

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI INVESTOR DALAM PEMANFAATAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN BISNIS PARIWISATA**

Oleh:

I Ketut Purwata

Dosen pada Program Studi : Usaha Perjalanan Wisata, Akademi Pariwisata Mataram

Lalu Yulendra

Dosen pada Program Studi: Perhotelan, Akademi Pariwisata Mataram

Abstract: *Business tourism is very strategic in improving people's welfare today's era of globalization , so that the government/local governments encourage business investment , but legal protection for investors in land use is for business tourism is an important requirement for equal treatment (National Treatment) for investors , so as to create feeling safe and comfortable in investing . Lombok island especially in the security and comfort of disturbance occurred invest . The theory used in this thesis is the legal protection theory , theory and the theory of law enforcement authorities . This research uses a normative - legal research methods and sociological empirical or normative . While the approach using the approach of legislation , conceptual approaches , empirical - sociological approach , and using the methods of literature and field . From the results of field research found a number of cases relating to the legal protection of investors due to the inhibiting factors . The problems that arise in this study were : (1) Is the setting of legal protection for investors in land use can encourage tourism investment ? ; (2) Factors - What factors are affecting the implementation of the legal protection for foreign investors in land use for business tourism in the island Lombok ? . Results reveal that the legal protection for investors normatively already stated in Law No. 10 Year 2009 on tourism , but in the context of land use is for business tourism no further elaboration (empty norm) . Even if there is a dispute that protection becomes very small , this is due to several factors such as the obstacle is not the substance of the regulation of the corner protection provisions of law , inconsistent , and conflict of norms in the use of land for tourism businesses . Corner of the structure , the unavailability of infrastructure to support investment , lack of investment in the location officers , not unfettered access soil data , less his professional officers (the charges were not clear) , the lack of coordination apparatus . Culture corner percaya mutual relationship that Cedra (reject) , the situation was not safe and comfortable either directly or indirectly . Internal angle (from the investors themselves) attempt to find a quick profit .*

Keywords : *Land use protection law , Business tourism, foreign investors*

PENDAHULUAN

Pengaruh globalisasi dunia berdampak langsung pada kemajuan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat, yang pada gilirannya mendorong gaya hidup masyarakat untuk dapat menikmati suasana kehidupan lain diluar kehidupannya sehari-hari yaitu dengan melakukan kegiatan wisata. Disamping itu dengan terjadinya krisis ekonomi yang menjurus krisis dimensional di dalam negeri pada era masa pasca reformasi yang mengancam disintegrasi bangsa dimana oleh Erman Rajagukguk dikatakan untuk menghindari disitegrasi bangsa, dalam waktu yang sama dapat juga memulihkan keadaan ekonomi dari krisis yang berkepanjangan dan memperluas kesejahteraan sosial sampai kepada masyarakat yang paling rendah. Cara cepat untuk keluar dari persoalan itu Erman menyarankan melalui tiga tahap kebijakan, adalah; “melakukan unifikasi hukum; memajukan industrialisasi dan kesejahteraan sosial. Unifikasi hukum diarahkan untuk mendukung terciptanya stabilitas politik

yang kondusif serta aman. Kemudian stabilitas politik yang kondusif ini diharapkan dapat merangsang berkembangnya industri yang dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi, sehingga pada akhirnya kesemua usaha tersebut dapat menjaga keutuhan bangsa serta memberikan kesejahteraan bagi rakyat”. Disamping itu kondisi budaya dan alam sangat mendukung dimana digambarkan bahwa era tahun delapan puluhan Indonesia menurut *the World Travel & Tourism Council* (WTTC) menduduki posisi sangat baik pada episentrum pertumbuhan dan pengembangan pariwisata dunia, hal ini karena reputasi Indonesia sebagai masyarakat penuh keragaman dan multikultural dengan warisan budaya dan tradisi yang unik, bersama daya tarik alam serta lingkungan yang dimilikinya, menempatkan Indonesia pada alur utama pertumbuhan minat dan permintaan para konsumen. Demikian Pula menurut survey majalah *venue* Lombok merupakan salah satu destinasi paforit wisata dunia nomor

lima setelah Bali, Jakarta, Komodo dan Yogyakarta, bahkan untuk MICE (*meeting, incentive, conference and exhibition*) berada pada urutan tiga. Situasional ini sejalan dengan bunyi konsideran menimbang huruf d Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009 UUK. Sebagai usaha jasa yang penting maka bisnis pariwisata harus mendapatkan perhatian khusus karena sifatnya yang menjunjung prinsip ramah lingkungan sehingga sering disebut sebagai industri tanpa asap (*industry no smoke*) sehingga mendukung prinsip pembangunan yang berkesinambungan. Karena sifat daya tarik alam yang begitu besar dan luas maka dibutuhkan suatu investasi yang besar dan terencana dalam penanganannya, oleh karena itu pemerintah sebagai pengejawantahan negara harus mendorong para investor (asing maupun nasional) untuk menanamkan modal baik secara sendiri maupun berpatungan dengan investor asing dalam semangat asas perlakuan yang sama (Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dalam pemanfaatan tanah, dimana Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa “Berdasarkan kewenangan itu, Negara dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah (Pasal 4 yo Pasal 16 UUPA), dengan isi dan wewenang masing-masing, termasuk persyaratan tentang subyek (pemegang) hak atas tanah”. Namun dalam praktiknya terjadinya berbagai peristiwa hukum terhadap aset tanah dalam proses pengalihan dan pemanfaatannya, adanya gangguan keamanan, adanya pro kontra terhadap investasi asing (*Neokolonialisme*), terjadinya *Judicial Review* terhadap UUPM ke Mahkamah Konstitusi (MK), yang akhirnya menyebabkan beberapa isi UUPM dinyatakan bertentangan, selanjutnya hasil *Judicial Review* ke MK Nomor 36/PPU-X/2012, yang menyebabkan dibubarkannya BP-Migas. Selanjutnya dengan adanya pembatasan hak pemanfaatan tanah bagi orang asing/investor asing menurut UUPA dan aturan yang ada berupa pemberian hak pakai (HP), hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hanya memberikan hak milik (HM) kepada warga Negara Indonesia akan mendorong timbulnya cara-cara penyelundupan hukum, penipuan, kecurangan agar dapat menguasai tanah secara mutlak yang eksekusinya sarat dengan pelanggaran hukum. Selanjutnya dengan adanya pertentangan (konflik) norma dalam UUPM yang pada intinya kesemuanya akan menimbulkan ketidak pastian hukum dan menjurus pada timbulnya pelanggaran hukum dan keamanan bagi investor khususnya bagi investor asing. Di NTB khususnya pulau Lombok masih terjadi gangguan keamanan bagi investor khususnya investor asing dalam berbisnis dalam bidang pariwisata. Bentuk

gangguan keamanan yang dimaksudkan disini, lebih kepada keamanan terhadap investasi (modal) yang ditanamkan berupa aset, sebab modal yang diinvestasikan jelas dalam jumlah cukup besar dan membutuhkan waktu pengembalian (*break event point*) lama. Dalam fase waktu yang lama inilah, bisnis rentan terhadap gangguan anasir-anasir keamanan. Gangguan yang lain bisa juga dalam bentuk ketidak pastian penegakan hukum (*law inforcement*) beberapa ketentuan yang masih diskriminatif, adanya peraturan daerah (perda) yang tidak pro bisnis, serta pelayanan publik yang kurang baik seperti ketidak pastian biaya, lamanya waktu perijinan dan tingginya tingkat birokrasi dapat menimbulkan pungli. Oleh karena itu perlindungan hukum dan jaminan keamanan bagi investor khususnya investor asing dirasakan begitu penting untuk diberikan dalam memanfaatkan tanah untuk kepentingan bisnis pariwisata, dengan cara melihat bagaimana bekerjanya hukum dari segi Substansi, Struktur dan Kultur, untuk menjawab apakah pengaturan perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah dapat mendorong investasi pariwisata?, dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi pelaksanaan perlindungan hukum bagi investor asing dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata di pulau Lombok?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum normatif-empiris. Secara normatif yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum terkait dengan perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata dan penelitian terhadap sistematika hukum yang menyangkut tentang pengaturan pemanfaatan tanah serta kewenangan Negara dalam penguasaan dan pengelolaan sumber daya agraria, yang dalam hal ini mengacu pada peraturan perundang-undangan yaitu UUUD 1945, UUPA, UUK, UUPM, UU.RI No. 6 Tahun 2011, Tentang Keimigrasian, UU.RI No 12 Tahun 2006, Tentang Kewarganegaraan RI. PP No 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP Atas Tanah, Permen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.HH.01.GR.01.14 Tahun 2010. Secara empiris yaitu melakukan penelitian terhadap efektivitas bekerjanya hukum dalam masyarakat yang menyangkut bagaimana perlindungan hukum bagi investor asing dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata di pulau Lombok. Untuk pemecahan permasalahan perlindungan hukum bagi investor asing dalam memanfaatkan tanah, pendekatan yang digunakan yaitu: Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*),

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan Empiris (*sociologis*).

Data yang dijadikan sebagai bahan kajian adalah data penelitian primer dan sekunder. Data primer dengan mengali dan mencari data atau informasi yang diperoleh langsung dari responden, berupa perilaku hukum baik individu ataupun kelompok maupun dalam wujud pendapat, persepsi, atau sikap individu maupun kelompok. Perilaku hukum yang menjadi obyek sasaran penelitian adalah, perilaku hukum yang sesuai dengan hukum maupun yang menyimpang dari hukum. Dalam penelitian ini data primer diperoleh melalui wawancara dan pengamatan dilapangan. Wawancara langsung dilakukan dengan aparat pemerintah dari berbagai instansi yang berkaitan dengan kebutuhan data penelitian seperti ke POLDA NTB, Disbudpar NTB, Bidang Pengendalian BKPM Propinsi NTB, BPN Propinsi NTB, Kasubag Pengelolaan Aset Prop. NTB. Melakukan Wawancara dengan pelaku usaha (investor) baik asing maupun nasional, dengan dibantu daftar pertanyaan (questioner) melalui agen atau petugas lapangan dan data yang didapat dilakukan cros cek secara random dengan mengulang kebalikan pertanyaan petugas lapangan ke pengusaha/investor, kemudian melakukan pertemuan dengan beberapa masyarakat sekitar untuk mendapatkan gambaran penilaian masyarakat terhadap kondisi keamanan dan usaha dari sudut pandang masyarakat, di daerah kawasan wisata Kabupaten Lombok Utara (KLU) seputar Pemenang seputar Gili (Trawangan, Meno dan Air), Kawasan wisata Kabupaten Lombok Barat (LOBAR) yaitu daerah Senggigi dan kawasan Sekotong, kawasan wisata Kabupaten Lombok Tengah yaitu daerah Kuta, kawasan wisata Kabupaten Lombok Timur yaitu daerah kawasan pulau lampu, dan kawasan Kota Mataram, Wawancara dengan konsultan investasi. Menghadiri pertemuan ilmiah yang terkait, dari ceramah-ceramah pejabat publik (Gubernur, Bupati dll). Kemudian data atau bahan penelitian tersebut setelah terkumpul dan di olah sesuai dengan kebutuhan penelitian dilakukan pengujian dengan mengadakan mini seminar yang pesertanya diambil dari karyawan (pelaku) Hotel dan Petugas Tour Leader (TL) tujuannya untuk mendapatkan informasi dan pendapat tentang hasil penelitian dengan fakta yang dialami oleh peserta seminar pada saat bertugas baik dari cerita para tamu (investor asing) yang mungkin selama ini tidak pernah tergalinya sehingga diharapkan hasil penelitian ini menjadi obyektif dan tidak berpihak. Sedangkan data penelitian Sekunder berupa bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersumber dari UUD 1945,UU,PP, Perda, UUPA, UUK, UUPM,

PP No 40 Th 1996 tentang HGU,HGB,HP atas tanah, bahan hukum sekunder berupa bahan hukum untuk menjelaskan bahan hukum primer berupa buku-buku ilmiah, tulisan hukum, komentar-komentar ilmiah para ilmuwan hukum, dokumen Triwulan I Tahun 2012 kondisi perusahaan dari PMDN/PMA NTB, Putusan PN Mataram No 30/PDT.G/2007/PN.MTR, Putusan MK No 36/PUU-X/2012 dan Putusan MK No 21,22/PUU-V/2007, Data gangguan Kamtibmas dan data kasus terkait WNI/WNA dari Dir.Reskrim POLDA NTB, Dokumen laporan diagnose pertumbuhan ekonomi NTB dari REDI, dan bahan hukum tertier untuk menjelaskan bahan hukum primer dan skunder seperti kamus, jurnal-jurnal hukum, biografi, artikel-artikel, surat kabar, majalah. Kemudian dilakukan penelusuran bahan hukum tersebut untuk diidentifikasi dengan memperhatikan peraturan hukum yang menjadi kajian berupa nilai dan asas hukum yang terdapat dalam konsideran dan penjelasan peraturan tersebut, kemudian mengklasifikasi berdasarkan permasalahan substantif, struktur dan kultur hukum yang merupakan bagian tak terpisahkan dari system hukum. Analisis yang dilakukan terhadap bahan hukum yang dihimpun berorientasi pada makna dan tujuan yang ditetapkan sebagai isu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Gambaran Situasi dan Kondisi Keamanan Berbisnis Pariwisata di Lombok.

1. Situasi dan kondisi Keamanan.

Keamanan merupakan faktor yang sangat penting dalam dalam menentukan keberhasilan suatu aktifitas kemasyarakatan, termasuk bisnis Kepariwisataannya khususnya. Data tentang keamanan dan ketertiban masyarakat (Kantibmas) propinsi NTB yang dilansir dari Polisi Daerah (Polda) Nusa Tenggara Barat, Direktorat Reserse Kriminal Umum, Untuk gangguan Kantibmas NTB untuk tahun 2011-2012 yang dilaporkan sebesar 20.337 (duapuluh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh) kasus, dan yang diselesaikan sebanyak 10.906 (sepuluh ribu Sembilan ratus enam) kasus, atau sama dengan 53,63 %, sedang peningkatannya sebesar 10% atau sebesar 1.127 kasus.

Sedangkan gangguan kantibmas yang berkaitan dengan investor dan investor asing di pulau Lombok, tidak di berikan secara spesifik namun diberikan dalam bentuk gangguan secara pidana terhadap orang maupun orang asing (wisatawan). Namun pada intinya bahwa gangguan terhadap wisatawan berdampak langsung pula terhadap investor. Dari data yang diberikan menunjukkan

bahwa dari tahun 2009 – 2013 terjadi tindakan seperti Penguasaan tanah Tanpa hak terhadap lahan HGB yang dikelola PT WAH Dusun Gili Trawangan, Kasus Pengoplosan minuman di Rudy' Bar&Rest menimpa Liam Terrence dari Australia(meninggal), Kasus meninggal dunia Douglas Bleckley Australiadi Bungalow Series Waters di Gili Meno dan Zuazo Joaquin Fernandes warganegara Amerika Serikat di Villa Batu Sisir Batulayar, Kasus pencurian menimpa korban Rhierry Gerard Pascal Rodriguez di Villa Batu Layar, Monika Clinar di Tanjung A'an Loteng, Troy Michael Shannon, Alamat Mamie Rd, Bendigo, Victoria, Australia 3550 di Tanjung A'An Loteng, serta Pierre Souplet dari Prancis Hotel Matahari Iin Kuta, Kasus upaya pemerkosaan terhadap Catherine Joan, umur 20 th, alamat Garraun two mile Borris thurles CO. Tipperry Ireland, kasus perampasan menimpa Korban bernama Dimitry Gololobov, alamat Prpolit Sry St Khabarovsk R. Russia di jalan raya Tanjung A'an, dan Nathan Townsend, Alamat New Zealand EB 135 479 di pantai Senex Pujut Loteng. Daftar tersebut merupakan bentuk situasi kondisi keamanan dalam ranah tindak pidana, sedang keamanan dalam berinvestasi dalam ranah privat dari hasil penelitian lapangan jauh lebih banyak, sebab dalam penyelesaiannya disamping melalui peradilan perdata juga lebih banyak menyelesaikan dengan jalur diluar pengadilan (*Alternative Despute Resulition*).

Secara umum bahwa kondisi keamanan di Nusa Tenggara Barat (NTB) masih terkendali atau dengan kata lain masih baik, hal ini disampaikan oleh Bapak I Gusti Lanang Bratasuta, SH. MH. Kepala Bagian Pembinaan Operasional Polisi Daerah Nusa Tenggara Barat (Kabag Bin Opsnal Polda NTB) lebih lanjut dikatakan bahwa, faktor keamanan sangat besar pengaruhnya bagi minat Investor khususnya investor asing dalam berinvestasi di NTB termasuk Lombok. Senada dengan itu apa yang disampaikan oleh Mayor Jendral Wisnu, Mantan Pangdam IX Udayana, pada acara Dharma Santi di Hotel Lombok Raya, pada beberapa waktu lalu, bahwa kondisi keamanan wilayah Nusra (Bali, NTB dan NTT) masih baik, indikatornya adalah masyarakat masih aktif beraktifitas untuk hidup sehari-hari, walaupun ada gangguan-gangguan keamanan namun masih dalam pengendalian pihak keamanan. Lebih lanjut Pangdam mengatakan bahwa mulailah dari rasa nasionalisme agar tumbuh rasa kebangsaan agar tumbuh rasa persaudaraan kita, untuk mengalahkan segala gangguan karena perbedaan, kepentingan dari pihak tertentu sehingga tercipta rasa aman dan nyaman bagi masyarakat.

Sehubungan dengan keamanan Lombok pemberitaan oleh masmedia baik Koran maupun televisi seperti pemberitaan kasus teroris di NTB, pemberitaan kasus pemblokiran pelabuhan laut Sape Kabupaten Bima, Pemberitaan kasus Pengerusakan, Pembakaran di Kabupaten Sumbawa, Pemberitaan kasus tentang isu penculikan di hampir sebagian wilayah Lombok, Pemberitaan kasus-kasus perkelahian antar kampung bahkan sampai menjurus pada masalah SARA, Perkelahian antar kampung atau kasus lain yang terjadi disuatu tempat, lebih-lebih berdekatan dengan obyek-obyek wisata, sebagai tujuan investor maupun investor asing, secara tidak langsung mempengaruhi rasa aman dan nyaman para investor dalam berinvestasi disektor pariwisata. Hal ini disebabkan oleh karena para wisatawan tidak akan datang kewilayah seperti itu, dan bagi investor situasi seperti itu tidak menjanjikan untuk ber investasi.

2. Situasi dan kondisi Bisnis Pariwisata.

Untuk mendapatkan gambaran situasi dan kondisi bisnis pariwisata di NTB khususnya Lombok dari hasil wawancara dengan Bapak I Nengah Gusia, SE. Bagian Fungsional Perencanaan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Propinsi NTB, mengatakan bahwa dengan melihat banyaknya event baik berskala Nasional maupun Internasional yang diselenggarakan di NTB khususnya di Lombok mengindikasikan bahwa Lombok menjadi sasaran pariwisata yang menjanjikan. Berdasarkan beberapa informasi yang kami terima, para investor asing tertarik berinvestasi di pulau Lombok disebabkan oleh : a. Lombok merupakan harapan perkembangan kepariwisataan di masa depan; b. Lombok memiliki potensi besar, namun belum sepenuhnya dikembangkan (belum jenuh) sehingga memiliki peluang besar untuk berkembang dan kondisi ini akan berbanding lurus dengan peluang-peluang margin keuntungan bagi para pelaku industry pariwisata (investor) maupun para calon investor; c. Letak strategis geografis yang berada pada destinasi nasional berskala global turut mempercepat pertumbuhan kepariwisataan. Pulau Bali disebelah barat, sekaligus akses langsung dengan Jakarta dan Yogyakarta serta Surabaya yang begitu mudah; didukung oleh keberadaan Pulau Komodo disebelah timur dan Sulawesi Selatan dengan berbagai obyeknya antara lain Tanah Toraja menempatkan Pulau Lombok tepat berada ditengah-tengah segi Tiga emas kepariwisataan Indonesia; d. Masyarakatnya mulai terbuka terhadap dunia kepariwisataan sehingga memudahkan untuk melakukan aktivitas kepariwisataan; e. Pemerintah semakin

mendorong pembangunan pariwisata dengan memberikan berbagai kemudahan dan menerima saran dan masukan dalam upaya pengembangan kepariwisataan daerah, Khususnya di pulau Lombok. Laporan penelitian *Regional Economic Development Institute* (REDI). Dalam laporan itu disampaikan bahwa mulai dari akhir tahun 1990, pulau Lombok mulai memasarkan dirinya sebagai tempat kelimpahan kelebihan wisatawan Bali atau sebagai tambahan pada pariwisata Bali. Diciptakan semboyan : Anda bias melihat Bali di Lombok tapi tidak bias melihat Lombok di Bali. Sejak itu sektor perdagangan dan pariwisata sudah menjadi penyumbang Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) terbesar ke tiga (15 %) serta “ mesin pertumbuhan (*engine of growth*) dengan menyumbang hamper seperempat pertumbuhan pada jangka waktu 2006 – 2011.

Salah satu indikator pertumbuhan pariwisata adalah jumlah tamu hotel. Lebih lanjut dalam laporan tersebut dikatakan NTB sudah berhasil menarik semakin banyak wisatawan ekonomi (hotel non bintang), sehingga pangsa pasarnya meningkat dari 0,3 % menjadi 0,8 % dari total ekonomi domestik dan meningkat dari 2 % menjadi 9 % dari total pasar ekonomi asing. Keadaan pasar wisata mewah (hotel berbintang) pun NTB berhasil mencapai rata-rata nasional pada wisatawan asing dan lebih berhasil lagi mencapai rata-rata nasional dalam pasar hotel berbintang domestik daripada pasar non berbintang domestik. Dari laporan tersebut menunjukkan bahwa peningkatan pasar pariwisata Lombok khususnya tamu asing menumpang pada kinerja pariwisata Bali yang meningkat. Pasar hotel Berbintang terpusat di Lombok Barat (55 %), kemudian disusul oleh Kota Mataram (23 %). Hotel non bintang tersebar pada semua Kabupaten/Kota dengan sedikit terkumpul di Lombok Barat dan Kota Mataram.

Sektor pariwisata NTB termasuk Lombok cenderung bercirikan usaha kecil dan menengah, namun ada beberapa hotel berbintang yang besar. Hotel berbintang di Lombok rata-rata mempunyai 61 kamar yang dilayani oleh 81 tenaga kerja, sedangkan hotel non bintang rata-rata mempunyai 12 kamar dan 8 tenaga kerja. Sebagai pembandingan hotel berbintang di Bali hamper dua kali lipat besarnya, yaitu 111 kamar dan 172 tenaga.

Dari kesimpulan Laporan REDI mengindikasikan bahwa, saat ini perekonomian NTB betumbuh pada pertanian dan pertambangan, sehingga jadi sangat rentan terhadap ketidak setabilan dan ketergantungan untuk mencapai pertumbuhan. Sedangkan Pariwisata dan manufaktur kelihatan sebagai potensi pertumbuhan masa depan. Namun dari analisis *Growt*

Diagnostic (GD) ditemukan beberapa kendala terhadap pengebangan potensi tersebut.

Menurut hemat penulis bahwa salah satu kendala dalam pengembangan pertumbuhan pariwisata khususnya akomodasi hotel dalam pemanfaatan tanah sebagai aset investasi di Lombok, disebabkan oleh terhambatnya investor dan investor asing dalam mendapatkan akses sosialisasi tentang potensi daerah Lombok dan kurangnya pemahaman investor terhadap regulasi yang ada dan kuatnya pengaruh birokrasi dan masyarakat.

3. Perkembangan Pemanfaatan Tanah untuk Investasi Pariwisata Di Lombok.

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 9 tahun 1989 dari 15 kawasan pengembangan pariwisata di NTB, pulau Lombok memiliki 9 kawasan sedangkan sisanya ada 6 kawasan dipulau Sumbawa. Dari 9 kawasan di Lombok, yaitu, Kawasan Pariwisata Suranadi dan sekitarnya (96 Ha), Kawasan Pariwisata Sire, Gili Air, Senggigi dan sekitarnya (1.800 Ha), Kawasan Pariwisata Gili Gede dan sekitarnya (2.590 Ha), Kawasan Pariwisata Kuta, Seger, A'an dan sekitarnya (2.590 Ha), Kawasan Pariwisata Selong Belanak dan sekitarnya (480 Ha), Kawasan Pariwisata Gunung Rinjani dan sekitarnya (17.100 Ha), Kawasan Pariwisata Gili Indah dan sekitarnya (650 Ha), Kawasan Pariwisata Gili Sulat dan sekitarnya (1.317 Ha), Kawasan Pariwisata Dusun Sade dan sekitarnya (315 Ha)”. Jadi sebanyak kurang lebih 26.938 hektar (Ha) kawasan pengembangan pariwisata yang ada di pulau Lombok. Dengan luas pulau Lombok 4.746,70 Km², maka kalau dikonversi menjadi Ha luasnya menjadi 474.670 Ha. Jika dibandingkan dengan luas pengembangan kawasan pariwisata di Lombok 26.938 Ha, maka lahan yang di sediakan untuk pengembangan pariwisata adalah 0.57 % saja.

Dari data yang ada menunjukkan bahwa peran serta pelaku penanaman modal dalam negeri dari 75 perusahaan yang terdaftar hanya 24 perusahaan yang bergerak dalam usaha akomodasi hotel, 10 perusahaan besar dengan memanfaatkan tanah 486.44 Ha, dan 14 perusahaan kecil dengan memanfaatkan tanah 15,4 Ha. Sedang dari 345 PMA ada 149 perusahaan yang bergerak dalam usaha akomodasi hotel, 8 perusahaan besar dengan memanfaatkan tanah 571,99 Ha, dan 141 perusahaan kecil dengan memanfaatkan tanah 155,1 Ha. Berarti PMDN bidang akomodasi hotel di pulau Lombok peminatnya lebih kecil dibandingkan dengan PMA, dengan didominasi oleh perusahaan kecil. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah dengan memberikan

pembatasan kepada investor asing dalam bidang akomodasi untuk kategori bintang 1-2 (perusahaan kecil) kepemilikan sahamnya maksimal 50 %, sedangkan untuk bintang 3- keatas (perusahaan besar) kepemilikan sahamnya bisa sampai 100 %. Alasan pemerintah mengeluarkan kebijakan ini lebih mengarah pada hal politis, sebagai mana dijelaskan oleh Bapak Kuswidiyanto Kepala Bidang Pengendalian Penanaman Modal (BKPM) NTB, bahwa kalau kita bebaskan saham untuk bintang 1-2 sampai 100 % untuk investor asing, maka kasihan pengusaha kecil nasional atau lokal akan kalah. Lain halnya dengan yang disampaikan oleh Anwar Nasution, pada sesi tanya jawab pada seminar yang dilaksanakan oleh REDI di Ballroom Grand Legi Hotel Mataram, bahwa NTB khususnya belum mampu untuk investasi besar sebab pemerintah daerah belum mampu untuk menyediakan infrastruktur penunjang investasi, sebaiknya tingkatkan investasi kecil dan menengah baik lokal, nasional dan asing sebab untuk saat ini hanya melalui investasi yang banyaklah kesejahteraan masyarakat bisa ditingkatkan. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa memang masalah regulasi dalam berinvestasi (khususnya aset tanah) masih menjadi persoalan, banyak dan birokratis, oleh karena itu pangkas saja regulasi yang banyak itu dan permudah birokrasi dan lakukan transparansi niscaya semuanya bisa diatasi.

Data ini menunjukkan bahwa semua perusahaan yang telah mengantongi ijin pemanfaatan tanah, bahkan sudah beroperasi dalam Penanaman modal dari 151 perusahaan akomodasi hotel, lebih besar yang perlu dibina dan tidak ada kegiatan dibanding yang operasionalnya baik. Bahkan perkembangan terakhir dalam pemberitaan salah satu televisi nasional yaitu TV One dalam Kabar Indonesia jam 15.43 Wita tanggal 22 Mei 2015 disebutkan BKPM telah mencabut 140 ijin investasi asing di NTB. Kemudian Gubernur NTB pada sesi pemberitaan di Lombok Post pada hari Sabtu tanggal 18 April 2015 memberikan sinyal bahwa banyak tanah yang diterlantarkan oleh investor. Bahkan secara nasionalpun mengindikasikan adanya ketidaksepahaman hal ini nampak pada sesi pemberitaan Kompas hari Senin tanggal 20 April 2015 oleh Menteri Kelautan dan Perikanan Ibu Susi Pudjiastuti dikatakan bahwa “Terlalu dini kita bilang mau sewakan pulau. Masih banyak regulasi yang harus disiapkan.” Berangkat dari situasional ini penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap investor dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata akan dapat meningkatkan investasi masih belum tergarap secara maksimal.

b. Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Dalam Pemanfaatan Tanah Untuk Kepentingan Bisnis Pariwisata.

1. Bentuk Perlindungan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata perlindungan (per.lin.dung.an), pertama diartikan tempat berlindung; kedua hal (perbuatan dsb) memperlindungi. Perlindungan menurut kamus bahasa Indonesia adalah pertama adalah memberikan tempat berlindung dan kedua berhubungan dengan perbuatan adalah hal memperlindungi atau dengan kata lain memberikan rasa aman dan nyaman bebas dari rasa takut dan ketidaknyamanan. Walaupun dalam konteks ini perlindungan hukum dan hak tidak mudah untuk dibedakan, namun dalam rangka memudahkan pemahaman dalam pembahasan penulisan ini, maka penulis mengartikan bahwa perlindungan hukum lebih pada bagaimana tiga pilar hukum bekerja yaitu Substansi, struktur dan kultur. Berarti perlindungan hukum dalam tulisan ini menggali dari satu sudut yaitu substansinya, adalah memberikan perlindungan berdasarkan hukum dan hak dari ketentuan yang ada untuk memberikan Rasa aman dan nyaman. Dalam hal ini investor asing dalam memanfaatkan tanah untuk bisnis pariwisata. Faktor yuridiksi merupakan bentuk hambatan dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata sebab sering terjadi perdebatan kedudukan warganegara asing dalam teritorial negara sering menjadi bahan perdebatan. Jadi idialnya adalah perlindungan hukum bagi investor asing, menurut hukum yuridiksi tidak memandang perbedaan berlaku setara. Oleh karena itu berlakunya hukum adalah bagi setiap manusia tanpa mengenal batas waktu dan ruang. Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Sehubungan dengan mengatur manusia dalam berinteraksi, maka dibutuhkan suatu ketentuan yang memiliki kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum yang didasarkan pada keseluruhan peraturan atau kaidah-kaidah yang ada dalam suatu kehidupan bersama.

Gubernur Propinsi NTB, DR. TGH. Zainul Majdi, dalam satu sesi acara di Lombok Plaza Hotel, mengatakan bahwa Prospek pariwisata NTB cukup baik, dan pariwisata rukunnya ada dua yaitu “aman” dan “nyaman” tidak ada teori apapun sepanjang anda bisa menyajikan keamanan dan kenyamanan maka tidak perlu promosi terlalu bombastis tamu pasti datang ke daerah kita, oleh karena itu masalah keamanan dan kenyamanan

wajib di tonjolkan di NTB. Bahwa perlindungan hukum bagi investor asing dalam konteks ini lebih kepada “rasa aman dan nyaman berinvestasi, bagaimana menciptakannya maka perlu ada suatu Kepastian Hukum dari regulasi ketentuan yang ada seperti dalam UUK, UUPM, UUPA, Kemudian harus ada Penegakkan Hukum, dan Fasilitas penunjang investasi.

Dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 23 ayat (1) b UUK bahwa untuk menciptakan rasa aman dan nyaman untuk berinvestasi, maka harus diselaraskan antara hak dan kewajiban dalam berusaha, memerintahkan kepada masyarakat dan pemerintah untuk menjaga dan meningkatkan rasa aman dan nyaman berinvestasi, kesempatan yang sama dalam berusaha, memfasilitasi dan member kepastian hukum dalam bentuk fasilitas. Fasilitas kepada investor baik asing maupun nasional sebagai mana pasal 10 UUK dengan mendorong PMDN dan PMA, maka lebih lanjut dalam UUPM dijelaskan bahwa salah satu fasilitas yang diberikan adalah kemudahan pelayanan dan atau perizinan hak atas tanah, (pasal 22 UUPM) yang diberikan kepada investor asing dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal, berupa HGU, HGB, HP, yang telah dianulir oleh MK dan agar mempedomani UUPA dan PP 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP disini menunjukkan ada pertentangan ketentuan/konflik norma (*Conflict of Norm*) antara UUPM dengan UUPA. Demikian pula dalam pasal 20 UUPM dikatakan bahwa fasilitas tersebut diatas adalah tidak berlaku bagi PMA yang tidak berbentuk PT. Jika diperhatikan secara seksama bahwa ada konflik norma (*conflict of Norm*) dalam penerapan UUPM, jika di lihat Pasal 3 ayat (1) huruf d dan Pasal 5 ayat (1) dan (2). Yang initya penanaman modal diselenggarakan berdasarkan perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara, kemudian PMDN dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, Sedangkan penerapan untuk PMA wajib dalam bentuk PT berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dengan adanya konflik norma tersebut dengan tidak konsisten dengan penerapan pasal-pasal yang ada, akan berakibat pada ketidak pastian hukum yang berujung pada lemahnya perlindungan hukum. Disamping itu UUPM secara implisit tidak mengacu pada UUPA, hal ini disebabkan karena tidak ada tersirat ketentuan UUPA baik dari konsideran sampai penutup dalam UUPM, sedang UUPA merupakan undang-undang pokok yang menjadi pedoman atau ukuran setiap

pengaturan yang berkaitan dengan penggunaan, pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya alam termasuk tanah. Oleh karena itu konflik dan pertentangan inilah sebagai titik terlemah dari perlindungan hukum terhadap investor asing, karena berpeluang besar untuk terjadinya pembatalan, tindakan manipulatif, bahkan sampai pada terjadinya *Judicial Review* oleh MK. Disisi lain bahwa investor asing adalah masyarakat yang berada diluar yuridiksi hukum Indonesia dengan tidak dengan tidak tertera pernyataan dalam UUK, UUPM dan UUPA bahwa Pemasok dari Negara manapun akan mendapat kesempatan yang sama dengan pengusaha pariwisata nasional untuk berusaha dibidang kepariwisataan (*national treatment*). Disamping itu dalam bidang kewenangan apakah kepariwisataan menjadi kewenangan Pusat atau Daerah dengan berlakunya Undang-undang Otonomi Daerah. Transparansi kebijakan mengenai perizinan dan pendaftaran usaha antara pengusaha pariwisata nasional dan pengusaha asing. Oleh karena itu pendapat penulis bahwa secara substansi bahwa perlindungan hukum bagi investor asing dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan bisnis pariwisata sangat lemah dan beresiko. Adapun adanya investor asing yang mendaftar untuk berinvestasi merupakan upaya spekulatif saja dengan segala resiko hal ini dapat dilihat dari indikatornya bahwa ada 140 ijin investasi asing di NTB dicabut.

2. Bentuk gangguan berinvestasi terhadap investor.

Bentuk gangguan terhadap investor asing dapat berbentuk langsung maupun tidak langsung. Gangguan langsung merupakan gangguan yang langsung ditujukan kepada investor selama berada di daerah tempat berinvestasi, baik kedatangan, perjalanan, penginapan, sedang menikmati makanan di restaurant atau ditempat hiburan dan lain-lain, seperti pencurian, penjabretan, pemerasan, pencopetan, penganiayaan, pembunuhan. Gangguan tidak langsung artinya gangguan yang tidak langsung ditujukan kepada investor, tetapi mendatangkan rasa atau efek tidak aman dan nyaman terhadap investor, misalnya terjadinya perkelahian masal, tawuran antar kampung, terjadinya kerusakan, terjadinya demonstrasi anarkis, kasus Sara, kasus teroris, baik dilihat langsung maupun dari masmedia baik Televisi maupun Koran. Kesemuanya dapat menimbulkan keraguan bagi investor untuk melanjutkan investasinya sebab bisnis kepariwisataan sangat rentan terhadap keamanan.

Bentuk gangguan tidak langsung lainnya adalah dengan banyaknya ketentuan atau peraturan serta panjangnya proses atau birokrasi yang harus

dilalui oleh investor asing termasuk pemanfaatan tanah. Sesuai dengan pendapat Soerjono Soekanto walaupun setiap legalitas hukum harus berdasarkan undang-undang, namun dalam kenyataannya sering menimbulkan permasalahan antara lain karena : 1. Perundang-undangan itu tidak selamanya lengkap; 2. Perundang-undangan itu sendiri kadang-kadang tertinggal dengan perkembangan masyarakat; 3. Adanya kasus-kasus individu yang memerlukan penanganan khusus; 4. Antara terbatasnya sarana penegakan hukum dengan keinginan –keinginan yang dikehendaki oleh pembentuk Undang-Undang.”

Kemudian perilaku aparaturnya yang tidak transparan dan jujur menyebabkan biaya tinggi dalam pengajuan maupun pengurusan pemanfaatan tanah untuk investasi. Menurut Poernomo yang dikutip oleh Hambali Thalib dikatakan: “dalam hukum pidana dikenal adanya dua segi perlindungan hukum; pertama, perlindungan hukum primer yang dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dan individu dari gangguan kejahatan; kedua, perlindungan hukum pada segi sekunder dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dan individu dari perlakuan yang tidak wajar oleh kewenangan penguasa.”

Kemudian perilaku masyarakat yang belum sepenuhnya menerima keberadaan investor, perilaku masyarakat agar diperlakukan khusus pada saat usaha itu berjalan, masyarakat sekitar lokasi belum dapat sepenuhnya lepas dari tanah yang dikuasai investor, dan adanya upaya manipulatif, penipuan terhadap kerjasama yang terjalin dengan masyarakat lokal. Apalagi indikator pemanfaatan tanah oleh investor asing khususnya di pulau Lombok lebih dominan mengarah kepada penyelundupan hukum, seperti yang dikatakan oleh Maria S.W. Sumardjono, bahwa “ walaupun terdapat berbagai varian dalam perjanjian berkenaan dengan penguasaan tanah oleh WNA, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri dari : 1. Perjanjian induk yang terdiri dari perjanjian pemilikan tanah (Land Agreement) dan surat kuasa; 2. Perjanjian Opsi; 3. Perjanjian sewa-menyewa (Lease Agreement); 4. Kuasa menjual (Power of Attorney to Sell); 5. Hibah Wasiat; dan 6. Surat Pernyataan ahli waris. Kesemua perjanjian ini jika dilihat sepintas adalah tidak menyalahi aturan namun jika dilihat isinya kesemuanya bertujuan untuk memindahkan tanah HM atau HGB kepada WNA. “

Dalam konteks perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan bisnis pariwisata, dengan menunjuk Pasal 22 huruf c UUK bahwa setiap pengusaha (investor) pariwisata berhak mendapatkan perlindungan hukum. Namun dalam perlindungan

hukum disini tidak dijelaskan tentang perlindungan hukum terhadap aset tanah, sebab aset tanah merupakan aset yang paling strategis dalam berinvestasi. Jika dilihat dalam penjelasan UUK hanya disebutkan cukup jelas. Untuk itu dengan merujuk pada substansi UUPM sebagai ketentuan yang mengatur tentang penanaman modal (investasi), mengenai perlindungan hukum dalam pemanfaatan tanah, hanya disebutkan secara umum saja seperti, pemerintah tidak akan melakukan tindakan nasionalisasi (Pasal 7). Kemudian Setiap penanaman modal berhak mendapat kepastian hak, hukum dan perlindungan, pengertian perlindungan dalam penjelasannya dikatakan adalah jaminan pemerintah untuk memperoleh perlindungan dalam melakukan investasi (Pasal 14 huruf a). Lebih lanjut disebutkan pemerintah/pemerintah daerah menjamin kepastian dan keamanan berusaha bagi pelaksanaan investasi (Pasal 30). Kemudian dengan merujuk pada UUPA sebagai ketentuan pokok-pokok dasar dalam pengaturan hukum tanah juga tidak mengatur secara implisit mengenai perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah, hanya memberikan peluang bagi orang asing atau badan hukum asing untuk memanfaatkan tanah dengan hak pakai (HP) dengan syarat berkedudukan di Indonesia, sedang untuk badan hukum harus didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan bagi badan hukum asing harus mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dengan melihat pengaturan perlindungan hukum tersebut diatas menunjukkan bahwa ada suatu kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) dalam perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata. Hal ini merupakan suatu preseden yang buruk bagi investor maupun calon investor pariwisata khususnya investor asing, sebab kekosongan hukum ini beresiko terhadap timbulnya ketidakpastian hukum dan merangsang terjadinya perbuatan-perbuatan hukum seperti penyelundupan hukum dan tindakan manipulatif, yang lambat laun menghilangkan minat investor dalam berinvestasi di Indonesia khususnya di pulau Lombok karena tidak menjanjikan keamanan dan kenyamanan dalam berinvestasi sebagai syarat dalam *National Treatment* dalam era globalisasi ekonomi dewasa ini.

c. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pemanfaatan Tanah Untuk Kepentingan Bisnis Pariwisata Di Pulau Lombok.

1. Faktor Yang Mempengaruhi Perlindungan Hukum Investor Asing.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya hukum untuk mewujudkan tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah sesuatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik secara tertulis atau tidak tertulis. Jadi seyogyanya hukum atau aturan harusnya melindungi semua pihak termasuk orang asing (investor asing) sesuai dengan statusnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama didepan hukum. Namun dalam pelaksanaannya perlindungan hukum yang diberikan bagi Investor asing dalam memanfaatkan tanah untuk investasi kepariwisataan khususnya akomodasi hotel di pulau Lombok terkendala oleh faktor-faktor penghambat. Dalam hal ini penulis mencoba melihat dari tiga sudut faktor penghambat yaitu unsur substansi, Struktur dan cultur (masyarakat).

a). Faktor Substansi (ketentuan perundangan).

1) Tidak cukup ruang bagi investor asing dalam pemanfaatan tanah untuk berinvestasi, Adanya *Conflik of Norm* dan *rechtsvacuum* UUPM terhadap UUPA sebagai pelaksanaan UUK tidak memberi kepastian hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah.

- Hasil wawancara dengan Ibu Luh Suarni Managing Director LILO, bahwa setiap investor yang akan menjajaki peluang investasi di Lombok selalu ragu sebab kebijakan HGB dan HGU tanah dapat diambil kapan saja oleh negara. Hal ini dapat menimbulkan upaya pencarian alternative lain untuk pemanfaatan tanah walaupun itu melalui penyelundupan hukum. Bentuk penyelundupan tersebut bila dilihat secara sepintas lalu melalui perjanjian (notariil) tersebut seolah-olah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku Karena tidak dalam bentuk pemindahan hak secara langsung. Contoh kasus Perkara antara Ian Mitchell Rennie melawan Mackinnon Christine Anne dan I Nengah Kariyasa, Putusan Nomor : 80/PDT.G/2007/PN.MTR, mencantumkan bukti bahwa I Nengah Kariyasa telah dipinjam namanya atas kepemilikan atas tanah yang tercantum dalam sertifikat hak milik No. 1328 yang merupakan hak milik dari Mr.

Renne Ian Mitchell dan Mrs Mackinnon Christine Anne .

- Pemanfaatan tanah hanya dijadikan aset untuk mencari keuntungan sesaat, hasil wawancara dengan Mr. Steward Strong, Alamat New Zealand (Slandia baru), pemilik Elit Event Lombok di Kuta Lombok Tengah (LOTENG) , melalui Abdul Hadi, ahwa usahanya bergerak dalam pengadaan tanah untuk investasi hotel atau villa. Pengadaan tanah dilakukan dengan membeli tanah hak milik melalui pinjam nama (nominee), pihak perusahaan akan memberikan fee kepada yang dipinjam namanya. Jika tanah dijual kepada investor asing juga akan memberikan imbalan kepada orang tersebut.
- Terlalu banyak ketentuan dan peraturan yang mengatur investasi di Indonesia yang tidak didukung aturan pelaksanaannya menyebabkan proses panjang dan rumit serta biaya tinggi dan tidak transparan. Dari mini seminar, terungkap bahwa Johnny W. Situmorang mengutip dari Paper Center For Business And Economic Study (CBES), tanggal 21 April 2005 dikatakan bahwa jumlah Undang-Undang ,Peraturan , Keputusan Presiden, dan Keputusan Menteri, Surat Edaran Direktur Jendral, Keputusan Kepala LPND, dan Keputusan Bersama yang terkait langsung dengan Investasi adalah sebanyak 208 ketentuan. - Dari pengalaman Ibu Luh Suarni (LILO) pada saat akan mengurus atau minta tanda tangan dari kepala desa saja dalam rangka investasi, kami dimintai dana lima puluh juta, padahal sudah ada komitmen dari aparat yang lebih atas untuk membantu. - Kemudian hasil sesi wawancara dengan tim REDI di Hotel Grand Legi kamis 30 Mei 2013, dikatakan bahwa Sistem Hukum Indonesia juga menjamin hak atas harga/asset bisnis secara fomal atau tertulis namun petunjuk pelaksanaan sering tidak lengkap sehingga hasil birokrasi menjadi tidak seperti diduga/diharapkan.- Hasil wawancara dengan Bapak Sutikno, alamat, Mataram Bahwa Badan Pertanahan tidak akan menandatangani ijin jika pihak investor (pengembang pertokoan) tidak membebaskan tanah yang ada didepan pertokoan yang dibangun,

- dimana tanah itu diperoleh dengan membeli tanah hak milik, jadi lokasi didepan toko bukan menjadi hak kami, menjadi rawan dimiliki siapa saja. ---
- Wawancara dengan I Nengah Gusia, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Propinsi NTB bahwa faktor internal di Pulau Lombok penanganan perijinan yang masih harus lebih ditingkatkan antara lain berupa kemudahan-kemudahan dan kepastian hukum.
 - Laporan kondisi perusahaan PMDN/PMA Keadaan Triwulan I (Januari-Maret) 2012, mengeluhkan tumpang tindih peraturan atau ketentuan pusat dan daerah tentang obyek pajak dan retribusi dan pencabutan ijin lokasi oleh Pemda, sangat merugikan perusahaan.
 - Dari Wawancara yang dilakukan kepada 12 orang investor bidang Akomodasi hotel baik nasional maupun asing (Mr. Josephe alamat senggigi, Mr. Rene Dahmiar, Alamat Senggigi, Frank Beck, Alamat Batu Layar, Erick Fasther, Alamat Gili Meno, Mr. Ace, Alamat Pantai Medana), tentang proses pengurusan ijin untuk pemanfaatan tanah di pulau Lombok menunjukkan bahwa 8 responden mengatakan biaya tinggi, kemudian 4 responden mengatakan lama Karena prosedur panjang dan banyak aturan, 4 responden mengatakan cepat tapi tidak transparan.
- 2) Jangka waktu yang ditentukan dalam pemanfaatan tanah dirasakan pendek.
 - Hasil wawancara dengan Dick Besma , seorang tamu yang berasal dari Jerman, di sekotong , mengatakan dia tertarik untuk berinvestasi di Lombok, karena daerahnya indah, namun karena jangka waktu penggunaan tanah hanya 20 sampai 30 tahun tidak cukup lama untuk berinvestasi, kenapa tidak bisa jadi 100 tahun saja. - Kemudian dari mini seminar para pelaku pariwisata (akomodasi hotel) para petugas pelayanan dan petugas Tour Leder (TL) rata-rata mengatakan bahwa pernah mendengar pembicaraan tamu maupun diajak diskusi dimana dikatakan bahwa, memang alam pulau Lombok indah dan cocok untuk berinvestasi, namun khawatir dengan banyaknya aturan yang menunggu baik dari pusat maupun daerah.
- Demikian pula dari temuan tim REDI dikatakan bahwa salah satu bidang yang penting bagi pengusaha swasta adalah kesempatan memperoleh/akses atas tanah. Namun perusahaan tidak bisa memiliki tanah – hak miliknya harus di atas namakan orang. Bentuk kuasa tanah yang paling sering digunakan oleh perusahaan adalah hak guna bangunan, jangka waktu hak tersebut sepanjang 80 tahun, terdiri dari 50 tahun dan diperpanjang 30 tahun. Sudah ada system dan prosedur resmi untuk memperoleh hak atas tanah namun, sekali lagi, pelaksanaannya tidak dijamin. Status tanah semakin rumit kalau ada tuntutan hak adat karena hak tersebut tidak sepenuhnya diatur oleh hukum formal. Masalah ini dapat menimbulkan konflik antara penduduk setempat dan pengusaha dari luar daerah dan pengusaha asing.
- b). Faktor Struktur (Aparatur Pelaksana)
 - 1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah tidak menyediakan infrastuktur untuk menunjang investasi.
 - Hasil survei Komite Pemantau Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD), menemukan responden NTB paling banyak yang menjawab bahwa kekurangan prasarana mengganggu kegiatan bisnis.
 - Laporan kondisi perusahaan PMDN/PMA oleh BKPM Propinsi NTB melaporkan Imprastruktur dilokasi tidak ada, sosialisasi, Promosi tentang situasi kondisi untuk berinvestasi kepada investor.
 - Laporan PT. ARATIKA, Pemda LOTENG belum merealisasikan janji untuk menyiapkan infrastruktur.
 - 2) Kurangnya petugas keamanan dilokasi pengembangan investasi.
 - Dari Wawancara yang diajukan kepada 12 responden, 7 (tujuh) investor pernah mengalami pencurian, kekerasan, dan perampokan, sedang 5 (lima) menjawab tidak mengalami hal seperti itu. Alasan responden bahwa petugas tidak reaktif atau merespon. Kemudian semua responden menginginkan agar ditempat berinvestasi perlu ada petugas keamanan baik Polisi, Petugas keamanan lingkungan (melibatkan

- masyarakat sekitar), security, aparat desa dan perbanyak petugas keamanan.
- Wawancara dengan Mr. Matthew, pemilik Beach House Resort, Gili Trawangan Lombok NTB, melalui perantara Haerul Amni, di gili keamanan secara keseluruhan baik, walaupun tidak ada aparat namun kami sudah ada komitmen dengan dusun masalah keamanan dan kebersihan diserahkan ke dusun, sedangkan kopensasi perusahaan ke dusun dengan memberi gaji pada guru magang dan sumbangan kegiatan Masjid.
 - Dari hasil mini seminar para pelaku pariwisata mengatakan bahwa petugas keamanan untuk wilayah Senggigi dengan Gili sudah memadai disebabkan masyarakatnya juga mendukung namun untuk wilayah LOTIM dan Wilayah LOTENG dan wilayah Sekotong masih kurang.
 - Dari pengamatan penulis bahwa petugas keamanan khususnya kawasan wisata yang sudah dikelola lama dan sudah dikenal, masalah petugas keamanan (Polisi, Security dll) dalam memberikan perlindungan kepada investor cukup memadai seperti daerah Senggigi, Gili Trawangan namun daerah lain masih sangat kurang.
- 3) Tidak professional dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.
- Laporan dari PT. Rezka Nayatama, alamat perwakilan Jalan Bungarno Nomor 31 Mataram. Telah terjadi penyerobotan tanah terhadap oknum yang tidak berhak termasuk oknum kepala Desa, dan masalah ini sedang ditangani oleh pihak Kepolisian, ternyata hak atas tanah PT. tersebut telah dipalsukan .
 - Lombok Post, Selasa 2 April 2013, dalam berita disebutkan Stefan Franz Jozep, umur 65 tahun, warga Jerman adalah Komisaris PT. Bulan Bintang dibebaskan dari segala tuduhan oleh hakim Kayat, tanggal 25 Maret 2013, terhadap tuduhan terjadi pengregahan tanah karena laporan dari Hannase juga salah satu Komisaris PT. Bulan Bintang kepada Polda NTB terhadap Stefan,
- yang ternyata tidak terbukti. Hal ini menjadi preseden yang buruk dalam penegakan hukum bagi investor asing. Melalui pengacaranya Stefan mengatakan saya bisa saja menceritakan apa yang saya alami di Lombok, namun tidak saya lakukan karena saya sudah mencintai Indonesia. Oleh karena itu dia mengharapkan agar pemerintah dan penegak hukum melindungi dirinya yang sungguh-sungguh menanamkan modalnya dan taat pajak dengan memberikan rasa aman (merasa dirinya dikriminalisasi).
- Managing Director LILO mengatakan pernah mengalami situasi yang kurang baik dari aparat desa di suatu kawasan didaerah selatan, dimana ijin sudah diajukan untuk membuka suatu usaha namun terganjal oleh perilaku aparat yang menentukan biaya tanda tangan keterangan di desa tersebut sebesar 50 juta suatu angka yang pantastis, sebab pemerintah daerah yang berada diatas kades tersebut telah memberikan rekomendasi.
 - Hal ini juga pernah dialami langsung oleh penulis, dimana penulis mencoba akan mengurus peningkatan hak terhadap tanah toko dari HGB menjadi HM di Kantor BPN Kota Mataram pada akhir bulan awal bulan Oktober 2015 dimana penulis mencoba untuk tidak menggunakan calo, justru dicaloi oleh petugasnya sendiri.
- 3) Kurang dilakukannya koordinasi antar aparat/ instansi dalam memberikan perlindungan hukum dalam pemanfaatan tanah untuk berinvestasi.
- Laporan Beberapa pengusaha melalui laporan ke BKPM NTB triwulan I tercatat bahwa kurangnya koordinasi antar aparat menyebabkan penyelesaian masalah akan berlarut-larut, contoh yang dialami PT. Gili Trawangan Indah, terjadi pengerusakan sehingga jadwal pembangunan tertunda, penghuni liar terus bertambah dilahan yang akan di bangun. Dan juga yang dialami PT. ARATIKA bebrapa persil yang

dipermasalahan oleh warga yang seharusnya tidak punya hak.

- Mengingat tertutupnya petugas BPN dalam memberikan akses informasi tentang hak pemanfaatan tanah untuk berinvestasi di pulau Lombok terbukti dengan Tidak adanya informasi atau data dalam setiap situs internet yang dimiliki BPN di Lombok. Dan pengalaman penulis pada saat mencari data harus melalui proses birokrasi ber tele-tele dan lama serta, keluhan dari hasil wawancara dengan beberapa responden. Oleh karena itu sebaiknya akses data yang ada di fungsikan agar bisa menjadi pedoman bagi investor asing dalam mengambil keputusan yang cepat sebelum berinvestasi.
- c). Faktor Cultur (masyarakat).
- 1) Hubungan saling Percaya (Trust) yang cedera.
 - Wawancara dengan Mr. Geyegloger, beralamat Italia yang diceritakan oleh Bapak Wahijan, merasa di bohongi oleh Bapak Mukhsin karena meminta pembagian deviden sahamnya kepada Mr. Geyegloger, setelah membangun, namun Mr. Geyegloger memilih menyelesaikan dengan mediasi dan akhirnya Mr. Geyegloger memberikan deviden kepada Bapak Mukhsin.
 - Wawancara dengan Bapak I Nengah Sujana, Manager Prama Group Cabang Lombok, perbincangannya dengan tamu asing yang akan berinvestasi di Lombok khususnya, kebanyakan mereka sangat tidak suka di bohongi, kebanyakan investor asing tersebut merasa kurang aman dan nyaman karena takut di bohongi.
 - 2) Menciptakan rasa tidak nyaman dan gangguan keamanan.
 - Wawancara dengan Bapak Supriadi Human Recourses Devploment (HRD) Hotel Grand Royal , jalan Bay Pass, Batu Jai Lombok, banyak mengalami gangguan seperti permintaan untuk prioritas di pekerjaan ditempat itu, melakukan tekanan jika ada permintaannya tidak terpenuhi.
 - Wawancara dengan Bapak Saripudin dari Golong Enterprice Corporation

Hotel And Golf, Ia menceritakan bahwa perusahaan ini adalah perusahaan PMA yang pemiliknya adalah dari Jepang sedang dalam situasi krisis pendapatan, tapi perusahaan mengalami tuntutan serikat pekerja Sokadira, dengan cara demonstrasi, sehingga mengganggu jalannya perusahaan yang sedang kurang sehat.

- Wawancara Stewart Strong, dari slandia baru, pemilik Elit Event Lombok, bahwa dengan adanya pedagang asongan yang suka memaksa para wisatawan untuk membeli barang yang dijajakan menyebabkan wisatawan sangat terganggu.
- Data dari Polda seperti pencurian yang menimpa Rhierry Gerard Pascal Rodriguez, Minika Kliner, alamat Luublanska Ceta 3D 1241 Kamnik, Pierre Souplet alamat Le Guilvinec 29730 Prancis, Troy Michael Shannon dari Australia, Kemudian kejadian perampasan disekitar menimpa Dimitry Gololobov dari Russia
- Dari Jawaban responden disekitar senggigi dan Kabupaten Lombok Utara dari 12 responden pernah mengalami pencurian 7 mengatakan pernah mengalami, sedang 2 pernah mengalami perampokan dan tindak kekerasan

PENUTUP

a. Simpulan.

Dari pembahasan tersebut terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan, sebagai berikut

1. Pengaturan perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah tidak mendorong peningkatan investasi pariwisata sebab dalam tataran perundang-undangan pelaksanaan Pasal 10 UUK untuk menggalakan penanaman modal, khususnya investor asing mengalami kendala dalam penerapan UUPM karena tidak konsistennya atau telah terjadi Konflik norma dalam undang-undang ini, seperti yang ditunjukkan dengan bunyi Pasal 3 ayat (1) huruf d, bahwa Penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara, namun dalam Pasal 5 bahwa Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum

Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Disamping itu UUPM dalam konteks pemanfaatan tanah tidak menjadikan UUPA sebagai landasan, hal ini nampak dengan tidak dicantumkannya UUPA baik dalam konsideran maupun isi dari UUPA. Disamping itu UUPA berlakunya masih sangat eksklusif dan protektif terhadap investor asing. Kemudian dalam konteks perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata tidak diatur lebih jelas dalam semua ketentuan yang ada baik UUK, UUPM maupun UUPA sebagai landasan bagi investor dalam berinvestasi yang menyebabkan timbulnya multi tafsir yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan akan mempersulit penegakkan hukum. Yang dalam era globalisasi situasi ini sangat kontra produktif guna memajukan perekonomian rakyat melalui kegiatan investasi, sebab adanya kewajiban untuk diperlakukan sama dengan semua Negara (*National Treatment*) bagi investor merupakan kendala kedepannya. Disinilah letak titik lemah terhadap perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan bisnis pariwisata.

2. Perlindungan hukum bagi investor asing dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata, khususnya akomodasi hotel di pulau Lombok belum maksimal. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor penghambat yang dilihat dari sudut substansi, struktur, Kultur (masyarakat) dan sudut internal (investor sendiri). Dari sudut substansi bahwa aturan perlindungan hukum pemanfaatan tanah untuk penanaman Modal dalam UUPA tidak menyediakan ruang yang cukup bagi investor asing dibandingkan investor dalam negeri. UUPM menjadi sangat rentan terhadap terjadinya ketidakpastian, seperti terjadinya pengalihan terhadap beberapa pasal menyangkut hak atas tanah. Sebab UUPM tidak tegas (sumir) dalam mencantumkan UUPA sebagai landasan, disamping pengaturan perlindungan hukum bagi investor masih tidak diatur atau kekosongan hukum. Dari sudut struktur, kurang profesionalnya aparaturnya sampai dengan aparaturnya tingkat desa dalam melaksanakan tugas, dalam memberikan dan menciptakan perlindungan hukum bagi investor asing. Kemudian kurangnya jumlah petugas kepolisian dan sarana penunjang dalam menjaga adanya gangguan keamanan dan kenyamanan dalam

berinvestasi. Kemudian kurangnya koordinasi antar instansi terkait menambah buruk situasi. Dari sudut kultur (masyarakat) tindakan seperti, kekerasan, tekanan, gangguan, penipuan, pencurian, perampokan bagi wisatawan dan investor asing merupakan suatu preseden buruk bagi iklim bisnis pariwisata kedepannya.

b. Saran.

1. Dalam koridor suasana rencana reforma agraria sebagai mana diamanatkan dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR) Nomor IX Tahun 2001, maka sebaiknya dalam UUPA yang baru nantinya memberikan ruang yang lebih bagi investor asing dalam hak pemanfaatan tanah (syarat subyek dan obyek) untuk kepentingan bisnis pariwisata. Dan UUPA yang baru tersebut dapat mejadi acuan yang lebih progresif dan memberikan kepastian hukum bagi ketentuan perundang-undangan seperti UUK dan UUPM Sehingga penegakkan hukum dapat berfungsi dalam memberikan perlindungan hukum bagi investor asing. Agar dibuat aturan spesipik seperti Peraturan pemerintah (PP) untuk mengisi kekosongan hukum dalam UUK, UUPM, dan UUPA dalam membeikan perlindungan hukum bagi investor dalam memanfaatkan tanah untuk bisnis pariwisata.
2. Dalam upaya memperkecil dampak dari investasi di suatu daerah pengembangan wisata, maka sebaiknya dari sudut substansi lakukan penyederhanaan ketentuan tehnis dan pemangkasan terhadap regulasi yang tidak perlu buat Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang perlindungan hukum bagi investor dalam pemanfaatan tanah untuk bisnis pariwisata , dari sudut struktur perbanyak koordinasi antar institusi bila perlu dalam bentuk pelayanan bersama dan buka akses publik yang dapat diakses oleh calon investor sebelum berinvestasi, dari sudut kultur libatkanlah masyarakat disekitar sebagai aktor, dan dari sudut Internal sebaiknya investor tidak melakukan upaya spekulatif sesaat hanya untuk mencari keuntungan, dalam rangka menciptakan keamanan dan kenyamanan dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan bisnis pariwisata.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, **Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan**, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

- H. Oka A. Yoeti, **Industri Pariwisata dan Peluang Kesempatan Kerja**, Pt. Pertja, 1999.
- Maria S.W. Sumardjono, **Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Bagi Warga Negara Asing**, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007.
- Oloan Sitorus dan Darwinsyah Minin, **Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Dibidang Hukum**, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2003.
- Slamet Mulyono, **Pengantar Usaha Perhotelan**, Departemen Pendidikan dan , Direktorat Dimenjur, Bagian Proyek Pendidikan Kejuruan Non teknik, Jakarta, Tahun 1996/1997.
- Violetta Simatupang, **Pengaturan Hukum Kepariwisataaan Indonesia**, Alumni, Bandung, 2009.
- H. Hambali Thalib, **Sanksi Pidanaan Dalam Konflik Pertanahan Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana**, Kencana, Jakarta, 2009.
- Maria S.W. Sumardjono, **Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Bagi Warga Negara Asing**, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007.
- Maria S.W. Sumardjono, **Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan**, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996.
- M. Faal, **Penyaringan Perkara Pidana Oleh Kepolisian (Diskresi Kepolisian)**, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1991.
- R. Adi Yulianto, "Perlindungan Terhadap Warga Negara Asing Di Dalam Perangkat Hukum Internasional", **Jurnal yang dimuat dalam orum studi syariah wal qanun**.
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Tahun 1961).
- Undang - Undang Republik Indonesia No 25 Tahun 2007, Tentang Penanaman Modal. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 4724).
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, Tentang Perseroan Terbatas. (Lembaran Negara Repunlik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106. Tambahan Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 4756).
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009, Tentang Kepariwisataaan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11. Tambahan Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 4966).
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011, Tentang Keimigrasian. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52. Tambahan Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 5216).
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. (Lembaraan Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58. Tambahan Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 1996 Tentang Penyelenggaraan Kepariwisataaan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 101. Tambahan Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 3658).
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Bebas Visa Kunjungan Singkat.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2005 Tentang Kebijakan Pembangunan Kebudayaan Dan Pariwisata.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 36/PUU-X/2012.
- [http://bappedanews.blogspot.com/2009/12/Potensi wisata Nusa Tenggara Barat](http://bappedanews.blogspot.com/2009/12/Potensi_wisata_Nusa_Tenggara_Barat).
- www.KamusBahasaIndonesia.org, tanggal 16 Februari 2013.