

**ANALISIS PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN PARIWISATA ULUN DANU
BERATAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABANAN DENGAN
DESA PAKRAMAN CANDI KUNING**

TESIS

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



Oleh:

I GUSTI PUTU ARYA GUNAWAN, S.H.
NIM. 156010200111014

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

Tesis:

**ANALISIS PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN PARIWISATA ULUN DANU
BERATAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABANAN DENGAN
DESA PAKRAMAN CANDI KUNING**

Oleh:

I GUSTI PUTU ARYA GUNAWAN
NIM: 156010200111014

Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

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

Prof. Dr. A. Rachmad Budiono, S.H., M.H.
NIP. 19591118 198601 1 002

Mengetahui:

Ketua
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

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

ORISINALITAS PENELITIAN

DAFTAR ISI

Sampul Depan.....	i
Pengesahan.....	ii
Pernyataan Orisinalitas	iii
Daftar Isi	iv
Daftar Tabel	vii
Kata Pengantar	viii
Ringkasan.....	x
Summary	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Orisinalitas Penelitian	13
1.6 Kerangka Teoritik	15
1.6.1 Teori Perjanjian.....	15
1.6.2 Teori Keadilan.....	18
1.7 Desain Penelitian.....	21
1.8 Metode Penelitian.....	22
1.9 Sistematika Penelitian	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA	29
2.1 Kajian Pustaka Tentang Perjanjian	29
2.1.1 Pengertian Perjanjian	29
2.1.2 Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	33
2.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian	35

2.1.4 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	39
2.1.5 Akibat Dari Perjanjian.....	44
2.2 Kajian Tentang Desa Pakraman	46
2.2.1 Pengertian Desa Pakraman.....	46
2.2.2 Desa Pakraman Sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.....	50
2.3 Kajian Pustaka Tentang Kewenangan Pemerintah Daerah	56
2.3.1 Pengertian Kewenangan Pemerintah Daerah	56
2.3.2 Otonomi Daerah	59
2.4 Pengertian Tentang Satakan	61
2.5 Pengertian Tentang Pengelolaan	62
2.6 Pengertian Tentang Obyek Wisata	62
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	64
3.1 Gambaran Umum Desa Pakraman Candi Kuning.....	64
3.2. Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Sebagai Subyek Hukum Perjanjian Dalam Pengelolaan Obyek Wisata.....	66
3.2.1 Hukum Perjanjian Adat Sebagai Hukum Asli Indonesia	66
3.2.2 Kedudukan Desa Pakraman Sebagai Subyek Hukum Dalam Pengelolaan Obyek Wisata.....	68
3.3 Pengelolaan Daerah Tujuan Wisata Ulun Danu Beratan Di Desa Pakraman Candi Kuning.....	73
3.3.1 Pengelolaan Daerah Tujuan Wisata Ulun Danu Beratan Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Desa Pakraman Candi Kuning Dan Pihak Swasta	73
3.4 Bentuk Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Ulun Danu Beratan Antara Pemerintah Daerah Kabupaten	

Tabanan Dengan Desa Pakraman Candi Kuning Telah	
Memenuhi Syarat Dalam Hukum Perjanjian.....	75
3.4.1 Kekuatan Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat	
Dibawah Tangan.....	79
3.5 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Ulun Danu Beratan	
Yang Mencerminkan Keadilan	86
3.5.1 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata	
Ulun Danu Beratan.....	86
BAB IV PENUTUP	98
4.1 Kesimpulan.....	98
4.2 Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1. Orisinalitas Penelitian	13
2. Bentuk perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian	85
3. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Ulun Danu Beratan Yang Mencerminkan Keadilan	97

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 “Analisis Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Ulun Danu Beratan Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Candi Kuning”.

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 guna membimbing, memotivasi serta dengan kesabaran hati telah mengarahkan Penulis hingga terselesaikannya penulisan Tesis ini;
4. Bapak Prof. Dr. A. Rachmad Budiono, 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 Gusti Nyoman Widastra dan yang tercinta Ibu Ni Putu Ariati, atas segala kasih sayang, doa, motivasi, dukungan baik secara materiil maupun moril serta restu yang telah diberikan kepada Penulis;
7. Calon Istri Penulis, yang tercinta dan tersayang Ni Kadek Sinta Meidiantari, S.E atas segala kesabaran, kasih sayang, doa, motivasi, dukungan serta restu yang telah diberikan kepada Penulis;
8. Adik-Adik Penulis, yang selalu Penulis sayangi I Gusti Made Darma Putra, S.E dan calon Dokter Gigi tersayang I Gusti Ayu Nyoman Mega Sintia yang kesemuanya senantiasa telah memberikan semangat, serta doa yang tiada henti untuk Penulis;
9. Rekan-rekan seperjuangan dalam menempuh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Khususnya bagi kelas A angkatan 2015 dan Ntrsi Foreva yang telah memberikan dukungan, ide, saran serta kritik dalam penulisan Tesis ini;
10. 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, 7 Agustus 2017

Penulis

RINGKASAN

I Gusti Putu Arya Gunawan, NIM 156010200111014, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 12 Juli 2017, **Analisis Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Pariwisata Ulun Danu Beratan Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Candi Kuning**, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H.; Prof. Dr. A. Rachmad Budiono, S.H., M.H.

Penulisan tesis ini dilatar belakangi oleh perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan Dengan Desa Pakraman Candi Kuning. Ulun Danu Beratan merupakan daya tarik wisata di Kabupaten Tabanan yang dikelola oleh tiga pihak yaitu, Pemerintah Daerah, masyarakat dan pihak swasta. Sebagai dasar pengelolaan obyek dan daya tarik wisata, yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan mengeluarkan surat perjanjian kerjasama Nomor: 2 Tahun 2011 tentang kerjasama pengelolaan daya tarik wisata Ulun Danu Beratan Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning yang diwakili oleh Satakan Ulun Danu Beratan dan PT. Rekreasi Air Beratan Indah. Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata tersebut untuk mengetahui antara hak dan kewajiban yang harus dilakukan para pihak, sehingga apa yang menjadi isi perjanjian baik itu hak dan kewajibannya dapat dijalankan dengan baik dan memiliki kedudukan yang sama tanpa merugikan salah satu pihak, sehingga terjadi keadilan terutama bagi pihak kedua yang mewakili masyarakat dan untuk mengetahui bentuk dari perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian, baik dalam hal perjanjian secara umum maupun secara khusus mengenai adanya perjanjian pengelolaan pariwisata. Dalam perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning, tentang pengaturan pembagian hasil, Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan, memperoleh pembagian hasil lebih besar dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan, dari perjanjian kerjasama tersebut sudah mencerminkan keadilan bagi Desa Pakraman Candi Kuning selaku pihak yang menjaga kelestarian dan kesucian dari daerah daya tarik wisata Ulun Danu Beratan dan Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan. Berbeda dengan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Beraban Nomor: 358/ DPBRB/ XI/ 2011 tentang Pengelolaan Daya Tarik Wisata Tanah Lot, yang belum mencerminkan keadilan dari pembagian hasil, sehingga merugikan bagi Desa Pakraman Beraban yang memiliki tugas dan kewajiban untuk menjaga kelestarian dan kesucian dari daerah tujuan wisata Tanah Lot dan Pura Luhur Tanah Lot.

Rumusan masalah pada penelitian ini. Apakah bentuk perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian. Mengapa perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan mencerminkan keadilan.

Metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Berdasarkan hasil penelitian telah dapat diketahui bahwa Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning sudah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah. Sedangkan bentuk dari perjanjian kerjasama pengelolaan Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning dibuat dengan bentuk perjanjian dibawah tangan. Perjanjian kerjasama tersebut bertentangan dengan Pasal 179 Ayat (4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyatakan perjanjian kerjasama dibuat dengan Akta Notaris, sehingga dari perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa di pengadilan. Perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan dengan Desa Pakraman Candi Kuning sudah mencerminkan keadilan dibandingkan perjanjian kerjasama pariwisata Tanah Lot, karena dari pembagian hasil dalam perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Ulun Danu Beratan mencerminkan keadilan bagi pihak Desa Pakraman Candi Kuning selaku pihak yang menjaga kelestarian dan kesucian daerah tujuan wisata Ulun Danu Beratan dan Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan. yang tercermin pada pembagian hasil yang diperoleh Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan sebesar 60% (enam puluh persen) dan Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan memperoleh sebesar 25% (dua puluh lima persen). Sedangkan dari perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot, Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan sebesar 58% (lima puluh delapan persen) dan Desa Pakraman Beraban sebesar 24% (dua puluh empat persen) yang belum mencerminkan keadilan bagi pihak Desa Pakraman Beraban dalam pembagian hasil dari perjanjian kerjasama pengelolaan pariwisata Tanah Lot.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama, Pengelolaan Pariwisata, Keadilan

SUMMARY

I Gusti Putu Arya Gunawan, NIM 156010200111014, Master Program of Notary, Faculty of Law Universitas Brawijaya Malang, July 12, 2017, Analysis of Agreement of Tourism Management Cooperation of Ulun Danu Beratan Between Local Government of Tabanan Regency With Pakraman Candi Kuning Village, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H; Prof. Dr. A. Rachmad Budiono, S.H., M.H.

The writing of this thesis is based on cooperation agreement of Ulun Danu Beratan tourism management between local government of Tabanan Regency with Pakraman Candi Kuning Village. Ulun Danu Beratan is a tourist attraction in Tabanan regency which is managed by three parties namely, local government, community and private parties. As the basis for the management of tourism objects and attractions, conducted by the Government of the Local Government of Tabanan District issued a letter of cooperation agreement Number: 2 Year 2011 regarding the cooperation of tourism management Ulun Danu Beratan Daerah Regency of Tabanan with Pakraman Village Candi Kuning represented by Satakan Ulun Danu Beratan And PT. Beautiful Air Beratan Recreation. The agreement between the management of tourism to know between the rights and obligations that must be done by the parties, so that what is the content of the agreement, both the rights and obligations can be run well and have the same position without harming one of the parties, resulting in justice especially for the second party Representing the public and to know the form of the Ulun Danu Beratan tourism management cooperation agreement has fulfilled the requirements of the agreement law, both in terms of agreement in general and in particular on the existence of a tourism management agreement. In a cooperation agreement on tourism management conducted by the Government of Tabanan Regency with Pakraman Candi Kuning Village, on the arrangement of revenue sharing, Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan, obtaining a greater share of the revenue from the Regional Government of Tabanan Regency, from the cooperation agreement already reflects the justice for Desa Pakraman Candi Kuning as the party that guard the preservation and sanctity of the tourist attraction area Ulun Danu Beratan and Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan. In contrast to the cooperation agreement between the Local Government of Tabanan Regency and Desa Pakraman Beraban Number: 358 / DPBRB / XI / 2011 on the Management of Tanah Lot Tourism Attraction, which has not reflected the fairness of the distribution of the proceeds, thus harming the Desa Pakraman Beraban which has the duty and obligation to Preserve the sanctity and sanctity of the tourist destination of Tanah Lot and Pura Luhur Tanah Lot.

The formulation of the problem in this research. Is the form of cooperation agreement of Ulun Danu Beratan tourism management between Local Government of Tabanan Regency with Pakraman Candi Kuning Village fulfill requirement in law of agreement. Why the agreement of Ulun Danu Beratan tourism management cooperation reflects justice.

Normative legal research method with legislation approach and conceptual approach.

Based on the research result, it can be seen that the agreement of Ulun Danu Beratan tourism management cooperation between the local government of Tabanan Regency and Pakraman Candi Kuning Village is in accordance with the requirements of the validity of an agreement and in accordance with Government Regulation No. 50/2007 on Procedures for Implementation of Regional Cooperation. While the form of the agreement between Ulun Danu Beratan management cooperation between the Local Government of Tabanan Regency with Pakraman Village Candi Kuning is made with the agreement under the hand. The cooperation agreement is contradictory to Article 179 Paragraph (4) of Regulation of the Minister of Home Affairs Number 19 of 2016 concerning Guidance on the Management of Regional Property which states that the cooperation agreement is made by notarial deed so that the cooperation agreement of tourism management has strong evidentiary power in case of dispute in court. The agreement of Ulun Danu Beratan tourism management cooperation between Tabanan regency government and Pakraman Candi Kuning Village reflects justice compared to Tanah Lot tourism cooperation agreement, because from the distribution of result in the cooperation agreement of Ulun Danu Beratan tourism management reflects justice for the Desa Pakraman Candi Kuning as the party Maintain the sanctity and sanctity of Ulun Danu Beratan tourist destination and Pura Kahyangan Jagat Ulun Danu Beratan. Which is reflected in the distribution of the results obtained by Pura Khayangan Jagat Ulun Danu Beratan by 60% (sixty percent) and the Local Government of Tabanan Regency obtaining 25% (twenty five percent). While from the Tanah Lot tourism management cooperation agreement, the local government of Tabanan Regency is 58% (fifty eight percent) and Pakraman Beraban Village 24% (twenty-four percent) that does not reflect justice for the Desa Pakraman Beraban in sharing the results of the cooperation agreement Management of Tanah Lot tourism.

Keywords: Cooperation Agreement, Tourism Management, Justice.