

LEGALITAS KONTRAK DAN PERAN NOTARIS DALAM PENGEMBANGAN DESTINASI PARIWISATA

Ni Komang Debbi Trisna Maharani, Fakultas Hukum, Universitas Udayana,
e-mail: debbimaharani11@gmail.com

I Wayan Novy Purwanto, Fakultas Hukum, Universitas Udayana,
e-mail: novy_purwanto@unud.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i04.p02>

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis legalitas kontrak serta fungsi notaris dalam pengembangan destinasi pariwisata di Indonesia. Studi ini mengevaluasi implementasi peraturan hukum melalui pendekatan normatif dengan analisis literatur, mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1313 dan 1320) serta Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontrak yang memenuhi syarat legalitas dapat menjamin kepastian hak dan kewajiban serta mengurangi risiko sengketa. Peran notaris sebagai penyusun dan pengesah akta otentik sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum dan mencegah konflik antar pihak. Rekomendasi yang diajukan mencakup penyusunan pedoman kontrak standar dan peningkatan kapasitas notaris guna mendukung pengembangan pariwisata yang berkelanjutan.

Kata Kunci: *Legalitas Kontrak, Peran Notaris, Destinasi Pariwisata*

ABSTRACT

This study analyzes the legality of contracts and the role of notaries in the development of tourism destinations in Indonesia. Using a normative juridical method through a literature review, the research examines the implementation of regulations such as the Civil Code (Articles 1313 and 1320) and Law No. 10 of 2009 on Tourism. The results indicate that contracts meeting legal requirements can ensure the certainty of rights and obligations while reducing the risk of disputes. The role of notaries as drafters and authenticating officials is crucial for providing legal protection and preventing conflicts among parties. The recommendations include the formulation of standard contract guidelines and enhancing the capacity of notaries to support sustainable tourism development.

Keywords: *Contract Legality, Role of Notaries, Tourism Destinations*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Industri pariwisata menjadi bidang ekonomi yang menunjukkan pertumbuhan signifikan dan memegang peran krusial bagi perekonomian negara. Bidang ini tidak semata-mata mendorong kemajuan ekonomi lewat pemasukan valuta asing, namun juga membuka peluang pekerjaan serta memicu kemajuan di berbagai sektor pendukung yang berkaitan. Dengan keindahan alam dan budaya yang dimiliki Indonesia, pariwisata menjadi salah satu sumber utama pendapatan negara, terutama pascapandemi ketika pemulihan sektor ini semakin diperkuat.¹ Kepastian hukum

¹ Maksum Rangkuti. "Dampak Pariwisata Pada Perekonomian". *Artikel Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah, (2023) Sumatera Utara.*

sangat penting untuk menarik investasi dan memastikan pengelolaan yang berkelanjutan. Regulasi seperti UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan mendukung hal ini, namun tantangan terkait ketidakpastian hukum masih ada. Dengan kerangka hukum yang jelas, pariwisata dapat memberikan manfaat ekonomi maksimal bagi masyarakat dan negara.²

Legalitas kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dalam investasi dan pengelolaan sektor ini. Kontrak berfungsi sebagai instrumen utama yang mengatur hubungan antara berbagai pihak, termasuk investor, pemerintah, pengusaha, dan masyarakat. Keberadaan perjanjian resmi memastikan pihak terkait memperoleh kejelasan atas hak dan kewajiban masing-masing, hal ini berpotensi memperkuat tingkat kepercayaan sekaligus kerja sama dalam upaya pengembangan sektor pariwisata.³ Namun, risiko hukum dapat muncul jika kontrak tidak sah, tidak sesuai regulasi, atau mengandung klausul bermasalah. Sebagai contoh, perjanjian yang tidak memenuhi aspek legalitas berdasarkan KUHPerduta dapat menimbulkan perselisihan hukum serta kerugian materiil bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan demikian, penguasaan yang mendalam terkait aspek legal perjanjian amat krusial demi menghindari potensi permasalahan ke depannya.⁴

Kerangka hukum yang mengatur perjanjian di bidang pariwisata Indonesia melibatkan sejumlah peraturan perundang-undangan, termasuk UU Kepariwisataan Nomor 10 Tahun 2009 yang menjadi landasan legal bagi tata kelola dan kemajuan bidang tersebut, dilengkapi dengan KUHPerduta yang mengatur asas fundamental dalam penyusunan perjanjian. Pasal 1320 KUHPerduta mengatur empat unsur keabsahan suatu perjanjian, meliputi kesepakatan antara kedua belah pihak, kewenangan hukum para pihak, adanya objek perjanjian yang terdefinisi secara jelas, serta kausa yang legal.⁵ Dalam pembangunan kawasan wisata, penerapan asas legal seperti kebebasan dalam membuat perjanjian, itikad baik selama proses kesepakatan, serta jaminan kepastian hukum perlu diterapkan secara konsisten guna memastikan perjanjian mampu memberikan jaminan hukum bagi seluruh pihak terkait. Pelanggaran terhadap prinsip-prinsip tersebut dapat menimbulkan risiko hukum, seperti wanprestasi atau sengketa kontrak. Contoh pelanggaran dapat ditemukan pada kasus biro perjalanan wisata yang gagal memenuhi ketentuan dalam kontrak, seperti jadwal keberangkatan yang tidak sesuai kesepakatan, sehingga berpotensi merugikan konsumen dan menimbulkan tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu, pemahaman mengenai regulasi dan prinsip hukum kontrak menjadi hal yang krusial dalam mencegah pelanggaran hukum di sektor pariwisata.⁶

Peran vital notaris dalam penyusunan perjanjian kepariwisataan mencakup tanggung jawab sebagai aparatur negara yang menyusun akta otentik serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak terkait. Dalam kapasitasnya, notaris bertugas untuk memverifikasi keabsahan kontrak, memastikan bahwa semua perjanjian

² Susilowati, I., & Sugandini, D. "Sustainable tourism development and competitiveness in Indonesia". *Journal of Environmental Management and Tourism*, (2018): 9(1), 23-30.

³ Perwira, I. N. S., Rachmi Handayani, I. G. A. K., & Karjoko, L. "Aspek Hukum Perdata dalam Kontrak Bisnis Pariwisata dan Dampak untuk Pembangunan Ekonomi di Indonesia". *Prosiding Universitas Muhammadiyah*, (2021). Yogyakarta.

⁴ Zihni Hamdan, F., Tjitrawati, A. T., & Amalia, R. "Legalitas Perizinan Kawasan Wisata Sebagai Upaya Pengembangan Desa Wisata". *Media Iuris*, (2022): 5(1), 1-18.

⁵ Perwira, I. N. S., Rachmi Handayani, I. G. A. K., & Karjoko, L., *Loc.Cit.*

⁶ Buku Ajar Hukum Bisnis Pariwisata. *Politeknik Negeri Manado* (2020).

mematuhi peraturan yang berlaku, serta melindungi hak dan kewajiban para pihak. Melalui penyusunan akta resmi, notaris berperan dalam menghindari konflik hukum kedepannya, sebab dokumen notarial memiliki status sebagai bukti sah yang kuat dalam proses peradilan. Akan tetapi, apabila notaris melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya, seperti merancang akta yang menyimpang dari ketetapan hukum, hal tersebut dapat berujung pada konsekuensi hukum berupa tuntutan perdata maupun sanksi administratif. Hal ini menunjukkan pentingnya peran notaris dalam menjaga integritas dan kepastian hukum dalam sektor pariwisata, di mana setiap kesepakatan bisnis harus dilindungi secara hukum untuk mencegah kerugian bagi semua pihak.⁷

Upaya mencegah sengketa hukum dalam kontrak pengembangan destinasi pariwisata sangat penting untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek. Salah satu upaya kunci adalah pengurangan risiko hukum melalui perancangan perjanjian yang legal dan tersusun secara sistematis, yang meliputi seluruh unsur krusial dari kesepakatan antar pihak terkait. Notaris berperan penting dalam proses ini dengan memberikan advis hukum, memverifikasi keabsahan kontrak, serta memastikan bahwa semua klausul mematuhi peraturan yang berlaku. Dengan adanya notaris, para pihak dapat lebih percaya diri bahwa hak dan kewajiban mereka dilindungi secara hukum. Selain itu, strategi untuk meningkatkan kepatuhan hukum dalam penyusunan dan pelaksanaan kontrak di sektor pariwisata meliputi pelatihan bagi pengusaha dan pemangku kepentingan tentang aspek hukum yang relevan, serta penerapan mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien untuk menghindari konflik di kemudian hari. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepercayaan dalam industri pariwisata.⁸ Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menelaah keabsahan kontrak dalam pengembangan destinasi wisata serta menelaah peran notaris dalam mencegah terjadinya pelanggaran hukum yang kerap muncul dalam kontrak di sektor tersebut.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pengaturan hukum dalam sektor pariwisata masih menghadapi permasalahan terkait kepastian hukum dan efektivitas implementasi norma. Dalam penelitian berjudul "Pengendalian Investasi Pariwisata dalam Rangka Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan di Bali" oleh Ni Made Ari Yuliantini Adnyani yang dipublikasikan dalam Jurnal Magister Hukum Udayana tahun 2018, ditegaskan bahwa pengendalian investasi pariwisata belum berjalan optimal sehingga berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum dalam pengelolaan destinasi wisata.⁹ Selanjutnya, penelitian Haposan Siallagan Sinaga dalam artikel "Penerapan Prinsip Hukum Kontrak dalam Investasi Pariwisata di Indonesia" yang diterbitkan dalam Jurnal *RechtsVinding* tahun 2017 menunjukkan bahwa penerapan prinsip-prinsip hukum kontrak sangat penting untuk mewujudkan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan, meskipun dalam praktiknya kontrak tetap berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak disusun secara cermat.¹⁰ Di sisi lain,

⁷ Hably, R., & Djajaputra, A. "Peran Notaris dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum". *Lex Renaissance*, (2019): 3(1), 359-376.

⁸ Suroso, A. "Analisis Risiko: Langkah Strategis untuk Mencegah Kerugian dalam Sektor Pariwisata". *Jurnal Kepariwisata*, (2017).

⁹ Ni Made Ari Yuliantini Adnyani. "Pengendalian Investasi Pariwisata dalam Rangka Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan di Bali". *Jurnal Magister Hukum Udayana*, (2018) Vol. 7, No. 2.

¹⁰ Haposan Siallagan Sinaga, "Penerapan Prinsip Hukum Kontrak dalam Investasi Pariwisata di Indonesia," *Jurnal RechtsVinding*, (2017) Vol. 6, No. 3.

penelitian I Made Dedy Priyanto Sidharta berjudul “Eksistensi Cyber Notary dalam Mendukung Investasi Pariwisata di Bali” yang dipublikasikan dalam Jurnal Notariil tahun 2020 menegaskan bahwa notaris memiliki peran strategis dalam mendukung kegiatan investasi melalui pembuatan akta otentik, meskipun pengaturan mengenai cyber notary masih belum sepenuhnya jelas dalam sistem hukum positif Indonesia.¹¹

Berdasarkan penelitian-penelitian tersebut, terlihat bahwa kajian sebelumnya cenderung membahas secara parsial antara aspek investasi pariwisata, prinsip hukum kontrak, dan peran notaris. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus menelaah keterkaitan antara legalitas kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata dengan peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik guna menjamin kepastian hukum para pihak. Dengan demikian, kebaruan penelitian ini terletak pada pendekatan integratif yang menghubungkan aspek keabsahan kontrak berdasarkan KUHPerduta dengan fungsi notaris dalam konteks pengembangan destinasi pariwisata secara komprehensif.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk mengisi kekosongan kajian yang belum secara spesifik membahas bagaimana legalitas kontrak dan peran notaris dapat berfungsi secara sinergis dalam mencegah sengketa hukum di sektor pariwisata. Penelitian ini diharapkan tidak hanya memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum kontrak dan kenotariatan, tetapi juga memberikan manfaat praktis sebagai pedoman bagi investor, pelaku usaha pariwisata, pemerintah, dan notaris dalam menyusun perjanjian yang memiliki kepastian hukum, sehingga mampu mendukung pengembangan destinasi pariwisata yang berkelanjutan dan minim risiko sengketa. Sehingga berdasarkan uraian latar belakang tersebut dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana legalitas kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat?
2. Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam mencegah pelanggaran hukum dan sengketa dalam kontrak pengembangan destinasi pariwisata?

1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk menelaah aspek legalitas kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Sebab, kontrak yang sah memegang peran krusial dalam hubungan antara pemilik lahan, pengembang, dan investor. Oleh karena itu, studi ini akan menganalisis peraturan yang berlaku termasuk KUHPerduta dan UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan serta mengidentifikasi risiko hukum yang muncul apabila kontrak tidak memenuhi persyaratan hukum.

Di samping itu, penelitian ini berupaya menguraikan fungsi notaris dalam menjamin keabsahan kontrak serta mencegah terjadinya sengketa. Notaris bertanggung jawab menyusun akta otentik yang memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak. Namun, kelalaian dalam tugasnya dapat menimbulkan konsekuensi hukum, seperti gugatan atau sanksi administratif. Dengan demikian, penelitian ini juga akan menelaah peran serta kewajiban notaris dalam bidang

¹¹ I Made Dedy Priyanto Sidharta, “Eksistensi Cyber Notary dalam Mendukung Investasi Pariwisata di Bali,” *Jurnal Notariil*, (2020) Vol. 5, No. 1.

pariwisata. Lebih lanjut, penelitian ini akan mengidentifikasi strategi untuk mencegah sengketa hukum dalam kontrak pengembangan pariwisata, termasuk mitigasi risiko dan penerapan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi para akademisi, praktisi hukum, serta pelaku industri pariwisata dalam memahami pentingnya legalitas kontrak dan peran notaris, sehingga dapat mencegah potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum dalam sektor ini.

2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini diterapkan pendekatan yuridis-normatif, yakni metode yang memusatkan kajian pada peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam pengembangan destinasi pariwisata. Metode ini dipakai untuk menelaah legalitas kontrak di sektor pariwisata sekaligus menggali peran notaris dalam memastikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Penelitian ini mengadopsi dua pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan meliputi analisis terhadap regulasi terkait seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata serta peraturan lain yang mengatur pengikatan kontrak dan peran notaris. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami teori-teori hukum kontrak, asas kepastian hukum, serta tanggung jawab notaris dalam praktik kenotariatan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilaksanakan melalui studi kepustakaan, dengan mengumpulkan serta menganalisis sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber primer meliputi peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi sumber sekunder terdiri atas buku, artikel jurnal hukum, serta penelitian terdahulu terkait, sedangkan sumber tersier mencakup kamus dan ensiklopedia hukum yang mendukung analisis.

Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan menelaah dan menginterpretasikan ketentuan hukum yang relevan untuk mendapatkan kesimpulan yang sistematis mengenai legalitas kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata dan peran notaris dalam mencegah sengketa hukum. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu menyajikan pemahaman mendalam tentang aspek hukum kontrak pariwisata serta menyediakan rekomendasi praktis bagi pelaku industri dan praktisi hukum untuk menjamin kepastian hukum di sektor tersebut.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Legalitas Kontrak dalam Pengembangan Destinasi Pariwisata sebagai Jaminan Kepastian Hukum bagi Para Pihak

Dalam hukum perdata, kontrak merupakan kesepakatan yang memaksa dua pihak atau lebih untuk melakukan atau menahan diri dari suatu perbuatan tertentu. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa kontrak ialah suatu tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih. Fungsinya adalah menciptakan kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Dalam pengembangan destinasi pariwisata, kontrak menjadi instrumen hukum yang mengatur hubungan antara investor, pemerintah, dan pihak lain yang terlibat, guna memastikan pemenuhan hak dan kewajiban sesuai kesepakatan.

Prinsip hukum kontrak yang relevan dalam pengembangan pariwisata meliputi asas kebebasan berkontrak, yang memberikan keleluasaan dalam menentukan isi dan bentuk kontrak sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum; asas itikad baik, yang menuntut kejujuran serta transparansi dalam perjanjian, terutama terkait tanggung jawab sosial dan pembagian keuntungan; serta asas kepastian hukum, yang memastikan kontrak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat ditegakkan di pengadilan jika terjadi sengketa.¹²

Agar sah menurut Pasal 1320 KUHPdata, kontrak harus memenuhi empat syarat: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang pasti, dan sebab yang halal. Dalam konteks pariwisata, hal ini mencakup kesepakatan terkait lokasi proyek, pembiayaan, dan pembagian keuntungan, serta memastikan bahwa pihak yang terlibat memiliki kewenangan hukum, objek perjanjian jelas, dan tujuan tidak bertentangan dengan hukum atau kepentingan umum. Memenuhi syarat-syarat ini akan meningkatkan kepastian hukum, mengurangi risiko sengketa, serta menarik minat investor karena perlindungan hukum yang jelas.¹³

Kontrak memiliki peran sentral dalam mengatur hubungan hukum antara pemilik lahan, pengembang, investor, dan pemerintah dalam pengembangan destinasi pariwisata. Sebagai instrumen hukum yang mengikat, kontrak menentukan hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing pihak. Misalnya, kontrak antara pemilik lahan dan pengembang mengatur penggunaan lahan dan kompensasi, sedangkan kontrak antara pengembang dan investor mencakup pembiayaan dan pembagian keuntungan. Pemerintah juga terlibat dalam hal perizinan dan regulasi. Dengan kontrak yang jelas, kepastian hukum dapat terjamin dan mekanisme penyelesaian sengketa dapat ditetapkan.¹⁴

Untuk melindungi kepentingan semua pihak, kontrak harus mencakup klausul yang jelas, seperti objek dan ruang lingkup proyek, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian sengketa, serta *force majeure*. Klausul ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum tetapi juga meminimalkan risiko yang dapat menghambat proyek. Salah satu contoh studi kasus yang menggambarkan pentingnya kontrak dalam memberikan kepastian hukum adalah proyek pengembangan The Kayon Resort di Ubud, Bali. Proyek ini melibatkan pemilik lahan lokal, pengembang swasta, dan investor asing. Kontrak yang dirancang dengan baik mencakup klausul-klausul yang mengatur pembagian keuntungan, tanggung jawab lingkungan, dan partisipasi masyarakat lokal.¹⁵ Klausul-klausul ini memastikan bahwa semua pihak merasa dilindungi dan memiliki kepastian mengenai hak dan kewajiban mereka. Sebagai hasilnya, proyek ini berjalan lancar dan memberikan dampak positif bagi perekonomian lokal serta keberlanjutan lingkungan.

Dampak dari kontrak yang jelas dan sah terhadap keberlanjutan proyek pariwisata sangat signifikan. Pertama, kontrak yang baik mengurangi risiko sengketa hukum yang dapat mengganggu kelancaran proyek. Kedua, kontrak yang adil dan transparan meningkatkan kepercayaan antara para pihak, yang pada gilirannya

¹² Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPdata*. (Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2016).

¹³ Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2018).

¹⁴ Huala Adolf. *Hukum Kontrak Internasional*. (Bandung, Penerbit Refika Aditama, 2012).

¹⁵ Choirul Arifin. "Ekspansi, The Kayon Kembangkan Resor Ketiga di Kawasan Ubud Bali". *Artikel Tribun News*, diakses pada 25 Februari 2025, DOI: <https://www.tribunnews.com/travel/2023/05/23/ekspansi-the-kayon-kembangkan-resor-ketiga-di-kawasan-ubud-bali>.

mendorong partisipasi aktif dan komitmen jangka panjang. Ketiga, kontrak yang mempertimbangkan aspek keberlanjutan, seperti perlindungan lingkungan dan pemberdayaan masyarakat lokal, dapat meningkatkan citra proyek dan menarik lebih banyak investor serta wisatawan.

Kontrak yang tidak memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPerdota berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang dapat menghambat pengembangan destinasi pariwisata. Jika kesepakatan, kecakapan pihak, objek, atau sebab kontrak tidak terpenuhi, pengadilan dapat membatalkan kontrak.¹⁶ Misalnya, penggunaan lahan yang dilindungi untuk proyek pariwisata dapat dianggap batal demi hukum. Sengketa semacam ini dapat menyebabkan kerugian finansial, merusak reputasi pihak yang terlibat, serta menimbulkan penundaan proyek dan biaya litigasi yang tinggi.

Selain itu, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam kontrak, seperti keterlambatan pembayaran, kegagalan menyelesaikan proyek sesuai jadwal, atau pelanggaran lingkungan. Akibat hukumnya meliputi ganti rugi, pembatalan kontrak, atau sanksi administratif dari pemerintah.¹⁷ Misalnya, jika pengembang gagal menyelesaikan pembangunan resort sesuai kesepakatan, investor dapat menuntut ganti rugi atau menghentikan pendanaan. Wanprestasi yang melibatkan pelanggaran hukum juga dapat berujung pada sanksi pidana atau denda, yang berpotensi mengganggu kelancaran proyek.

Kontrak yang lemah atau tidak dirancang dengan baik dapat merusak kepercayaan investor dan mengancam stabilitas bisnis pariwisata. Investor memerlukan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban mereka, termasuk klausul pembagian keuntungan, penyelesaian sengketa, dan tanggung jawab lingkungan. Ketidakjelasan dalam kontrak dapat mengurangi minat investor, menghambat pembiayaan proyek, serta memperlambat pertumbuhan sektor pariwisata, terutama di daerah yang bergantung pada investasi untuk pengembangan infrastruktur dan fasilitas pariwisata.¹⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) merupakan dasar hukum utama yang mengatur kontrak di Indonesia, termasuk dalam pengembangan destinasi pariwisata. Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa kontrak adalah perjanjian yang menjalin ikatan hukum antara dua pihak atau lebih. Sementara itu, Pasal 1320 menetapkan empat syarat sah suatu kontrak, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Apabila kontrak pariwisata tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, maka timbul akibat hukum yang berbeda bergantung pada jenis syarat yang dilanggar. Jika yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif, yakni kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk bertindak, maka kontrak tersebut bersifat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sehingga tetap mengikat selama belum ada pembatalan melalui mekanisme hukum yang tepat. Sebaliknya, apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, yaitu adanya objek tertentu dan sebab yang halal, maka kontrak menjadi batal demi hukum (*null and void*), artinya sejak awal dianggap tidak pernah lahir dan tidak menimbulkan kekuatan mengikat bagi para pihak. Dengan demikian, dalam konteks pengembangan destinasi pariwisata, ketidakpatuhan terhadap syarat Pasal 1320 KUHPerdota tidak hanya menghilangkan

¹⁶ Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta, Penerbit Intermasa, 2003).

¹⁷ Salim, H.S, *Op.Cit*.

¹⁸ Dewi, I. A. K. R., & Suamba, I. B. P. "Peran Hukum Kontrak dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan di Bali". *Jurnal Magister Hukum Udayana*, (2018): 7(2), 123-135.

kepastian hukum, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa, merugikan para pihak, dan melemahkan perlindungan hukum atas hubungan kontraktual yang dibangun.¹⁹

Di samping itu, prinsip-prinsip dasar kontrak seperti kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kepastian hukum berperan sebagai pedoman dalam perumusan dan pelaksanaan perjanjian. Hal ini khususnya penting dalam kerja sama antara pemilik lahan, pengembang, dan investor agar setiap kontrak memiliki kekuatan hukum dan kepastian pelaksanaan.

Selain KUHPdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata mengatur sektor pariwisata secara khusus, termasuk investasi dan kerja sama dalam pengelolaan destinasi wisata. Pasal 14 undang-undang tersebut menegaskan bahwa investasi dapat dilaksanakan melalui kemitraan antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat, dengan kontrak berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban setiap pihak. UU ini juga mencakup perlindungan konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta tanggung jawab lingkungan, yang harus dipertimbangkan dalam setiap kontrak pengembangan pariwisata untuk memastikan kepatuhan terhadap regulasi dan keberlanjutan proyek.

Beberapa regulasi tambahan juga berperan dalam mengatur kontrak dalam pengembangan destinasi pariwisata. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik mengharuskan setiap proyek pariwisata memperoleh izin usaha yang sah, seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Usaha Pariwisata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak atas tanah, termasuk Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai, yang harus dicantumkan dalam kontrak agar status hukum lahan jelas. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mewajibkan pelaku usaha pariwisata, seperti hotel atau agen perjalanan, untuk menjamin transparansi dan kualitas layanan demi perlindungan konsumen. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mengatur kewajiban pelaku usaha dalam menjaga kelestarian lingkungan, sehingga kontrak pengembangan destinasi pariwisata harus mencantumkan tanggung jawab terhadap pengelolaan limbah dan konservasi sumber daya alam.

Penyusunan kontrak yang baik dalam sektor pariwisata harus mengakomodasi aspek hukum dan kepentingan bisnis guna memastikan kepastian hukum serta kelancaran proyek. Kontrak perlu dirancang berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kepastian hukum, serta memenuhi syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Selain itu, kontrak harus mencakup klausul-klausul penting, seperti objek dan ruang lingkup, hak serta kewajiban para pihak, mekanisme penyelesaian sengketa, dan klausul *force majeure*.²⁰ Dalam proyek pengembangan destinasi pariwisata, kontrak juga perlu mengatur pembagian keuntungan, tanggung jawab lingkungan, serta partisipasi masyarakat lokal agar tidak hanya memenuhi aspek hukum tetapi juga mendukung keberlanjutan proyek dan tujuan bisnis para pihak.

¹⁹ Konsultasi Hukum. Literasi Hukum Kementerian Hukum Republik Indonesia, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Pusat Pembudayaan dan Bantuan Hukum, *Artikel*, (2025). Diakses pada: 6 April 2026, DOI: <https://literasihukum.bphn.go.id/konsultasiView?id=24302>

²⁰ Salim, H.S., *Op.Cit.*

Lembaga hukum memegang peranan krusial dalam menjamin sahnya kontrak pariwisata. Sebagai contoh, notaris bertanggung jawab untuk merancang dan mengesahkan perjanjian agar selaras dengan ketentuan hukum sekaligus memberikan perlindungan bagi para pihak. Notaris juga memastikan kontrak memperoleh kekuatan hukum yang mengikat setelah proses pendaftaran resmi selesai. Selain itu, lembaga arbitrase dan pengadilan berfungsi dalam menyelesaikan sengketa kontrak. Arbitrase sering menjadi pilihan utama dalam sengketa bisnis karena lebih cepat dan bersifat rahasia dibandingkan dengan litigasi di pengadilan. Sementara itu, pengadilan memiliki kewenangan untuk memberikan putusan yang bersifat mengikat dan berkekuatan hukum tetap. Dengan adanya peran lembaga-lembaga hukum ini, kepastian hukum dalam kontrak pariwisata dapat lebih terjamin.

Untuk memperkuat regulasi kontrak dalam sektor pariwisata, beberapa rekomendasi kebijakan dapat diterapkan.²¹ Pertama, pemerintah dapat menyusun pedoman kontrak standar yang mencakup klausul penting, seperti pembagian keuntungan, tanggung jawab lingkungan, dan partisipasi masyarakat lokal, agar kontrak yang dibuat sesuai dengan regulasi dan prinsip hukum. Kedua, peningkatan kapasitas lembaga hukum, seperti notaris, arbiter, dan hakim, melalui pelatihan dan sertifikasi khusus dalam hukum kontrak dan pariwisata, sehingga mereka memiliki pemahaman yang lebih mendalam terhadap kompleksitas kontrak di sektor ini. Ketiga, penyederhanaan proses perizinan melalui layanan perizinan elektronik dan pengurangan birokrasi untuk mempercepat pelaksanaan proyek. Keempat, penguatan mekanisme penyelesaian sengketa dengan membentuk lembaga arbitrase khusus yang menangani konflik dalam sektor pariwisata secara cepat dan adil. Terakhir, peningkatan kesadaran hukum melalui sosialisasi, workshop, serta publikasi edukatif bagi pelaku usaha pariwisata, investor, dan masyarakat lokal mengenai pentingnya kontrak yang sah dan sesuai dengan regulasi. Dengan berbagai upaya ini, kepastian hukum dalam kontrak pariwisata dapat lebih terjamin, mendorong investasi yang berkelanjutan, serta memperkuat sektor pariwisata di Indonesia.

3.2 Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Mencegah Pelanggaran Hukum dan Sengketa dalam Kontrak Pengembangan Destinasi Pariwisata

Notaris mempunyai peran penting dalam penyusunan dan pengesahan kontrak pariwisata, khususnya pada proyek investasi dan pengelolaan destinasi wisata.²² Tugas utama notaris adalah menyusun akta otentik yang memuat kesepakatan antara para pihak, seperti pemilik lahan, pengembang, investor, dan pemerintah. Akta otentik ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan diakui oleh undang-undang. Notaris bertanggung jawab memastikan bahwa kontrak tersebut memenuhi syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Selain itu, notaris memastikan bahwa isi kontrak tidak bertentangan dengan ketertiban umum, norma kesusilaan, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks pariwisata, notaris juga membantu merancang kontrak yang mengatur pembagian keuntungan, tanggung jawab lingkungan, dan mekanisme penyelesaian sengketa agar sesuai dengan regulasi dan kebutuhan bisnis.

²¹ Dewi, I. A. K. R., & Suamba, I. B. P., *Op.Cit.*

²² Widjaja, G. "Kontrak sebagai Instrumen Hukum dalam Pembangunan Ekonomi". *Jurnal Hukum Bisnis*, (2017): 36(1), 45-60.

Sebelum membuat akta otentik, notaris melakukan serangkaian prosedur verifikasi untuk memastikan keabsahan kontrak.²³ Proses ini diawali dengan verifikasi identitas dan kecakapan para pihak, termasuk memastikan bahwa mereka telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampunan. Notaris juga memeriksa dokumen pendukung seperti sertifikat kepemilikan tanah, izin usaha, serta dokumen perizinan lainnya yang berkaitan dengan proyek pariwisata. Selain itu, notaris memastikan bahwa objek kontrak jelas dan tidak melanggar hukum, misalnya dengan memverifikasi bahwa lahan yang akan digunakan tidak termasuk dalam kawasan lindung atau konservasi. Kontrak yang dibuat juga tidak boleh mengandung klausul yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Setelah semua dokumen diverifikasi dan keabsahannya dipastikan, notaris kemudian menyusun akta otentik yang ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh notaris, memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Akta notariil memiliki implikasi hukum yang signifikan karena diakui sebagai alat bukti yang sah di pengadilan sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara. Akta otentik yang disusun notaris mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, sehingga hakim wajib mengakui kebenaran isi akta tersebut kecuali ada bukti yang membantahnya. Dengan demikian, akta notariil memberikan perlindungan hukum yang kokoh bagi semua pihak, terutama saat menghadapi sengketa di masa mendatang. Apabila salah satu pihak wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya, akta tersebut dapat dijadikan bukti utama untuk menuntut ganti rugi atau membatalkan kontrak. Selain itu, akta notariil juga dapat menjadi dasar untuk eksekusi langsung (*parate executie*) tanpa harus melalui proses persidangan yang panjang, asalkan akta tersebut memuat klausul yang memungkinkan eksekusi langsung. Oleh karena itu, akta notariil tidak hanya menjamin kepastian hukum tetapi juga mempermudah proses penyelesaian sengketa dalam kontrak pariwisata, sehingga memberikan manfaat yang signifikan bagi semua pihak yang terlibat dalam pengembangan destinasi wisata.

Notaris berkewajiban memastikan bahwa setiap kontrak yang disusun sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini mencakup verifikasi terhadap syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang pasti, dan sebab yang halal. Di samping itu, notaris juga wajib memastikan bahwa isi kontrak tidak melanggar ketertiban umum, norma kesusilaan, maupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam proyek pengembangan destinasi pariwisata, misalnya, notaris harus memastikan bahwa kontrak mematuhi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata dan peraturan terkait lainnya, seperti ketentuan perizinan dan perlindungan lingkungan. Dengan memastikan kesesuaian kontrak terhadap regulasi yang berlaku, notaris berperan dalam mencegah potensi sengketa hukum di kemudian hari.

Selain menjamin kesesuaian kontrak dengan peraturan yang berlaku, notaris juga berperan penting dalam memberikan nasihat hukum kepada para pihak sebelum kontrak ditandatangani. Notaris harus menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta implikasi hukum yang mungkin timbul dari kontrak tersebut. Sebagai ilustrasi, notaris dapat menjelaskan potensi risiko hukum yang timbul jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau apabila terdapat ketentuan dalam kontrak yang bertentangan dengan peraturan tertentu. Tidak hanya itu, notaris juga dapat memberikan saran mengenai klausul-klausul penting yang perlu dimasukkan dalam

²³ Huala Adolf, *Op.Cit.*

kontrak, seperti mekanisme penyelesaian sengketa, klausul *force majeure*, serta tanggung jawab lingkungan. Dengan memberikan *advis hukum* yang komprehensif, notaris membantu para pihak memahami konsekuensi hukum dari kontrak yang mereka buat sehingga dapat mengurangi potensi terjadinya sengketa di masa mendatang.

Namun, jika notaris lalai dalam menjalankan tugasnya atau membuat akta yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka ia dapat dikenakan sanksi hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris yang melakukan pelanggaran dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis, pembekuan sementara jabatan, hingga pencabutan izin untuk menjalankan profesinya. Tidak hanya itu, dalam kasus yang lebih serius, notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana apabila terbukti melakukan tindakan melanggar hukum, seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang. Sebagai contoh, jika notaris membuat akta yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan, ia dapat dijerat dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang pemalsuan surat. Konsekuensi hukum ini tidak hanya berdampak pada karier profesional seorang notaris, tetapi juga dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai penjaga keabsahan dan kepastian hukum dalam setiap perjanjian yang dibuat.

Dalam konteks tanggung jawab hukum, notaris pada dasarnya hanya bertanggung jawab terhadap aspek formal dari akta yang dibuatnya, yakni memastikan bahwa seluruh prosedur pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta memenuhi unsur keautentikan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal ini sejalan dengan karakter akta autentik yang menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang menjamin kebenaran formal atas apa yang dinyatakan oleh para pihak, bukan kebenaran materiil dari substansi perjanjian tersebut. Dengan demikian, batas tanggung jawab notaris terletak pada pelaksanaan kewenangan dan kewajiban jabatannya, termasuk kewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak memihak, serta memastikan bahwa para pihak cakap hukum dan memahami isi perjanjian yang dibuat. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban tersebut, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, seperti tidak memeriksa identitas para pihak secara cermat, tidak membacakan akta, atau membuat akta yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yang berakibat pada hilangnya kekuatan pembuktian akta atau menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam kondisi demikian, notaris dapat dikenai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, bahkan pidana.

Sebaliknya, notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas sengketa atau kerugian yang timbul dari pelaksanaan kontrak apabila sengketa tersebut bersumber dari wanprestasi para pihak atau adanya keterangan yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak, sepanjang notaris telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan prinsip kehati-hatian. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab materiil terhadap isi dan pelaksanaan kontrak tetap berada pada para pihak sebagai subjek hukum yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, dalam pengembangan destinasi pariwisata, keberadaan notaris berfungsi sebagai upaya preventif untuk meminimalkan potensi sengketa melalui penyusunan akta yang memenuhi syarat formal dan memberikan

kepastian hukum, namun tidak serta-merta mengalihkan seluruh risiko hukum dari para pihak kepada notaris.

Salah satu contoh kasus yang menunjukkan peran notaris dalam mencegah atau gagal mencegah sengketa hukum terjadi dalam kontrak pembangunan resor wisata di Bali. Sebuah perusahaan pengembang bekerja sama dengan pemilik lahan melalui perjanjian yang dihadirkan oleh notaris. Namun, notaris tidak memverifikasi status kepemilikan lahan secara mendalam, sehingga kontrak tersebut melibatkan lahan sengketa milik masyarakat adat. Akibatnya, proyek terhenti karena gugatan hukum dari masyarakat. Jika notaris melakukan *due diligence* dengan memeriksa sertifikat tanah dan konflik kepemilikan, sengketa dapat dihindari.²⁴ Kasus ini menunjukkan bahwa kelalaian notaris dalam memastikan legalitas objek kontrak berpotensi memicu konflik.

Penyebab utama sengketa kontrak pariwisata terkait peran notaris seringkali berasal dari ketidaklengkapan atau ketidakjelasan klausul kontrak. Notaris sebagai pejabat pembuat akta memiliki kewajiban untuk menjelaskan hak dan kewajiban para pihak secara transparan (Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris/UUJN). Namun, dalam praktik, beberapa notaris tidak secara aktif memastikan bahwa para pihak memahami risiko hukum, terutama dalam kontrak berbahasa asing atau melibatkan investasi asing. Misalnya, klausul tentang *force majeure* atau pembagian keuntungan yang ambigu sering menjadi pemicu sengketa. Selain itu, ketidakpatuhan terhadap peraturan sektoral, seperti izin lingkungan atau tata ruang, yang tidak diverifikasi notaris juga memperburuk masalah.²⁵ Dengan demikian, kelemahan dalam aspek preventif notaris menjadi akar konflik.

Kontrak yang tidak sah atau bermasalah dalam pariwisata dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian, ganti rugi, dan sanksi administratif. Misalnya, kontrak pembangunan hotel yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) dapat dinyatakan batal demi hukum, sehingga investasi pihak pengembang menjadi rugi. Selain itu, pihak notaris yang lalai dapat dikenai sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN), seperti teguran atau pencabutan izin. Dampak lebih luas meliputi kerugian ekonomi bagi masyarakat lokal dan penurunan kepercayaan investor. Dalam kasus pelanggaran lingkungan, perusahaan juga dapat dituntut pidana sesuai Undang-Undang Pariwisata No. 10 Tahun 2009.²⁶ Oleh karena itu, kontrak yang tidak memenuhi aspek legalitas berpotensi merugikan semua pihak secara multidimensional.

Notaris memiliki peran krusial dalam mencegah sengketa melalui penyusunan kontrak yang komprehensif. Dalam menyusun klausul, notaris wajib memastikan keseimbangan kepentingan semua pihak dengan merumuskan hak dan kewajiban secara jelas, serta mengintegrasikan klausul penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase. Menurut Salim HS, kontrak yang dirancang dengan mempertimbangkan aspek kepatutan dan kepastian hukum dapat meminimalisasi ambiguitas, sehingga menghindari potensi konflik.²⁷ Misalnya, klausul *force majeure* atau mekanisme revisi kontrak secara berkala perlu diakomodasi untuk mengantisipasi perubahan situasi.

²⁴ Prasetyo, A. "Peran Notaris dalam Pencegahan Sengketa Kontrak Pariwisata". *Jurnal Hukum Bisnis* (2022).

²⁵ Sutedi, A. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2020).

²⁶ Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum*. (Jakarta, Penerbit Kencana, 2021).

²⁷ Salim HS. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2016).

Dengan demikian, notaris tidak hanya bertindak sebagai perancang dokumen, tetapi juga sebagai *preventive legal engineer* yang mengedepankan keadilan substantif.

Selain sebagai perancang kontrak, notaris dapat berperan sebagai mediator atau fasilitator dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengamanatkan notaris untuk bersikap imparial, sehingga memungkinkan mereka menjadi pihak netral dalam mediasi. Integrasi klausul arbitrase dalam akta notariil mempercepat penyelesaian sengketa karena para pihak dapat merujuk pada lembaga arbitrase seperti BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) tanpa melalui proses litigasi yang panjang.²⁸ Contohnya, dalam sengketa sewa menyewa properti, notaris dapat memfasilitasi negosiasi untuk mencapai kesepakatan win-win solution, sekaligus mengesahkan hasilnya dalam akta perdamaian yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Pengembangan sektor pariwisata membutuhkan kontrak yang adaptif, seperti perjanjian kemitraan atau pengelolaan objek wisata. Notaris perlu dilibatkan secara aktif dalam menyusun standar kontrak pariwisata yang mengatur hak masyarakat adat, investor, dan pemerintah daerah. Rekomendasi kebijakan mencakup: (1) sosialisasi Peraturan Menteri Pariwisata tentang standarisasi kontrak berbasis UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, (2) pelatihan khusus notaris mengenai karakteristik hukum pariwisata, dan (3) kolaborasi dengan Dinas Pariwisata untuk memastikan akta notariil memuat klausul keberlanjutan lingkungan dan budaya. Hal ini sejalan dengan pentingnya harmonisasi hukum melalui peran notaris dalam investasi pariwisata berkelanjutan.²⁹

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa legalitas kontrak memegang peranan fundamental dalam pengembangan destinasi pariwisata karena menjadi instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum, perlindungan hak dan kewajiban para pihak, serta meminimalkan risiko sengketa, sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dan disusun berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kepastian hukum. Kontrak yang jelas, komprehensif, dan sesuai dengan regulasi sektoral tidak hanya mendukung kelancaran proyek, tetapi juga meningkatkan kepercayaan investor dan keberlanjutan pembangunan pariwisata. Dalam hal ini, notaris berperan strategis sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi preventif melalui pembuatan akta otentik, verifikasi dokumen dan kecakapan para pihak, pemberian advis hukum, serta perancangan klausul yang jelas dan seimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, sinergi antara legalitas kontrak yang kuat dan peran profesional notaris menjadi kunci dalam mencegah pelanggaran hukum dan sengketa, serta mendukung terciptanya pengembangan destinasi pariwisata yang berkelanjutan dan berkepastian hukum.

²⁸ Gunawan Widjaja. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. (Jakarta, Penerbit Prenadamedia Group, 2020).

²⁹ Prasetyo, D. et al. "Optimalisasi Peran Notaris dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan". *Jurnal Hukum Bisnis*, (2022): 45(3), 112-125.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Buku Ajar Hukum Bisnis Pariwisata, 2020. *Politeknik Negeri Manado*.
- Gunawan Widjaja., 2020. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Penerbit Prenadamedia Group.
- Huala Adolf, 2012. *Hukum Kontrak Internasional*. Penerbit Refika Aditama, Bandung.
- Marzuki, P. M., 2021. *Penelitian Hukum*. Penerbit Kencana, Jakarta.
- Salim, H.S. 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS., 2016. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Penerbit Sinar Grafika.
- Soeroso, R., 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2003. *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermedia, Jakarta.
- Sutedi, A., 2020. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal:

- Ana Carla Bliacheriene, 2018. Notarial Functions in Land Acquisition for Tourism Development: A Comparative Study. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*.
- Adnyani, Ni Made Ari Yuliantini, 2018. Pengendalian Investasi Pariwisata dalam Rangka Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan di Bali. *Jurnal Magister Hukum Udayana* 7, No. 2.
- Anak Agung Made Wahyu P., I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri A., 2020. Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaril Terhadap Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Untuk Pembangunan Hotel. *Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2*, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar.
- Arief, M., & Paramarta, A., 2019. Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Notaril. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2), 253-270.
- Dewi, I. A. K. R., & Suamba, I. B. P., 2018. Peran Hukum Kontrak dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan di Bali. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 7(2), 123-135.
- Giovanni Sciancalepore, 2019. Notaries and Public Trust: Legal Certainty in Tourism Investment Contracts, *International Journal of Law in the Built Environment*.
- Hably, R., & Djajaputra, A., 2019. Peran Notaris dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum. *Lex Renaissance*, 3(1), 359-376.
- I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 2022. Sustainable Tourism and Legal Compliance: The Role of Notaries in Indonesia. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*.
- José Carlos Fernández Rozas, 2016. The Notary as a Guarantor of Legal Security in Tourism-Related Contracts. *International Journal of Notarial Practice*.
- Laura Di Pietro, et al., 2020. Legal Frameworks for Public-Private Partnerships in Tourism Infrastructure Development. *Journal Tourism Management Perspectives*.
- Legal Frameworks for Sustainable Tourism Development: A Comparative Analysis, 2020. *Journal of Sustainable Tourism*.
- Maksum Rangkuti, 2023. Dampak Pariwisata Pada Perekonomian. Artikel Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah, Sumatera Utara.
- Maria Teresa Cuomo, et al., 2021. The Role of Legal Instruments in Sustainable Tourism Development, *Sustainability Journal*.

- Perwira, I. N. S., Rachmi Handayani, I. G. A. K., & Karjoko, L., 2021. Aspek Hukum Perdata dalam Kontrak Bisnis Pariwisata dan Dampak untuk Pembangunan Ekonomi di Indonesia. *Prosiding Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*.
- Prasetyo, D. et al., 2022. Optimalisasi Peran Notaris dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 45(3), 112-125.
- Prasetyo, A., 2022. Peran Notaris dalam Pencegahan Sengketa Kontrak Pariwisata. *Jurnal Hukum Bisnis*.
- Robert K. A. Gardiner, 2017. Legal Challenges in Tourism Development: Contractual Obligations and Dispute Resolution. *Annals of Tourism Research*.
- Sidharta, I Made Dedy Priyanto, 2020. Eksistensi Cyber Notary dalam Mendukung Investasi Pariwisata di Bali. *Jurnal Notariil* 5, No. 1.
- Sinaga, Haposan Siallagan, 2017. Penerapan Prinsip Hukum Kontrak dalam Investasi Pariwisata di Indonesia. *Jurnal RechtsVinding* 6, No. 3.
- Suroso, A., 2017. "Analisis Risiko: Langkah Strategis untuk Mencegah Kerugian dalam Sektor Pariwisata." *Jurnal Kepariwisataaan*.
- Susilowati, I., & Sugandini, D., 2018. Sustainable tourism development and competitiveness in Indonesia. *Journal of Environmental Management and Tourism*, 9(1), 23-30.
- The Role of Contracts in Ensuring Legal Certainty in Tourism Investment Projects, 2019. *International Journal of Law and Management*
- Widjaja, G., 2017. Kontrak sebagai Instrumen Hukum dalam Pembangunan Ekonomi. *Jurnal Hukum Bisnis*, 36(1), 45-60.
- Zihni Hamdan, F., Tjitrawati, A. T., & Amalia, R., 2022. Legalitas Perizinan Kawasan Wisata Sebagai Upaya Pengembangan Desa Wisata. *Media Iuris*, 5(1), 1-18.

Internet:

- Choirul Arifin, 2023. *Ekspansi, The Kayon Kembangkan Resor Ketiga di Kawasan Ubud Bali*. Artikel Tribun News, diakses pada 25 Februari 2025, link: <https://www.tribunnews.com/travel/2023/05/23/ekspansi-the-kayon-kembangkan-resor-ketiga-di-kawasan-ubud-bali>.
- Konsultasi Hukum, 2025. Literasi Hukum Kementerian Hukum Republik Indonesia, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Pusat Pembudayaan dan Bantuan Hukum. Diakses pada: 6 April 2026, DOI: <https://literasihukum.bphn.go.id/konsultasiView?id=24302>

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 140 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Nasional.