

**PERJANJIAN BISNIS PROPERTI
DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN PARIWISATA**

Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI¹



✓
N

Perjanjian bisnis dalam bidang pengembangan kawasan wisata dapat dibuat dan dilaksanakan oleh pihak-pihak terkait dalam bisnis tersebut. Dalam menyusun perjanjian bisnis pengembangan kawasan wisata harus dipahami karakteristik tersendiri yang berbeda dengan bisnis properti lainnya. Potensi pariwisata yang beraneka ragam berupa panorama alam, budaya, adat-istiadat dan wisata alam lainnya. Perjanjian bisnis pengembangan kawasan wisata harus memperhatikan karakteristik yang dimiliki bisnis tersebut yaitu antara lain padat modal, padat tenaga kerja, berjangka waktu

menengah - panjang, dan mencakup luas tanah ratusan hektar. Selain itu dengan munculnya trend pengembangan kawasan wisata yang memiliki berbagai kawasan lain selain kawasan wisata. Hal itu dimungkinkan dengan adanya kawasan hunian (residential), kawasan bisnis (central business distric), yang dibangun secara terpadu seperti yang dijumpai pada berbagai kawasan wisata yang telah dan sedang dikembangkan di Pulau Bintan Riau, Nusa Dua Bali, Tanjung Lesung, dan lain-lain. Bagi konsultan hukum atau biro-biro hukum yang terkait dengan bisnis tersebut khususnya pemerintah daerah kota/kabupaten dalam era otonomi daerah merupakan tantangan baru. Para lawyers tersebut harus juga memahami kompleksitas manajemen terpadu yang mengelola kawasan terpadu dalam kawasan pariwisata selain aspek-aspek hukum yang telah mereka miliki selama ini.

¹.Pengajar Fakultas Hukum UI dalam Kelompok Mata Kuliah Hukum Agraria dan Konsultan Hukum Pertanahan dan Properti

I. PENDAHULUAN

A. Gambaran Umum Bisnis Pengelolaan Pariwisata

Bisnis pariwisata di tanah air kita sebagaimana kita ketahui bersama sudah mengalami perkembangan pesat sejak awal tahun 1980 an secara nasional sudah dapat dirasakan bersama sebagai akibat pertumbuhan perekonomian nasional yang mengalami pertumbuhan akibat pengaruh dari *oil booming* pada dekade 1970 secara menyeluruh telah memberikan sumbangan devisa bagi negara kita. Seperti yang dikatakan Direktur Wisata Internasional, Jodi S. Soesilo bahwa selama sepuluh tahun terakhir telah terjadi pertumbuhan kunjungan wisatawan manca rata-rata 12,3% dan pertumbuhan perolehan devisa rata-rata 17%². Meskipun pada waktu terakhir ini kembali mengalami penurunan yang cukup memprihatinkan yaitu hanya 3 % selama tahun 1997 dan kemudian menurun drastis hingga periode Januari hingga Juli 1998 mengalami penurunan 22,83 % dari angka yang dicapai pada tahun 1997³. Hal itu dikeluhkan oleh para pengelola kawasan pariwisata seperti yang pernah disampaikan kalangan pengusaha hotel dan restoran belum lama ini dimana terjadi penurunan angka hunian kamar hotel (*bed occupancy ratio*) yang dialami sebagian besar hotel-hotel berbintang dan hotel non bintang akibat perkembangan politik akhir-akhir ini.

Di dalam perkembangannya bisnis pengelolaan pariwisata telah menumbuhkan tumbuhnya perusahaan-perusahaan pengelola kawasan wisata pantai dalam skala besar yang memiliki target pemasaran internasional, mengelola obyek wisata yang banyak menyerap wisatawan asing maupun wisatawan domestik seperti kita kenal Bali Tourism Development Corporation (BTDC), Lombok Tourism Development Corporation, sebagai pengelola kawasan wisata yang banyak diminati wisatawan asing.

Tujuan pendirian perusahaan-perusahaan pengelola kawasan wisata pantai tersebut tentu saja didasarkan pada potensi pariwisata di tanah air kita yang sedemikian besar memiliki daya tarik bagi para wisatawan asing maupun wisatawan lokal. Selain itu juga dukungan dari pemerintah yang cukup besar dalam menempatkan bisnis pariwisata sebagai alternatif sumber devisa negara yang diharapkan dapat menggantikan sumber devisa dari minyak dan gas bumi (migas) yang telah merosot jauh akhir-akhir ini dibandingkan dua dasawarsa yang lalu. Dukungan pemerintah tersebut

². Dalam *Business News* no. 6243, tanggal 30 Nopember 1998, hal. 8

³. *ibid*

dapat kita lihat pada program-program kebijakan yang telah dijalankan antara lain dengan mencanangkan program kunjungan wisata pada tahun 1991 "*Visit Indonesia Year*" hingga yang dicanangkan pada awal 1998 yang dicanangkan sebagai tahun pariwisata dengan motto "*Let's Go Indonesia*".

Pembahasan bisnis pengelolaan kawasan pariwisata dari segi teknis pembuatan kontrak bisnis properti yang terkait dengan pengelolaan kawasan pariwisata adalah berfokus pada kontrak (yang dalam makalah ini penulis menyebut "**Perjanjian**") yang menjadi dasar pengelolaan kawasan pariwisata yang dapat dikelompokkan ke dalam dua bagian, yaitu perjanjian dasar yang menjadi fokus bahasan di sini dan perjanjian pelengkap yang selanjutnya menjadi pelengkap pelaksanaannya. Perjanjian dasar tersebut adalah perjanjian yang pada prinsipnya berisi tentang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan tanah yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan-ketentuan dan prinsip-prinsip Hukum Tanah Nasional. Sedangkan tanah kaitannya dengan properti menurut kepustakaan asing adalah sebagai bagian dari properti yang tergolong "*real property*" dalam hukum kebendaan menurut sistem hukum yang berlaku di negara-negara Anglo Saxon⁴. Di dalam perjanjian dasar itu dapat juga disertai dengan pembentukan suatu perusahaan pengelola sarana wisata yang dilakukan secara bersama-sama antara pihak investor lokal maupun asing dengan pihak pemerintah daerah setempat⁵.

Perjanjian pelengkapnya adalah perjanjian-perjanjian yang pada prinsipnya mengatur lebih lanjut pelaksanaan perjanjian dasar yang memuat ketentuan-ketentuan dalam pengembangan dan pengelolaan tanah yang diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata tersebut juga akan kami singgung di sini meskipun tidak secara rinci yang dapat bentuk: *Site/Land Development Agreement, Management Agreement, Technical Assistance Agreement, Tourism Area Rules and Regulation, Residential Area Rules and Regulation*, dan perjanjian lain yang tergantung pada lingkup proyek, prioritas pengaturan dan jenis fasilitas pariwisata yang diselenggarakan.

⁴ Kate Green dan Marise Creemona. *Land Law*. London : Macmillan Education. Ltd., 1989, halaman 10 yang menyatakan "In lawyers' vocabulary interests in land are property."

⁵ Fokus bahasan adalah perjanjian kerjasama yang obyeknya tanah Hak Pengelolaan yang disertai dengan pembentukan suatu perusahaan (PT) pengelola kawasan wisata.

B. Perjanjian (kontrak) Bisnis Pengelolaan Kawasan Pariwisata

Penyusunan perjanjian dalam bisnis pengelolaan pariwisata sebagai suatu perjanjian dalam bisnis properti agar menghasilkan draft perjanjian yang baik maka secara teknis ada langkah-langkah yang diberikan oleh Lucy Allen Marsh yang terdiri dari lima tahap, yaitu:

- *"First, you must understand what the proposed transaction is. This means talking to 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 sounds easy, but it actually is hard and important ..*
- *The fifth step is simple to make the necessary correction. When portion of the document reads awkwardly, fix it. If you spot inconsistently or loose ends, correct them ..."*⁶

Langkah-langkah yang diberikan Lucy A. Marsh tersebut tentu secara teknis dapat menjadi pedoman yang baik terlebih bagi para konsultan hukum atau *legal officer* yang masih junior, sedangkan bagi yang senior dan berpengalaman langkah-langkah tersebut kiranya sudah menjadi kebiasaan rutin yang sudah ditekuni.

Berkaitan dengan langkah-langkah tersebut tentu saja sebagai pisau analisa permasalahan dan solusi dalam bentuk *legal audit*, *due dilligent*, *advis-advis*, opini hukum (*legal opinion*) dan antisipasi-antisipasi ke arah *litigation proces* atau arbitrase secara integral dan tepat menurut hukum yang berlaku dapat kita berikan kepada klien dengan tanpa meninggalkan prinsip-prinsip pokok dalam bisnis yaitu : efisiensi dan efektivitas waktu dan biaya. Sebagai langkah awal yang harus dapat dan ada pada *contract drafter* adalah pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait erat dengan permasalahan yang akan dibuat kontraknya serta pihak-pihak yang terkait seperti instansi pemerintah, lembaga keuangan, pemilik

⁶Lucy A. Marsh. *Real Property Transactions, Practical Application of The Law*. Toronto : Little, Brown and Company Ltd., 1992

standar internasional seperti merek dagang, manajemen pemasaran, misalnya pengelola *resort tourism area* dan manajemen hotel berbintang yang memiliki jaringan internasional.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. HUKUM PERDATA

Prinsip-prinsip atau azas-azas dalam hukum perdata yang harus diperhatikan di sini adalah terkait dengan bentuk hubungan hukum yang mendasari pengoperasian kawasan pariwisata yang dituangkan dalam bentuk perjanjian dalam bisnis properti yang harus tunduk dan mematuhi ketentuan buku ketiga KUHPerdata serta ketentuan dalam hukum acara perdata yang diatur dalam *Herziene Indonesische Reglement (HIR) / Reglement Indonesische Buitengewesten (RIB)* yang akan berlaku apabila dalam pelaksanaan perjanjian tersebut terjadi sengketa dan tidak dapat diselesaikan oleh para pihak, sepanjang oleh para pihak tidak diperjanjikan penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

B. HUKUM TANAH DAN PERUMAHAN

Obyek tanahnya yaitu berupa tanah Hak Pengelolaan dan bentuk perjanjian pengelolaan kawasan pariwisata di atas tanah tersebut, maka harus dipahami di sini adalah mengenai azas-azas umum dan ketentuan hukum tanah nasional khususnya mengenai tanah Hak Pengelolaan. Adapun peraturan-peraturan tersebut antara lain :

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA)
2. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 (Undang-undang Hak Tanggungan)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 tahun 1999, tentang Tatacara memperoleh Ijin Lokasi dan Hak atas Tanah bagi Perusahaan Penanaman Modal
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah di atas Tanah Negara

Tatacara Kerjasama Pembuatan Perjanjian Kerjasama

Pembangunan dan pengembangan kawasan pariwisata yang akan dilakukan di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) dalam bentuk perjanjian pembentukan perusahaan antara pemerintah daerah (Pemda) selaku pemegang tanah HPL dengan pihak investor harus memperhatikan ketentuan-ketentuan khusus di dalam Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 25 tahun 1999 yang akan mempengaruhi klausul perjanjian kerjasama menyangkut tatacara, penentuan kewenangan-kewenangan yang akan dilimpahkan kepada investor, pembiayaan, Rencana Tata Ruang. Dalam penyusunan suatu perjanjian kerjasama pengembangan kawasan pariwisata juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu:

1. Bidang kepariwisataan:
 - a. Ketentuan hukum dalam sektor kepariwisataan yang terkait dengan pengelolaan kawasan pariwisata antara lain :
Undang-Undang Nomor 9 tahun 1991, tentang Kepariwisataan
 - b. Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Nomor : KM.13/PW.102/MPPT-93, tentang Ketentuan Usaha Sarana Wisata Tirta
2. Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Penanaman Modal
 - a. Undang-undang Nomor 1 tahun 1967, tentang Penanaman Modal Asing yang selanjutnya diubah dengan Undang-undang Nomor 11 tahun 1970
 - b. Undang-undang Nomor 6 tahun 1968, tentang Penanaman Modal Dalam Negeri yang selanjutnya diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1970
 - c. Undang-undang Nomor 1 tahun 1995, tentang Perseroan Terbatas

III. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT:

a. Investor

Menurut ketentuan Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Nomor : KM.13/PW.102/MPPT-93, tentang Ketentuan Usaha Sarana Wisata Tirta perusahaan yang menyelenggarakan usaha wisata tirta terbuka untuk Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri.

b. Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah terkait selain sebagai pemegang hak atas tanah HPL, juga terkait dengan perijinan-perijinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pengelolaan dan pengembangan kawasan pariwisata. Hal itu ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 1990 juncto Undang-undang Nomor 22 tahun 1999, tentang Pemerintahan Daerah.

IV. KARAKTERISTIK BISNIS PENGELOLAAN KAWASAN PARIWISATA

1. Mencakup areal tanah yang luas (Ratusan bahkan ribuan hektar)

Pada umumnya perusahaan-perusahaan pengelola kawasan pariwisata yang kami sebutkan di muka seperti BTDC, LTDC, BWJ, KLTDC menguasai areal tanah yang luas antara 300 hektar hingga di atas 1000 hektar. Hal itu dimaksudkan sesuai dengan konsep pengembangan kawasan wisata tirta (wisata pantai) secara terpadu yaitu di dalam kawasan tersebut juga disediakan berbagai fasilitas-fasilitas lain yang tidak saja berupa obyek wisata pantai, tetapi juga dilengkapi dengan:

- a. sarana akomodasi yang memiliki kelas, hotel berbintang, hotel melati, hostel, *cottage*
- b. sarana transportasi air, transportasi kawasan wisata, dan kawasan hunian
- c. sarana rekreasi wisata air, wisata flora, fauna, wisata keluarga
- d. sarana olah raga selam (diving), selancar angin (wind surfing), buggy jumping, ski air, golf range, driving range, dll
- e. sarana boga, restoran, bar, kafe, kantin

Selain itu di kawasan tersebut juga dibangun *residential area* suatu komplek hunian yang dipasarkan secara luas kepada masyarakat yang jumlah unit rumah dan luas area-nya disesuaikan dengan *Block plan* dan *Master Plan* kawasan tersebut yang biasanya dipasarkan dalam bentuk kavling-kavling siap bangun dengan batasan-batasan yang diatur dalam *Rules and Regulation of Residential Area* menyangkut, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, spesifikasi sarana dan prasarana hunian serta penggunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terpisah dari kawasan wisata.

2. Bisnis Jangka Menengah dan Panjang

Proses pengembangan kawasan pariwisata terpadu memerlukan jangka waktu pembangunan yang tidak dalam waktu singkat tetapi

memerlukan suatu tahap-tahap pembangunan yang harus sudah sejak awal ditentukan dengan memperhatikan prioritas-prioritas yang secara strategis akan menentukan kemajuan pengembangan dan pengelolaan kawasan tersebut. Jangka waktu pembangunan tersebut berkisar antara 3 sampai 6 tahun yang tergantung pada luas tanah dan jenis-jenis sarana dan fasilitas yang akan dibangun. Tentu saja misalnya pembangunan di kawasan hunian (*residential area*) akan kurang menarik minat pembeli jika kawasan wisatanya belum selesai atau belum dibangun, karena mengingat lokasi tanahnya yang relatif jauh dari pusat kota tentu menjadi kurang diminati dengan minimnya sarana dan fasilitas wisata dan pendukungnya. Sedangkan dari sisi bisnis tahap pencapaian *break event* dari pengembangan kawasan pariwisata tentu termasuk kategori *long term bussines*, yang dapat dilihat dalam jangka waktu divestasi dalam perjanjian dasar yang berkisar antara 50 sampai 75 tahun.

3. Padat Modal

Dari gambaran luas tanah dan berbagai fasilitas pariwisata dan akomodasi yang dibangun tentu saja memerlukan biaya yang besar yang diperlukan pihak pengelola kawasan pariwisata yang dapat diperoleh dari dalam dan/atau dari luar negeri. Mengingat besarnya biaya yang diperlukan, maka biasanya sumber pendaan tidak berasal dari satu lembaga pembiayaan, melainkan dari lebih dari satu lembaga pembiayaan melalui sindikasi bank-bank dalam negeri dan bank-bank asing (*loan syndication*) yang akan memberikan *syndicated loan* (kredit sindikasi) dalam jumlah jutaan dollar atau milyaran hingga trilyun rupiah. Di dalam perjanjian dasar hal ini harus sudah diperjanjikan antara pemda dengan pihak investor karena akan terkait dengan pembebanan hak atas tanah kawasan pariwisata tersebut.

4. Padat Tenaga Kerja

Luas tanah dan jenis-jenis fasilitas yang akan dibangun dan dikelola dalam kawasan pariwisata tentu saja memerlukan tenaga kerja yang cukup banyak dan dari berbagai klasifikasi mulai dari top manajer, manajer, asisten manajer sampai tenaga-tenaga tingkat rendahan yang menangani masing-masing pekerjaan sesuai dengan tingkat keahlian, pendidikan, ketrampilannya. Demikian besar *multiplier effect* yang dapat diciptakan sektor ini apabila dapat dilaksanakan secara benar dan mengingat kondisi sekarang ini yaitu banyaknya PHK yang terjadi kiranya patut diperhitungkan oleh pemerintah untuk dapat memprioritaskan pariwisata

sebagai salah satu prioritas pengembangan, karena di sisi lain juga sisi perolehan devisa langsung kepada negara.

5. Manajemen Pengelolaan Terpadu

Sebagai bentuk kawasan terpadu yang dapat dibagi menjadi dua kelompok area penggunaan yaitu wisata dan hunian (*residential*) sebagai satu kesatuan kawasan pengembangan, maka diperlukan pengaturan yang mampu mendukung pengembangan kawasan wisata dan dengan memperhatikan kenyamanan, keamanan, keserasian lingkungan hunian. Pengaturan tersebut dilakukan dengan penetapan suatu peraturan kawasan (*Rules and Regulation*) yang dibuat pengelola kawasan, yang terdiri dari :

- a. *Rules and Regulation of Tourism Area*
- b. *Rules and Regulation of Residential Area*

V. KLASUL-KLAUSUL YANG SPESIFIK DALAM PERJANJIAN

A. PERJANJIAN DASAR

Klausula-klausula dalam Perjanjian Dasar yang spesifik pada prinsipnya dapat dibedakan atas :

1. Klausul mengenai obyeknya yaitu tanah HPL yang mengacu pada ketentuan PMDN Nomor 1/1977 mengenai tatacara pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga, termasuk kewenangan merencanakan penggunaan tanah tersebut sebagai kawasan pariwisata yang sejak awal ditentukan oleh Pemda dalam bentuk Perda selanjutnya dituangkan dalam Master Plan dan Blok Plan pengembangan kawasan tersebut;
2. Klausul pembentukan Perseron Terbatas (PT) yang dilakukan oleh investor dan Pemda termasuk jangka waktu divestasi (70 tahun) sejak diterbitkannya sertipikat HPL atas nama Pemda dan selanjutnya dilakukan permohonan HGB atas nama PT yang terbentuk untuk selanjutnya dapat dijual atau dialihkan kepada pihak lain, dijadikan jaminan kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan;
3. Klausul yang membuka kesempatan bagi pihak ketiga untuk menanamkan modalnya, secara langsung dengan membentuk PT. PMA maupun dalam bentuk *Service Agreement*, *Management Agreement* misalnya pengelolaan dan pengoperasian hotel berbintang yang memiliki jaringan internasional dalam kawasan pariwisata.

B. PERJANJIAN-PERJANJIAN PELENGKAP

Pelengkap dari perjanjian dasar pengembangan kawasan pariwisata dapat dibuat oleh PT pengelola kawasan pariwisata dengan pihak lain, misalnya :

- a. *developer*
- b. *property management*
- c. *hotel management*
- d. *resort management*
- e. *golf court designer*
- f. *marketing agent*
- g. *travel agent, dll*

Namun pada prinsipnya perjanjian pelengkap dapat dikelompokkan dalam tiga golongan besar, yaitu :

1. Perjanjian pembangunan dan pengembangan kawasan pariwisata
Misalnya: *Site/land Development Agreement*
2. Perjanjian pengelolaan, pengoperasian sarana-sarana pariwisata
Misalnya: *Hotel Management Agreement, Resort Management Agreement Golf Membership.*
3. Perjanjian pemeliharaan dan perawatan kawasan pariwisata
Misalnya: *Environment Maintenance Agreement*

Selain itu juga perjanjian yang dibuat pengelola kawasan pariwisata dengan pihak pembeli unit-unit hunian yang akan dibangun yang merupakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan seperti pada pembelian rumah pada proyek real estate biasa, hanya dibedakan adanya ketentuan-ketentuan khusus (*guiding principles*) yang ditetapkan dalam *Rules and Regulation Area*.

VI. HAL-HAL LAIN YANG TERKAIT DENGAN PERJANJIAN

A. Aspek Multi Manajemen

Secara umum dalam pengembangan kawasan pariwisata tidak lepas dari aspek manajemen sejak perencanaan lalu tahap pembangunan, pengoperasian dan pemeliharaan sarana wisata dan sarana dan fasilitas dalam kawasan hunian yang masih belum banyak dikuasai perusahaan dalam negeri, sehingga banyak melibatkan *resort management, hotel management, manitenance management* atau *resort and properry marketing management, exhibition marketing agent* sehingga diharapkan

dengan adanya perjanjian kerjasama manajemen ini akan mampu terjadi suatu *transfer of knowledge/skill* dan pada akhirnya akan lebih banyak dilakukan perusahaan dalam negeri.

B. Aspek Pembiayaan

Sebagai suatu proyek bisnis yang padat modal di dalam perjanjian pengembangan kawasan pariwisata harus dimuat klausul yang membuka kesempatan luas kemungkinan untuk mencari investor/lembaga pembiayaan yang tertarik untuk membiayai proyek ini, karena dana yang diperlukan sangat besar yang dalam prakteknya tidak akan mudah didapat dari bank-bank dalam negeri, sehingga perlu diperoleh dari bank-bank asing yang juga diharapkan menjadi promotion agent proyek ini di negara asalnya.

C. Aspek Pilihan Hukum dan Penyelesaian Sengketa

Pilihan hukum yang harus dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam rangka pengembangan kawasan pariwisata harus dibedakan pada obyek dan sifat perjanjian yang dibuat sesuai azas-azas hukum yang berlaku secara universal, misalnya untuk perjanjian yang memuat perbuatan hukum atau hubungan hukum yang obyeknya tanah atau benda tidak bergerak pilihan hukumnya adalah hukum dimana benda tersebut terletak, sebab pada akhirnya jika terjadi sengketa yang dilanjutkan dengan proses eksekusi akan memerlukan *fiat eksekusi* pengadilan setempat dimana benda/tanah tersebut terletak dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan hukum acara perdata dalam HIR/RIB. Sedangkan jika obyek yang diperjanjikan benda bergerak, para pihak dapat lebih leluasa menentukan pilihan hukum.

Selain itu mengenai aspek penyelesaian sengketa juga harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang memberikan kompetensi absolut kepada badan arbitrase yang diperjanjikan para pihak dan dapat mengabaikan kompetensi pengadilan⁷.

⁷ Vide ketentuan UU No.30 tahun 1999 Pasal 9 ayat (1). Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 3

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Iqbal. A. "Otonomi Daerah dan Dampaknya bagi Pariwisata." Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari Pariwisata sebagai Pilihan Strategis Pembangunan Nasional Menuju Indonesia Baru, Jakarta, 30 September 1999.
- Abdurrahman., Samsul Wahidin. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*. Bandung : Alumni, 1985
- Adiwinata, Saleh. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*. Bandung: Remadja Karya, 1984
- A.Yoeti, H. Oka. *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata*. Cet.I. Jakarta: PradnyaParamita, 1997.
- Bernhardt, Roger. *Real Property.In a Nutshell*. ST.Paul, Minnessota: West Publishing Co., 1993
- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN. *Perolehan Tanah Bagi Perusahaan*. Jakarta: Yayasan Kesejahteraan Pegawai Bhumi Bhakti Adiguna, 1995
- Bradbrook, Adrian J. et.al. *Australian Real Property Law*. Sydney: The Law Book Company Limited,1991
- Burke Jr.,D. Barlow. *Real Estate Transaction.Examples and Explanation*. Toronto, Canada: Little Brown and Company, 1993
- Burnham, Scott J. *Drafting Contracts*. Virginia: The Michie Company Law Publishes, 1993
- Craswell, Richard and Alan Schwartz. *Foundations of Contract Law*. New York: Oxford University Press, 1994
- Cribbet, John E. et.al. *Property. Cases and Materials*. Mineola, New York: The Foundation Press, 1972
- Cribbet, John E. et.al., and Corwin W.Johnson. *Principles of The Law of Property*. Westbury, New York: The Foundation Press, 1989
- Dahleh,Heidi.ed. *Tourism, Small Entrepreneurs, and Sustainable Development*. Tilburg: Association of Tourism and Leisure Studies (ATLAS), 1997
- Daintith, Terence.ed. *Law as an Instrument of Economic Policy: Comparative and Critical Approaches*. Berlin: Walter deGruyter, 1987

- Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. *Keputusan Menteri Parpostel Tentang Peraturan Usaha Kawasan Pariwisata*. Kepmen Parpostel No. KM.59/PW.002/MPPT-85
- Direktur Jenderal Pariwisata Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. *Keputusan Dirjen Pariwisata Tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha Wisata Tirta*. Keputusan Dirjen Pariwisata No.17/U/II/88
- Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. *Keputusan Menteri Parpostel Tentang Ketentuan Usaha Wisata Tirta*. Kepmen Parpostel No.KM.13/PW.102/MPPT-93
- Direktorat Jenderal Pariwisata. *Information on Indonesia Tourist Resort Development and Investment Opportunities*. Jakarta: Directorate General of Tourism, 1995
- Direktorat Jenderal Pariwisata. *Laporan Pembinaan Usaha Kawasan Pariwisata*. Jakarta: Direktorat Bina Usaha Sarana Pariwisata, 1999
- Fauzi, Noer. Ed. *Tanah dan Pembangunan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997
- Friedmann, W. *Legal Theory*, London : Stevens and Son Ltd., 1953
- Gautama, Sudargo dan Robert N.Hornick. *An Introduction to Indonesian Law*. Bandung: Alumni, 1983
- Glicksman, Robert L. and George Cameron Coggins. *Modern Public Land Law*. ST.Paul, Minnessota: West Publishing Co., 1995
- Green, Kate and Marise Cremona. *Land Law*. London: MacMillan Education Ltd., 1989
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia. HimpunanPeraturan-peraturan Hukum Tanah dan Appendiks*. Jakarta: Djambatan. 1992
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 1993. 1997, 1999 (ed.revisi)
- Hartono, Sunarjati. *Dari Hukum antar Golongan ke Hukum antar Adat*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991
- Hutagalung, Arie S. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta : Rajawali, 1985
- Hutagalung, Arie S., *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta : Badan Penerbit FHUI, 1998

- Hutagalung, Arie S., *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta : Badan Penerbit FHUI, 1998
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Kepariwisataaan*, PP No. 67 Tahun 1996 LN No. 101 Tahun 1996, TLN No. 3658.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Kepariwisataaan*. UU No. 9 tahun 1990 LN No. 78 Tahun 1990, TLN No. 3427
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999. tentang Pemerintahan Daerah*
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 25 tahun 1999, tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*
- Juoro, Umar. "Prospek Pemulihan Ekonomi dan Perkembangan Pariwisata." Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari Pariwisata sebagai Pilihan Strategis Pembangunan Nasional Menuju Indonesia Baru, Jakarta, 30 September 1999
- Marsh, Lucy A. *Real Property Transactions. Practical Applications of The Law*. Toronto, Canada: Little Brown and Company, 1992
- Nelson, Grant S and Dale A. Whitman. *Land Transactions and Finance*. ST. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1988
- Oppermann, Martin dan Kye Sung Chon. *Tourism in Developing Country*. Cet. I. London: International Thomson Business Press, 1997.
- Parlindungan, A.P. *Kapita Selekta Hukum Agraria*. Bandung : Alumni. 1981
- Perangin, Efendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : Rajawali. 1990
- Prosterman, Roy L. and Jeffrey Reidinger. *Landreform and Democratic Development*. Baltimore, Maryland: The John Hopkins University Press, 1987
- Ramelan, Rahardi. *Kemitraan Pemerintah-Swasta dalam Pembangunan Infrastruktur di Indonesia*. Jakarta: LPPN INDES. 1997
- Soedjito, Bambang Bintoro. "Menggerakkan pariwisata sebagai Lokomotif dalam Pembangunan Nasional Memasuki Indonesia Baru." Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari Pariwisata sebagai Pilihan Strategis Pembangunan Nasional Menuju Indonesia Baru. Jakarta. 30 September 1999
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1986

- Stapleton III, Charles.O. et.al. *California Real Estate Principles*. Chicago: Real Estate Education Company. Tanpa tahun
- Subekti, R. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 1991
- Sudiyat, Iman. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang Berkembang*. Yogyakarta : Liberty, 1982
- Suhendar, Endang dan Ihdhal Kasim. *Tanah sebagai Komoditas. Kajian Kritis atas Kebijakan Pertanahan Orde Baru*. Jakarta : ELSAM. 1996
- Suparjo dan Arie S. Hutagalung. "Kontrak Bisnis di Bidang Properti dalam Rangka Pengelolaan Kawasan Pariwisata." Makalah disampaikan pada Kursus Pelatihan Kontrak Bisnis yang diselenggarakan PPLIH-FHUI, Jakarta, 18 Desember 1998
- Wahab,Salah. *Manajemen Kepariwisataaan*. [Tourism Management], diterjemahkan oleh Frans Gromang. Cet.III. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.

