

**Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara  
Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman  
Beraban Dalam Perspektif Keadilan dan Kepastian Hukum**

**TESIS**

**Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**Oleh :**

**I Kadek Yudhi Pramadita**  
**NIM: 156010202111016**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2017**

Persetujuan Ujian Komperhensif Tesis

Judul :

**Perjanjian Kerjasama pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara  
Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman  
Beraban Dalam Perspektif Keadilan dan Kepastian Hukum**

Oleh :

**I Kadek Yudhi Pramadita  
156010202111016**

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H  
NIP. 19540925 198003 1 002

Dr. Moh. Fadli, S.H., M.H  
NIP. 19650401 199002 1 001

Mengetahui :

Ketua

Program studi magister kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr. Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum  
NIP. 19571021 198601 1 002

## RINGKASAN

I Kadek Yudhi Pramadita, NIM 156010202111016, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 01 Juni 2017, **Perjanjian Kerjasama pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Beraban Dalam Perspektif Keadilan dan Kepastian Hukum**, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H.,M.H; Dr. Moh. Fadli, S.H., M.H.

Penulisan tesis ini dilatar belakangi oleh perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan, tanpa adanya peran dari notaris selaku pejabat umum untuk mengesahkan suatu perjanjian yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Notaris dalam pembuatan perjanjian ini bertujuan agar tercipta suatu perlindungan hukum dan keadilan terhadap Desa Pakraman Beraban, sehingga apa yang menjadi isi perjanjian tersebut dapat dijalankan dengan baik dan memiliki kedudukan yang sama tanpa menguntungkan salah satu pihak. Desa Pakraman Beraban dalam perjanjian kerjasama baik yang pertama maupun kedua tidak mendapatkan hak yang sepatasnya dalam perjanjian tersebut. DTW Tanah Lot itu terdapat Pura Luhur Tanah Lot yang perlu diadakan *odalan* (upacara keagamaan) setiap enam bulan sekali serta perlu dijaga dan dilestarikan kesucian dari Pura Luhur Tanah Lot tersebut, sehingga merugikan dan tidak memberikan keadilan bagi Desa Pakraman beraban dan perjanjian kerjasama tersebut tidak mencerminkan keadilan dan keseimbangan yang selaras dengan hukum perjanjian. Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban tidak mencerminkan keadilan dan keseimbangan, apabila dilihat dari pembagian hasil dan tugas yang dapat dilihat dalam Pasal 8 dan Pasal 9 perjanjian kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban Nomor 12 Tahun 2011 tentang pengelolaan daya tarik wisata Tanah Lot.

Rumusan masalah pada penelitian ini Apakah bentuk dan isi perjanjian perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian, Mengapa perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban tidak memberikan keseimbangan hak bagi para pihak dalam perjanjian tersebut dan Bagaimana perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot yang berkeadilan bagi Desa Pakraman Beraban dimasa mendatang. Penelitian ini disusun

menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Berdasarkan hasil penelitian telah dapat diketahui bahwa Isi dari perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban sudah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah, namun jika dilihat dari bentuk perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban dibuat dengan dibawah tangan, perjanjian kerjasama tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dimana dalam Pasal 179 ayat (4) mewajibkan perjanjian kerjasama dibuat dengan akta notaris, sehingga kekuatan pembuktian dari perjanjian kerjasama tersebut menjadi tidak sempurna, selanjutnya Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban tidak memberikan keseimbangan hak bagi para pihak dalam perjanjian, hal tersebut dikarenakan aset dan infrastruktur yang berada diobyek wisata Tanah Lot merupakan aset dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan sehingga Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan memperoleh bagian yang lebih dari Desa Pakraman Beraban dan Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot yang berkeadilan bagi Desa Pakraman Beraban dimasa mendatang dengan memperhatikan hak dan kewajiban dari Desa Pakraman Beraban secara seimbang, meskipun obyek wisata Tanah Lot merupakan aset dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan, hal tersebut dikarenakan Desa Pakraman Beraban merupakan pihak yang menjaga dan merawat lingkungan obyek wisata Tanah Lot baik yang baik yang bersifat sekala (fisik dari obyek wisata Tanah Lot yang disana terdapat pura-pura) maupun yang bersifat niskala (melaksanakan upacara keagamaan yang dilaksanakan tiap enam bulan)

Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Pengelolaan Pariwisata, Keseimbangan Hak, Berkeadilan.

## **SUMMARY**

I Kadek Yudhi Pramadita, NIM 156010202111016, *Magister of Notary Program, Faculty of Law, Brawijaya University Malang, 01 June 2017, Cooperation Agreement of Tanah Lot Tourism Management Between Local Government of Tabanan Regency With Pakraman Village Beraban In Perspective of Justice and Legal Certainty*, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H; Dr. Moh. Fadli, S.H., M.H.

*The writing of this thesis is based on a cooperation agreement between the management of Tanah Lot tourism between the Regional Government of Tabanan Regency and Desa Pakraman Beraban agreement is made in the form of agreement under the hand, without the role of a notary as a general official to legalize a binding agreement for the parties who make it . Notary in making this agreement aims to create a protection of law and justice against the Village Pakraman Beraban, so that what is in the content of the agreement can be run properly and have the same position without the benefit of either party. Pakraman Beraban Village in the first and second cooperation agreement does not get the appropriate rights in the agreement. Tanah Lot DTW there is Pura Luhur Tanah Lot which needs to be held odalan (religious ceremony) once every six months and need to be maintained and preserved the sanctity of Pura Luhur Tanah Lot, thus harming and not providing justice for the village of Pakraman beraban and the cooperation agreement does not reflect Justice and balance in harmony with the law of covenant. The cooperation agreement between Tanah Tabanan and Pakraman Beraban does not reflect justice and balance, when viewed from the division of the results and the tasks that can be seen in Article 8 and Article 9 of cooperation agreement between the Government of Tabanan Regency and Desa Pakraman Beraban Number 12 Tahun 2011 about the management of Tanah Lot tourist attraction.*

*Formulation of the problem in this research Is the form and contents of agreement agreement of management of Tanah Lot tourism between local government of Tabanan Regency with Desa Pakraman Beraban fulfill requirement in law of agreement, Why agreement agreement of management of Tanah Lot tourism between local government of Tabanan Regency with Desa Pakraman Beraban not give The balance of rights for the parties to the agreement and How is the cooperation agreement of the management of Tanah Lot tourism with justice for the future Desa Pakraman Beraban. This research was compiled using normative juridical research method with approach of legislation and conceptual approach.*

*Based on the results of research has been known that the contents of the agreement between Tanah Lot tourism management agreement between the Regional*

*Government of Tabanan Regency with the Desa Pakraman Beraban already in accordance with the requirements of the validity of an agreement and in accordance with Government Regulation No. 50 of 2007 on Procedures Implementation of Regional Cooperation, but when viewed Of the form of a cooperation agreement between the Government of Tabanan Regency and Desa Pakraman Beraban shall be made under its control, the cooperation agreement is contradictory to the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 19 of 2016 concerning Guidelines on the Management of Regional Property which in Article 179 paragraph (4) Notary deed, so that the evidentiary power of the cooperation agreement becomes imperfect, then the Agreement of Tanah Lot tourism management cooperation between the Government of Tabanan Regency with Desa Pakraman Beraban does not provide balance The right for the parties in the agreement, it is because the assets and infrastructure in Tanah Lot tourism area is an asset from the Local Government of Tabanan Regency so that the Local Government of Tabanan District obtains more than Desa Pakraman Beraban and Agreement of Tanah Lot Tourism Management Cooperation Justice for the future Desa Pakraman Beraban by taking into consideration the rights and obligations of Desa Pakraman Beraban in a balanced way, even though the Tanah Lot tourism object is an asset from the Local Government of Tabanan Regency, it is because Desa Pakraman Beraban is the party that keep and care for the environment of Tanah Lot tourism object either The good that is sekala (physical of Tanah Lot tourism object there is pretend) and that is niskala (carry out the religious ceremony which is held every six month)*

*Keywords: Cooperation Agreement, Tourism Management, Right Balance, Justice.*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Ida Sang Hyang Widhi Wasa, Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perjanjian Kerjasama pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Beraban Dalam Perspektif Keadilan dan Kepastian Hukum”.

Adapun Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn). Bahwa dalam proses penyelesaiannya, Penulis telah melibatkan banyak pihak, oleh karenanya, dengan segala kerendahan hati, Penulis hendak memberikan ucapan terimakasih serta penghargaan setinggi-tingginya, kepada :

1. Bapak Dr. Rachmad Safa’at S.H.,M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Bapak Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, SH.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan waktu, tenaga serta pikiran-pikiran guna membimbing, memotivasi serta dengan kesabaran hati telah mengarahkan Penulis hingga terselesaikannya penulisan Tesis ini;
4. Bapak Dr. Moh. Fadli, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan saran, Ide, arahan serta memotivasi kepada penulis agar dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;

5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Karyawan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada Penulis selama mengemban ilmu serta dalam proses penyelesaian Tesis ini;
6. Orang tua Penulis, yang tercinta Bapak I Gede Nyoman Arta Adnyana dan yang tercinta Ibu Ni Made Darsini, S.P atas segala kasih sayang, doa, motivasi, dukungan baik secara materiil maupun moril serta restu yang telah diberikan kepada Penulis;
7. Kakak serta adik yang Penulis hormati dan selalu Penulis sayangi Ni Putu Prima Yundari, S.E, I Gusti Ngurah Oka Pratama, S.H., M.kn dan Komang Putri Prasasti yang kesemuanya senantiasa telah memberikan inspirasi, nasihat, semangat, serta doa yang tiada henti untuk Penulis;
8. Bapak Prof. Dr. I Made Arya Utama, S.H., M.Hum, Bapak Dr. Gede Made Suardana, S.H.,M.H, bapak Dr. Gede Subha Karma Resen, S.H.,M.kn dan bapak I Putu Ngurah Aryana, S.H yang memberikan arahan, motivasi serta Doa dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Astrid Krisdayanti, S.E.,M.Si yang selalu memberikan semangat, doa dan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini;
10. Rekan-rekan seperjuangan dalam menempuh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Khususnya bagi kelas C angkatan 2015 yang telah memberikan semangat, dukungan, ide, saran serta kritik dalam penulisan Tesis ini;



11. Serta pihak-pihak lain yang telah turut membantu terselesaikannya penulisan Tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih terdapat kekurangan, oleh karenanya, Penulis berharap adanya masukan, kritik serta saran guna kesempurnaan Tesis ini.

Akhir kata, Penulis mohon maaf sebesar-besarnya, jika dalam penulisan Tesis ini terdapat kesalahan, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Karena Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum pada Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat diharapkan dari para pembaca yang budiman demi penelitian selanjutnya. Semoga kita semua selalu dalam rahmat dan lindungan-Nya, Amin.

Malang, 02 Juni 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
RINGKASAN.....	iii
SUMMARY.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
<b>BAB I Pendahuluan.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian .....	14
1.4 Manfaat Penelitian .....	15
1.5 Orisinalitas Penelitian .....	16
1.6 Kerangka Teoritik .....	17
1.6.1 Teori keadilan.....	18
1.6.2 Teori Perlindungan Hukum.....	21
1.6.3 Teori Perjanjian .....	24
1.7 Desain Penelitian .....	27
1.8 Metode Penelitian .....	29
1.9 Sistematika Penelitian.....	34
<b>BAB II Kajian Pustaka.....</b>	<b>36</b>
2.1 Kajian Pustaka Tentang perjanjian .....	36

2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	36
2.1.2 Unsur-unsur dalam Perjanjian .....	37
2.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	40
2.1.4 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	47
2.1.5 Akibat dari Perjanjian .....	52
2.2 Kajian Pustaka Tentang Desa Pakraman .....	54
2.2.1 Pengertian Desa Pakraman .....	54
2.2.2 Desa Pakraman sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat .....	58
2.3 Kajian Pustaka Kewenangan Pemerintah Daerah .....	64
2.3.1 Pengertian Kewenangan Pemerintah Daerah.....	64
2.3.2 Otonomi Daerah.....	67
<b>BAB III Hasil dan Pembahasan.....</b>	<b>70</b>
3.1 Gambaran Umum Letak Desa Pakraman Beraban .....	70
3.2 Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Sebagai Subyek Hukum Perjanjian Dalam Pengelolaan Obyek Wisata .....	71
3.2.1 Hukum Perjanjian Adat Sebagai Hukum Asli Indonesia .....	71
3.2.2 Kedudukan Desa Pakraman Sebagai Subyek Hukum Perjanjian dalam Pengelolaan Obyek Wisata.....	73
3.3 Pengelolaan Daerah Tujuan Wisata Tanah Lot di Desa Pakraman Beraban.....	78
3.3.1 Pengelolaan Daerah Tujuan Wisata Tanah Lot oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan, Pihak Swasta dan Desa Pakraman Beraban .....	78
3.3.2 Pengelolaan Daerah Tujuan Wisata Tanah Lot Oleh Pemerintah Kabupaten Tabanan dengan	

Desa Pakraman Beraban .....	84
3.4 Bentuk dan Substansi perjanjian kerjasama Pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian.....	86
3.4.1 Bentuk Perjanjian Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban.....	86
3.4.2 Substansi Perjanjian Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban .....	89
3.5 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Beraban Tidak Memberikan Keseimbangan Hak Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian.....	95
3.5.1 Analisis Perjanjian Kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban Nomor 358/ DPBRB/ XI/ 2011 Tentang Pengelolaan Daya Tarik Wisata Tanah Lot.....	98
3.5.2 Faktor Yang Menyebabkan Tidak diberikan Keseimbangan Hak Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian .....	101
3.6 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot yang Berkeadilan bagi Desa Pakraman Beraban.....	108
<b>BAB IV Penutup.....</b>	<b>117</b>
4.1 Kesimpulan .....	117
4.2 Saran .....	118

**DAFTAR PUSTAKA**  
**DAFTAR INFORMAN**  
**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

1. Orisinalitas Penelitian .....	16
2. Klausula dan substansi perjanjian perjanjian kerjasama Pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban .....	98
3. Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban tidak memberikan keseimbangan hak bagi para pihak dalam perjanjian .....	111
4. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Tanah Lot yang Berkeadilan bagi Desa Pakraman Beraban Dimasa Mendatang.....	120