelolaan pengawasan pariwisata di pulau-pulau kecil.

d. Perjanjian Bisnis Pengelolaan Kawasan Pariwisata

Pemahaman secara mendalam tentang aspek hukum terkait dengan bisnis pengelolaan kawasan pariwisata bagi para pihak secara langsung terlibat dalam bisnis tersebut menjadi penting terutama mengenai penyusunan perjanjian dalam bisnis pengelolaan pariwisata sebagai suatu perjanjian dalam bisnis *property* agar menghasilkan *draft* perjanjian yang baik secara teknis dengan berpedoman pada langkah-langkah yang diberikan oleh Lucy Allen Marsh yang terdiri dari lima tahap, yaitu:¹⁴

- *“First” you must understand what the proposed transaction is. This means talking it your client to find out what the client has in mind.....*
- *The second step is to organize the document to sort our ideas. Just as you probably put knives and forks in different parts of your kitchen drawer, so, too, you should sort out the different components of the document.....*
- *The third step is the actual writing of the document. If you have developed a good pattern for the document, the actual writing, should not be too difficult.....*
- *The fourth step is simply to set your drafting, aside for some period of time-hopefully overnight. This I sound easy, but it actually is hard and important....*

- *The fifty step is simple to make the necessary correction. W ben portion of the document reads awkwardly, fix it. If you spot inconsistently or loose ends, correct them...”*

Dengan langkah-langkah tersebut di atas dapat dipergunakan sebagai solusi dalam bentuk *legal audit, due diligent, advis-advis, legal opinion*, dan antisipasi-antisipasi kearah *litigation process, arbitrase secara integral* dan tepat menurut hukum, yang berlaku. Dengan *contract drafter* yaitu memahami terhadap peraturan perundang-undangan mempunyai korelasi erat dengan permasalahan yang akan dibuat kontraknya serta pihak-pihak terkait dalam pengelolaan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil.

e. Klausula-Klausula Spesifik dalam Perjanjian

Klausula-klausula dalam perjanjian dasar yang spesifik pada aspek hukum bisnis dalam pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil prinsipnya dapat dilakukan dengan membuat klausula mengenai objeknya yaitu mengenai tata cara pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang dituangkan dalam *master plan* dan *bloc plan* pengembangan kawasan tersebut. Kemudian klausula pembentukan perseroan terbatas yang dilakukan oleh investor dan PEMDA. Terakhir klausula membuka kesempatan pihak ketiga dalam bentuk *Service Agreement, Management Agreement* dalam pengelolaan dan pengoperasian kawasan pariwisata.

f. Hal-hal Lain yang Terkait Dengan Perjanjian

Dalam pengembangan kawasan pariwisata di pulau-pulau kecil tidak terlepas dari aspek manajemen sejak perencanaan kemudian tahap pembangunan, pengoperasian dan pemeliharaan sarana wisata di pulau-pulau kecil. Selanjutnya aspek pembiayaan diperlukan di dalam perjanjian untuk membuka kesempatan kemungkinan untuk mencari investor atau lembaga pembiayaan yang tertarik untuk membiayai pengembangan pengelolaan pariwisata tersebut karena dana yang diperlukan sangat besar. Terakhir aspek pilihan hukum dibuat dalam rangka pengembangan kawasan pariwisata dengan dibedakan pada objek dan sifat perjanjian yang dibuat sesuai asas-asas hukum yang berlaku secara universal dimana perbuatan hukum atau hubungan hukum yang objeknya tanah atau benda tidak bergerak pilihan hukumnya adalah hukum dimana benda tersebut terletak. Pada akhirnya jika terjadi sengketa yang dilanjutkan dengan proses eksekusi akan memerlukan fiat eksekusi pengadilan setempat dimana benda/tanah tersebut terletak. Perlu diperhatikan ketentuan hukum acara perdata dalam

¹⁴Lucy A. Mars, *Real Property Transactions, Practical Application of The Law*, Toronto : Little, Brown and Company Ltd., 1992, hal.25.

HIR/RIB. Sedangkan jika obyek yang diperjanjikan benda bergerak, para pihak dapat lebih leluasa menentukan pilihan hukum.

KESIMPULAN

1. Konsep dan tahap pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil dilakukan dengan memakai konsep *Weaver* kawasan pariwisata pantai berpola huruf T. Zona satu hingga zona ketiga dan kelima adalah mengelilingi kawasan utama bagi kegiatan wisata yaitu dok kapal pesiar dengan tahapan: a) *Feasibility analysis and planning (including permitting and financing)*; b) *Construction*; and, c) *Operation / management*.
2. Aspek hukum bisnis dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan pengembangan pengelolaan pariwisata di pulau-pulau kecil harus memahami asas-asas hukum yang berlaku khusus menyangkut kerjasama diatas tanah HPL yang meliputi

hak penguasaan atas tanah, tata cara memperoleh tanah, penggunaan tanah, perjanjian bisnis pengelolaan kawasan pariwisata, dan klausula-klausula spesifik dalam perjanjian dan hal-hal lain yang terkait dengan perjanjian.

SARAN

1. Diperlukan perhatian secara khusus mengenai perjanjian agar tercipta penegakan hukum dengan baik, benar dan tidak menggiring melakukan kekeliruan dan kezaliman dalam penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah untuk pariwisata
2. Diperlukan penegakan hukum dapat berjalan di pulau-pulau kecil maka sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dalam bentuk perjanjian apapun yang sah hukum harus dapat dikembalikan pada tujuan pasal itu untuk kemakmuran, kesejahteraan dan keadilan bagi rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta; Penebar Swadaya Group, 2012.
- Dean Schwanke, et.al, “*Resort Development Handbook*”, Washington DC, ULI-the Urban Land Institute, 1997.
- D.B. Weaver, “*Mode of Urban Tourism for Small Caribbean Islands*” Geographical Review, 1993.
- Erman Rajagukguk: *Butir-Butir Hukum Ekonomi*, Jakarta: Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2011.
- John Rawls, A. *Theory of Justice*, Cambridge: Harvard University Press, 2001.
- Lucy A. Mars, *Real Property Transactions, Practical Application of The Law*, Toronto: Little, Brown and Company Ltd., 1992.

Undang-Undang:

- Undang-Undang Dasar RI 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Keuangan Negara
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 27 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Internet:

Negara Maritim dan Kelembagaan Kelautan, Sunoto, Mes, www.slide share.net