

## Rekonstruksi Konsep Itikad Baik Dalam Perjanjian Investasi Pariwisata Berkelanjutan Di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika

<sup>1</sup>Hilman Prayuda, <sup>2</sup>Suntarajaya Kwangtawa Tekayadi, <sup>3</sup>Khalid Prawiranegara, <sup>4</sup>Bagas Anggara

<sup>1,2,3,4</sup> Universitas Bumigora, NTB, Indonesia

<sup>1</sup>[hilman\\_prayuda@universitasbumigora.ac.id](mailto:hilman_prayuda@universitasbumigora.ac.id), <sup>2</sup>[suntarajaya@universitasbumigora.ac.id](mailto:suntarajaya@universitasbumigora.ac.id),

<sup>3</sup>[khalid.prawiranegara@universitasbumigora.ac.id](mailto:khalid.prawiranegara@universitasbumigora.ac.id), <sup>4</sup>[anggara@universitasbumigora.ac.id](mailto:anggara@universitasbumigora.ac.id)

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the application of the principle of good faith in investment agreements within the Mandalika Special Economic Zone (KEK), Central Lombok, and to formulate a reconstruction of this concept from the perspective of sustainable tourism. The research employs a normative juridical approach by examining statutory regulations, legal doctrines, and empirical case studies related to investment implementation in Mandalika. The findings reveal that the principle of good faith, which should serve as the foundation of legal relations among the government, investors, and local communities, has not been fully implemented in a substantive manner. The non-participatory land acquisition process and the dominance of investors' bargaining position demonstrate an imbalance between the principles of freedom of contract and social justice. Therefore, the reconstruction of the principle of good faith needs to integrate both private contractual norms and public environmental norms. This principle must encompass socio-ecological responsibility, transparency of information, and joint monitoring mechanisms. The application of good faith within the context of sustainable tourism development requires a balance between economic, social, and environmental interests as mandated by Law No. 10 of 2009 on Tourism and Law No. 32 of 2009 on Environmental Protection and Management. Accordingly, the principle of good faith should no longer be understood merely as a private moral norm but as a progressive legal principle ensuring contractual, social, and ecological justice in the sustainable tourism development of the Mandalika (KEK).*

**Keywords:** good faith, investment agreement, progressive law

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas itikad baik dalam perjanjian investasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika, Lombok Tengah, serta merumuskan rekonstruksi konsep tersebut dalam perspektif pariwisata berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta studi kasus empiris terkait pelaksanaan investasi di Mandalika. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas itikad baik yang seharusnya menjadi dasar hubungan hukum antara pemerintah, investor, dan masyarakat lokal belum sepenuhnya diimplementasikan secara substansial. Proses pengadaan tanah yang tidak partisipatif dan dominasi posisi investor memperlihatkan ketimpangan antara prinsip kebebasan berkontrak dan keadilan sosial. Oleh karena itu, rekonstruksi asas itikad baik perlu dilakukan dengan mengintegrasikan norma privat perikatan dan norma publik lingkungan. Asas ini harus mencakup tanggung jawab sosial-ekologis, keterbukaan informasi, serta mekanisme pengawasan bersama. Penerapan itikad baik dalam konteks pembangunan pariwisata berkelanjutan menuntut keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Dengan demikian, asas itikad baik tidak lagi dimaknai

sekadar sebagai norma moral privat, tetapi sebagai prinsip hukum progresif yang menjamin keadilan kontraktual, sosial, dan ekologis dalam pembangunan pariwisata berkelanjutan di KEK Mandalika.

**Kata Kunci:** Hukum progresif, Itikad baik, Perjanjian investasi

## Pendahuluan

Pariwisata merupakan salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional Indonesia. Pemerintah menempatkan sektor ini sebagai tulang punggung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, penciptaan lapangan kerja, dan pemerataan kesejahteraan masyarakat. Untuk mewujudkan hal tersebut, pemerintah mengembangkan beberapa Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata, salah satunya adalah KEK Mandalika di Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat. Pembangunan pariwisata di kawasan KEK Mandalika, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, merupakan salah satu proyek strategis nasional yang dirancang untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi, menarik investasi asing, serta mengembangkan destinasi wisata kelas dunia di Indonesia (Islands, 2023). Kawasan ini dikembangkan oleh Indonesia *Tourism Development Corporation* (ITDC) sebagai destinasi wisata kelas dunia yang mengedepankan konsep *eco-tourism* dan *sustainable tourism*.

Melalui proyek ini, pemerintah berupaya menciptakan keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal. Namun demikian, praktik pelaksanaan investasi di kawasan ini tidak terlepas dari berbagai persoalan, seperti konflik lahan, ketimpangan sosial, dan dampak lingkungan yang menimbulkan perdebatan terkait keberlanjutan proyek tersebut. Selain itu, muncul berbagai konflik hukum dan lingkungan, seperti sengketa lahan antara masyarakat lokal dengan investor, persoalan relokasi warga, degradasi lingkungan akibat pembangunan fasilitas wisata, serta lemahnya perlindungan hukum terhadap masyarakat adat. Konflik tersebut mencerminkan bahwa pembangunan pariwisata sering kali belum sepenuhnya mengindahkan prinsip keadilan sosial dan keberlanjutan ekologis, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (UU No. 10 Tahun 2009) dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UU No. 32 Tahun 2009).

Dalam konteks hukum perdata, hubungan antara investor, pemerintah daerah, dan masyarakat lokal diatur melalui perjanjian investasi. Perjanjian ini menjadi dasar bagi pelaksanaan kegiatan ekonomi, pembagian hak dan kewajiban, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Secara normatif, Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*). Prinsip ini menuntut agar para pihak berperilaku jujur, adil, dan tidak menyalahgunakan hak kontraktualnya (Satrio, 1992a; Subekti, 2008a). Itikad baik juga mengandung makna moralitas hukum, yaitu keselarasan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum (Fuady, 2011a). Banyak kasus menunjukkan bahwa proses investasi sering kali tidak didasari dengan prinsip itikad baik (*good faith*), baik dalam tahap negosiasi, pelaksanaan, maupun penyelesaian sengketa (Widiatedja, 2022). Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, penerapan asas ini seharusnya tidak hanya dimaknai secara normatif, tetapi juga secara substantif untuk memastikan bahwa investasi memberikan manfaat yang adil bagi seluruh pemangku kepentingan (Nugrahenti & Hernawan, 2024).

Meski demikian, dalam praktik kontraktual investasi pariwisata, asas itikad baik sering dipahami secara sempit sebagai kewajiban moral untuk tidak berbohong atau beritikad buruk (*subjective good faith*), tanpa memperhatikan tanggung jawab sosial dan ekologis

(*objective good faith*) (Sjahdeini, 2009a). Akibatnya, banyak kontrak investasi di bidang pariwisata yang hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi tanpa memperhitungkan keberlanjutan lingkungan dan hak masyarakat lokal (Nasution, 2018a). Hal ini tampak dalam beberapa kasus di Mandalika, di mana masyarakat merasa tidak memperoleh manfaat langsung dari investasi, sementara lingkungan pesisir mengalami tekanan akibat pembangunan massif. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Nugraha bersama rekan-rekannya menunjukkan bahwa penerapan asas itikad baik di Indonesia cenderung hanya dipahami dalam tahap pelaksanaan kontrak, bukan sejak tahap perundingan hingga penyelesaian sengketa (Nugraha et al., 2024).

Konsep pariwisata berkelanjutan (*sustainable tourism*) sebenarnya telah lama diakui dalam kebijakan internasional dan nasional. *United Nations World Tourism Organization* (UNWTO) menegaskan bahwa pariwisata berkelanjutan harus memperhatikan keseimbangan antara kebutuhan wisatawan, industri, lingkungan, dan masyarakat local (UNWTO, 2019). Dalam kerangka hukum nasional, prinsip ini diakomodasi dalam Pasal 3 huruf c UU No. 10 Tahun 2009 yang menegaskan bahwa penyelenggaraan kepariwisataan harus berasaskan kelestarian lingkungan. Namun, belum ada mekanisme normatif yang eksplisit untuk mengintegrasikan prinsip keberlanjutan ini ke dalam praktik kontraktual investasi (Budihardjo, 2016a; Hidayat, 2021a). Dari sudut pandang hukum lingkungan, setiap kegiatan investasi wajib mematuhi prinsip *sustainable development*, yaitu pembangunan yang memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengorbankan generasi mendatang (Rahardjo, 2009a). Prinsip ini mencakup tiga pilar utama: ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dengan demikian, perjanjian investasi pariwisata semestinya tidak hanya memuat klausul ekonomi, tetapi juga klausul lingkungan dan sosial sebagai bentuk pelaksanaan itikad baik objektif.

Meskipun demikian, pengaturan hukum yang mengaitkan itikad baik dengan prinsip keberlanjutan masih belum jelas dalam sistem hukum Indonesia. Itikad baik masih diletakkan dalam paradigma klasik hukum perdata yang bersifat privat dan individualistik. Padahal, kebutuhan masyarakat modern, terutama dalam konteks pariwisata berkelanjutan, menuntut adanya reinterpretasi atau rekonstruksi doktrin itikad baik agar lebih responsif terhadap nilai-nilai kemanusiaan, lingkungan, dan keadilan sosial. Rekonstruksi konsep ini diharapkan dapat melahirkan pemaknaan baru terhadap asas itikad baik yang tidak hanya menekankan kejujuran antara para pihak, tetapi juga kewajiban moral dan hukum untuk melindungi lingkungan serta menghormati hak masyarakat lokal. Hal ini sejalan dengan gagasan hukum progresif yang dikemukakan oleh Rahardjo (2009), bahwa hukum seharusnya berpihak pada keadilan substantif dan kepentingan kemanusiaan, bukan sekadar kepastian formal. Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk menggali bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian investasi di sektor pariwisata berkelanjutan di KEK Mandalika, serta bagaimana konsep tersebut dapat direkonstruksi agar sejalan dengan prinsip hukum lingkungan dan pembangunan berkelanjutan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual terhadap pembaruan hukum perjanjian di Indonesia, sekaligus menjadi dasar penguatan kebijakan investasi pariwisata yang lebih berkeadilan, partisipatif, dan berwawasan lingkungan.

## Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*) yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan konsep itikad baik dalam perjanjian investasi pariwisata. Jenis penelitian ini dipilih karena pokok permasalahan bersifat konseptual dan normatif, bukan empiris. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute*

*approach*) untuk menelaah kesesuaian norma dalam KUHPerdara, UU No. 10 Tahun 2009 dan UU No. 32 Tahun 2009, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna merekonstruksi makna itikad baik agar mencakup tanggung jawab sosial dan ekologis (Ibrahim, 2018; Marzuki, 2020). Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli hukum; serta bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum (Soekanto, S., & Mamudji, 2015). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelusuri literatur yang relevan di bidang hukum perjanjian, hukum lingkungan, dan pembangunan berkelanjutan, serta dokumen resmi mengenai pelaksanaan investasi di KEK Mandalika.

Seluruh bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif deskriptif dengan menggunakan metode interpretasi hukum dan pendekatan hermeneutik untuk memahami konteks sosial dan ekologis dari asas itikad baik. Analisis dilakukan dengan cara menafsirkan norma hukum, membandingkan pandangan doktrinal, serta melakukan rekonstruksi konseptual terhadap asas itikad baik agar selaras dengan prinsip pariwisata berkelanjutan dan keadilan lingkungan. Hasil analisis diharapkan menghasilkan model pemaknaan baru terhadap itikad baik yang tidak hanya bersifat moral-kontraktual, tetapi juga berorientasi pada tanggung jawab sosial dan ekologis (Fuady, 2011b). Penelitian ini bertumpu pada beberapa teori hukum utama yang digunakan sebagai landasan analisis dan pembentukan argumentasi, yaitu Teori Itikad Baik (*Good Faith Theory*), Teori Keadilan (*Justice Theory*), dan Teori Pembangunan Hukum Berkelanjutan (*Sustainable Legal Development Theory*).

Pertama, Teori Itikad Baik menjadi dasar utama dalam hukum perjanjian, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Secara doktrinal, itikad baik memiliki dua dimensi, yaitu itikad baik subjektif, yang berfokus pada niat jujur para pihak, dan itikad baik objektif, yang menuntut perilaku sesuai dengan kepatutan dan keadilan sosial (Satrio, 1992b; Subekti, 2008b). Dalam konteks penelitian ini, teori itikad baik menjadi titik tolak untuk menilai apakah pelaksanaan perjanjian investasi pariwisata di KEK Mandalika telah mencerminkan tanggung jawab etis, sosial, dan ekologis sebagaimana dikehendaki oleh prinsip pembangunan berkelanjutan. Kedua, Teori Keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls (1971) melalui konsep *justice as fairness*, menjadi pijakan dalam menilai keseimbangan antara kepentingan ekonomi investor dengan perlindungan masyarakat dan lingkungan. Rawls menekankan bahwa keadilan harus memastikan distribusi manfaat secara proporsional serta memperhatikan kelompok rentan dalam masyarakat. Teori ini penting untuk menganalisis hubungan hukum antara investor dan masyarakat lokal dalam pengembangan pariwisata berkelanjutan di Mandalika, di mana muncul potensi ketimpangan kepentingan. Ketiga, digunakan Teori Pembangunan Hukum Berkelanjutan (*Sustainable Legal Development Theory*) yang menekankan bahwa hukum tidak hanya mengatur perilaku manusia, tetapi juga harus menjadi instrumen dalam menjaga kelestarian lingkungan dan keseimbangan sosial (Nasution, 2018b; Rahardjo, 2009b). Dalam konteks penelitian ini, teori ini berfungsi menjembatani dua cabang hukum hukum perjanjian dan hukum lingkungan agar menghasilkan norma hukum yang integratif dan adaptif terhadap nilai-nilai keberlanjutan (*sustainability values*).

Pendekatan konseptual dalam penelitian ini digunakan untuk merekonstruksi makna itikad baik agar lebih luas dan kontekstual. Selama ini, pemaknaan itikad baik dalam hukum perjanjian cenderung terbatas pada kepatutan kontraktual antara para pihak, tanpa mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengintegrasikan konsep itikad baik ekologis (*ecological good faith*) yang berakar pada prinsip

*intergenerational equity* yakni kewajiban moral dan hukum untuk menjaga keberlanjutan sumber daya alam bagi generasi mendatang (Fuady, 2011b; Hidayat, 2021b). Pendekatan ini menempatkan asas itikad baik sebagai prinsip hukum interdisipliner, yang tidak hanya mengatur hubungan antar subjek hukum secara privat, tetapi juga memiliki implikasi publik terhadap keseimbangan lingkungan dan keadilan sosial. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian investasi pariwisata di KEK Mandalika tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip hukum lingkungan, seperti prinsip tanggung jawab, kehati-hatian, dan partisipasi masyarakat. Pendekatan konseptual ini juga mengacu pada gagasan hukum progresif dari Satjipto Rahardjo (2009), yang menekankan bahwa hukum harus berorientasi pada kemanusiaan, keadilan substantif, dan perubahan sosial. Dalam konteks penelitian ini, hukum perjanjian dipandang tidak sekadar sebagai seperangkat norma formal, tetapi sebagai sarana transformasi sosial untuk mewujudkan pembangunan pariwisata yang berkeadilan dan berkelanjutan di tingkat lokal, khususnya di Lombok Tengah.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Makna dan Perkembangan Konsep Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian Indonesia.

Asas itikad baik (*good faith*) merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang berfungsi sebagai dasar moral, etis, dan hukum dalam pelaksanaan perikatan antar pihak. Di Indonesia, asas ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan: "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*" Ketentuan ini menunjukkan bahwa meskipun para pihak bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian (asas kebebasan berkontrak), kebebasan tersebut dibatasi oleh kewajiban moral dan hukum untuk bertindak jujur, adil, dan tidak merugikan pihak lain (Subekti, 2008b). Secara konseptual, doktrin hukum membedakan antara itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif merujuk pada kejujuran batin seseorang dalam berkontrak, sedangkan itikad baik objektif menekankan perilaku yang patut, adil, dan sesuai norma kepatutan umum dalam masyarakat (Fuady, 2011b; Sjahdeini, 2009b). Dalam praktiknya, pengadilan di Indonesia cenderung menginterpretasikan itikad baik secara objektif, yakni dengan mempertimbangkan perilaku dan akibat hukum yang timbul dari tindakan para pihak. Namun, penerapan asas itikad baik dalam konteks modern mengalami tantangan akibat berkembangnya hubungan hukum yang kompleks, terutama dalam sektor investasi dan bisnis pariwisata. Banyak perjanjian bersifat formalistik, menekankan kepastian hukum, namun mengabaikan dimensi keadilan substantive. Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, itikad baik seharusnya tidak hanya diartikan sebagai kejujuran kontraktual, tetapi juga mencakup tanggung jawab sosial dan ekologis terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar.

Dalam praktik hukum perjanjian modern, terutama pada sektor investasi pariwisata, asas itikad baik tidak hanya berfungsi pada tahap pelaksanaan perjanjian (*performance*), tetapi juga harus dijaga sejak tahap pra-kontraktual (*pre-contractual good faith*) dan tahap pasca-kontraktual (*post-contractual good faith*). Pada tahap pra-kontraktual, asas ini menuntut adanya transparansi dan kejujuran dalam negosiasi antara investor, pemerintah daerah, dan masyarakat lokal. Misalnya, dalam proses pembebasan lahan untuk proyek pariwisata di KEK Mandalika, para pihak seharusnya menjamin adanya konsultasi publik yang bermakna agar tidak menimbulkan ketidakadilan struktural. Sementara itu, pada tahap pelaksanaan perjanjian, asas itikad baik menuntut agar investor tidak hanya melaksanakan kewajiban formal sesuai isi kontrak, tetapi juga memperhatikan kewajiban sosial-ekologis. Dalam konteks KEK Mandalika, investasi pariwisata berkelanjutan seharusnya mematuhi prinsip-prinsip yang diatur dalam UU No. 32 Tahun 2009, serta UU No. 10 Tahun 2009, yang menegaskan pentingnya keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan.

Artinya, pelaksanaan kontrak tidak boleh mengabaikan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), komitmen pelestarian sumber daya alam, serta hak masyarakat lokal atas partisipasi dan kesejahteraan.

Lebih jauh, penerapan itikad baik juga berkaitan dengan tanggung jawab korporasi (*Corporate Social Responsibility*). Prinsip ini telah diakomodasi dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU No. 40 Tahun 2007), yang mewajibkan setiap korporasi yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang atau terkait dengan sumber daya alam untuk melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan. Dalam konteks KEK Mandalika, pelaksanaan *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang berbasis *good faith* berarti perusahaan investor harus memastikan adanya manfaat ekonomi yang dirasakan oleh masyarakat lokal, misalnya melalui pelatihan tenaga kerja lokal, pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), serta pelestarian budaya Sasak sebagai identitas sosial kawasan.

Asas itikad baik yang diperluas menjadi itikad baik ekologis (*ecological good faith*) juga menuntut bahwa setiap tindakan hukum dalam investasi pariwisata harus mempertimbangkan keadilan ekologis (*ecological justice*). Konsep ini mengandaikan bahwa lingkungan hidup memiliki nilai intrinsik yang harus dilindungi, bukan sekadar instrumen ekonomi (Budihardjo, 2016b). Dalam praktiknya, penerapan itikad baik ekologis di Mandalika dapat diwujudkan melalui mekanisme kontraktual seperti:

1. Klausul hijau (*green clause*) dalam kontrak investasi yang mewajibkan penggunaan energi terbarukan dan pengelolaan limbah yang berkelanjutan;
2. Klausul partisipatif (*participatory clause*) yang memastikan masyarakat lokal terlibat dalam pengambilan keputusan strategis;
3. Klausul adaptif (*adaptive clause*) yang memungkinkan revisi kontrak apabila terjadi perubahan kondisi lingkungan signifikan (Fuady, 2011b; Rahardjo, 2009b).

Dengan demikian, rekonstruksi konsep itikad baik tidak hanya mengubah paradigma hubungan kontraktual dari *profit-oriented* menjadi *sustainability-oriented*, tetapi juga memperkuat posisi hukum masyarakat lokal sebagai subjek yang memiliki kepentingan hukum langsung dalam perjanjian investasi. Hal ini sejalan dengan semangat hukum progresif yang menempatkan hukum bukan semata sebagai perangkat normatif, melainkan sebagai sarana untuk mencapai keadilan substantif dan kemanusiaan dalam kehidupan sosial (Rahardjo, 2009b). Relevansi asas itikad baik yang diperluas ini menjadi semakin penting mengingat KEK Mandalika merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan nilai investasi besar dan dampak sosial-lingkungan yang luas. Dalam konteks ini, penerapan itikad baik tidak hanya menjadi persoalan moral atau etika kontraktual, melainkan sebuah kewajiban hukum publik-privat yang memastikan agar investasi berjalan sesuai dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs). Dengan integrasi tersebut, asas itikad baik memperoleh fungsi baru sebagai jembatan antara hukum perdata dan hukum lingkungan sebuah bentuk evolusi prinsip hukum yang adaptif terhadap tantangan globalisasi dan perubahan iklim. Untuk itu, rekonstruksi itikad baik di KEK Mandalika harus dimaknai sebagai transformasi nilai hukum yang menempatkan manusia, masyarakat, dan alam dalam hubungan yang seimbang dan berkeadilan.

Oleh karena itu, asas itikad baik perlu direkonstruksi agar relevan dengan kebutuhan hukum kontemporer yang multidimensi. Rekonstruksi ini diarahkan untuk memperluas pemaknaan itikad baik menjadi itikad baik ekologis yakni kesadaran moral dan hukum para pihak untuk tidak hanya mengejar keuntungan ekonomi, tetapi juga menjaga keberlanjutan ekosistem dan kesejahteraan sosial masyarakat. Dengan demikian, asas itikad baik menjadi

prinsip interdisipliner yang menghubungkan hukum perdata, hukum lingkungan, dan hukum pembangunan.

### **Rekonstruksi Itikad Baik dalam Perjanjian Investasi Pariwisata Berkelanjutan di KEK Mandalika, Lombok Tengah.**

KEK Mandalika di Lombok Tengah ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 sebagai salah satu destinasi prioritas pariwisata nasional yang berorientasi pada investasi. Pengembangan kawasan ini melibatkan berbagai aktor, seperti pemerintah, investor, dan masyarakat lokal. Dalam praktiknya, hubungan hukum antara aktor-aktor tersebut diatur melalui berbagai bentuk perjanjian investasi, seperti perjanjian kerja sama pembangunan fasilitas pariwisata, pengadaan lahan, dan kemitraan sosial. Secara normatif, perjanjian-perjanjian tersebut seharusnya tidak hanya berorientasi pada kepentingan ekonomi, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai keadilan sosial, partisipasi publik, dan keberlanjutan lingkungan sebagai bentuk perwujudan dari pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

Namun, sejumlah laporan lapangan menunjukkan bahwa dalam proses pelaksanaan investasi di Mandalika, prinsip itikad baik sering kali belum sepenuhnya tercermin. Sejumlah masyarakat mengeluhkan proses pengadaan tanah yang tidak transparan, kurang partisipatif, dan minim komunikasi antara investor dengan masyarakat lokal. Di sisi lain, pihak investor berpegang pada legalitas formal kontrak yang telah disetujui pemerintah, tanpa mempertimbangkan secara mendalam aspek moral, sosial, dan ekologis yang menjadi bagian dari itikad baik substantif. Fenomena ini menunjukkan adanya ketimpangan antara prinsip kebebasan berkontrak yang bersifat *formal-legal* dan nilai keadilan sosial yang bersifat substantif. Dalam konteks ini, asas itikad baik tidak cukup dimaknai hanya sebagai kewajiban moral untuk tidak berbuat curang, tetapi harus dipahami sebagai asas yang menuntut keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan kemanusiaan. Dalam perspektif hukum perjanjian, asas itikad baik (*good faith principle*) merupakan elemen fundamental yang menjadi dasar pembentukan dan pelaksanaan kontrak. Menurut Subekti (2008), asas ini menuntut agar setiap pihak bertindak jujur, terbuka, dan tidak menyalahgunakan keadaan pihak lain. Marzuki (2020) menambahkan bahwa dalam konteks modern, asas ini berkembang menjadi prinsip yang melindungi pihak yang lemah dari penyalahgunaan kekuasaan kontraktual. Hal ini sangat relevan di KEK Mandalika, di mana terdapat ketimpangan posisi antara investor besar dan masyarakat lokal. Di sisi lain, dari perspektif hukum lingkungan, prinsip itikad baik juga berhubungan erat dengan prinsip kehati-hatian (*precautionary principle*) dan partisipasi masyarakat sebagaimana diatur dalam UU No. 32 Tahun 2009. Artinya, setiap perjanjian investasi yang berpotensi menimbulkan dampak ekologis harus dilakukan secara terbuka, inklusif, dan berorientasi pada keberlanjutan ekosistem.

Dengan demikian, rekonstruksi konsep itikad baik dalam perjanjian investasi di KEK Mandalika perlu dilakukan melalui integrasi dua sistem hukum: (1) norma perikatan privat yang menekankan kejujuran, keterbukaan, dan kepatutan antar pihak; serta (2) norma publik yang menekankan tanggung jawab sosial-ekologis terhadap masyarakat dan lingkungan hidup. Rekonstruksi ini menggeser paradigma lama yang menempatkan asas itikad baik hanya sebagai instrumen moral menuju paradigma baru yang menempatkannya sebagai prinsip hukum integratif yang berfungsi sebagai jembatan antara hukum privat dan hukum publik. Prinsip tersebut dapat dioperasionalisasikan melalui klausul kontrak yang mencerminkan keadilan distributif, seperti kewajiban pelestarian lingkungan, pemberdayaan ekonomi masyarakat lokal, serta pembentukan mekanisme pengawasan bersama antara pemerintah, investor, dan masyarakat sipil (Budihardjo, 2016b).

Penerapan asas itikad baik yang diperluas ini juga sejalan dengan prinsip pembangunan pariwisata berkelanjutan sebagaimana diatur dalam UU No. 10 Tahun 2009. Prinsip tersebut menekankan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan sebagai satu kesatuan sistem hukum pembangunan yang berkeadilan. Melalui penerapan itikad baik yang berbasis keberlanjutan, perjanjian investasi tidak hanya dilihat sebagai kontrak ekonomi, tetapi juga sebagai instrumen sosial yang menjamin perlindungan terhadap hak-hak masyarakat lokal dan kelestarian lingkungan. Hal ini dapat memperkuat legitimasi sosial dari proyek-proyek investasi di Mandalika, mencegah konflik agraria, dan membangun kepercayaan publik terhadap pemerintah maupun pelaku usaha. Pada akhirnya, asas itikad baik dalam konteks perjanjian investasi di KEK Mandalika tidak lagi dapat dipahami semata-mata sebagai asas moral antar pihak privat, melainkan sebagai asas hukum progresif yang mengintegrasikan nilai-nilai keadilan kontraktual, keadilan ekologis, dan keadilan sosial. Pendekatan ini sejalan dengan gagasan hukum progresif yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo (2009), yang menempatkan hukum sebagai sarana untuk mencapai keadilan substantif dan kemaslahatan manusia, bukan sekadar kepatuhan pada teks normatif. Dengan demikian, rekonstruksi asas itikad baik menjadi sangat penting untuk menciptakan tata kelola investasi yang adil, transparan, dan berkelanjutan di mana hukum benar-benar berpihak pada kesejahteraan rakyat dan kelestarian lingkungan hidup.

Lebih jauh lagi, penguatan asas itikad baik dalam kontrak investasi pariwisata perlu didukung melalui peraturan turunan dan pedoman implementasi yang lebih konkret. Saat ini, banyak perjanjian investasi di sektor pariwisata yang hanya menekankan aspek administratif dan perizinan, tanpa instrumen hukum yang menjamin keterlibatan masyarakat lokal secara substantif. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme *due diligence* sosial dan lingkungan yang bersifat wajib sebelum penandatanganan kontrak. Mekanisme ini berfungsi sebagai instrumen verifikasi awal untuk memastikan bahwa setiap kesepakatan telah memenuhi prinsip transparansi, keadilan, dan keberlanjutan, sebagaimana dianjurkan dalam *Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) Guidelines for Multinational Enterprises* dan *UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs)* (OECD, 2018).

Selain itu, rekonstruksi asas itikad baik juga harus mencakup dimensi kelembagaan. Pemerintah, baik pusat maupun daerah, perlu memperkuat fungsi pengawasan dan mediasi melalui lembaga-lembaga seperti Badan Pelaksana KEK dan Kementerian Investasi. Dalam konteks Mandalika, lembaga tersebut dapat berperan sebagai penghubung antara investor dan masyarakat, memastikan agar seluruh klausul kontrak dilaksanakan dengan mempertimbangkan hak-hak warga lokal serta kondisi lingkungan. Jika pelaksanaan kontrak menimbulkan dampak negatif terhadap masyarakat atau lingkungan, asas itikad baik harus menjadi dasar penegakan tanggung jawab kontraktual, baik melalui renegotiasi maupun mekanisme penyelesaian sengketa berbasis keadilan restoratif.

Terakhir, penerapan asas itikad baik dalam investasi berkelanjutan juga perlu ditopang oleh perubahan paradigma dalam pendidikan dan praktik hukum di Indonesia. Selama ini, pendekatan yuridis-formal masih mendominasi analisis kontrak, sehingga nilai-nilai sosial dan ekologis sering terabaikan. Ke depan, kurikulum hukum dan praktik profesional perlu menempatkan asas itikad baik sebagai nilai substantif yang menembus batas antara hukum privat dan publik. Dengan demikian, generasi *jurist* dan pembuat kebijakan tidak hanya memahami kontrak sebagai instrumen legal ekonomi, tetapi juga sebagai sarana pembangunan manusia dan pelestarian lingkungan. Paradigma ini akan menjadikan hukum kontrak Indonesia lebih adaptif, humanis, dan berdaya guna dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang berkeadilan.

## Penutup

Asas itikad baik merupakan pilar fundamental dalam hukum perjanjian yang menuntut para pihak untuk bertindak jujur, adil, serta memperhatikan kepentingan bersama dalam pelaksanaan kontrak. Dalam konteks perjanjian investasi pariwisata di KEK Mandalika, Lombok Tengah, asas ini belum sepenuhnya diimplementasikan secara substantif. Ketimpangan informasi, dominasi investor, dan kurangnya partisipasi masyarakat lokal menunjukkan adanya jarak antara idealitas normatif asas itikad baik dan realitas pelaksanaannya. Penerapan asas itikad baik dalam investasi Mandalika seharusnya tidak berhenti pada tataran formal kontraktual, melainkan diintegrasikan dengan nilai-nilai keadilan sosial dan lingkungan. Rekonstruksi konsep ini mengarah pada penguatan itikad baik ekologis, yaitu bentuk perluasan tanggung jawab hukum yang memperhitungkan keberlanjutan ekosistem dan kesejahteraan masyarakat sekitar. Dengan demikian, asas itikad baik harus dipahami sebagai prinsip hukum progresif yang menghubungkan keadilan kontraktual dengan keadilan ekologis dan sosial.

Selain itu, rekonstruksi ini mendukung penerapan prinsip pembangunan pariwisata berkelanjutan, sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 10 Tahun 2009 dan UU No. 32 Tahun 2009. Prinsip keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan menjadi kunci agar investasi pariwisata tidak hanya berorientasi pada pertumbuhan ekonomi, tetapi juga pada keadilan dan kelestarian. Dengan demikian, rekonstruksi asas itikad baik dalam perjanjian investasi pariwisata berkelanjutan di KEK Mandalika merupakan kebutuhan mendesak untuk memperkuat legitimasi sosial, memperkecil potensi konflik, dan memastikan arah pembangunan yang selaras dengan nilai-nilai keadilan dan keberlanjutan. Hukum kontrak harus bertransformasi menjadi sarana pengendalian sosial yang humanis, ekologis, dan adaptif terhadap dinamika pembangunan nasional.

Pemerintah perlu menyusun pedoman kontrak investasi berkelanjutan yang mengintegrasikan prinsip itikad baik, transparansi, dan partisipasi masyarakat dalam setiap tahap perjanjian investasi di KEK Mandalika. Investor wajib mematuhi prinsip tanggung jawab CSR dan melakukan audit lingkungan secara periodik, sedangkan masyarakat harus dilibatkan melalui mekanisme konsultasi publik dan pengawasan bersama. Dengan demikian, asas itikad baik tidak hanya menjadi norma etik, tetapi juga prinsip operasional yang menjamin tercapainya keadilan kontraktual dan keberlanjutan ekologi di kawasan pariwisata nasional.

## Daftar Pustaka

- Budihardjo, E. (2016a). *Pembangunan Berkelanjutan dan Tata Ruang: Konsep dan Implementasi di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, E. (2016b). *Pembangunan Berkelanjutan dan Tata Ruang: Konsep dan Implementasi di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Deputi Bidang Kebijakan Strategis. (2024). *Laporan Kinerja Deputi Bidang Kebijakan Strategis 2023*. 47.
- Fuady, M. (2011a). *Teori Hukum Modern (Rekonstruksi terhadap Konsep Hukum Positif dalam Konteks Globalisasi)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2011b). *Teori Hukum Modern (Rekonstruksi terhadap Konsep Hukum Positif dalam Konteks Globalisasi)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hidayat, R. (2021a). *Asas-Asas Umum Hukum Lingkungan dan Implementasinya dalam Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Hidayat, R. (2021b). *Asas-Asas Umum Hukum Lingkungan dan Implementasinya dalam Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ibrahim, J. (2018). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.

- Islands, I. (2023). *Special Economic Zone Mandalika*.
- Marzuki, P. M. (2020). *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Nasution, A. (2018a). *Hukum Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*. Yogyakarta : Genta Press.
- Nasution, A. (2018b). *Hukum Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*. Yogyakarta : Genta Press.
- Nugraha, A. M., Fadil, F. D., Khumairoh, T., Dikrurahman, D., & Permana, D. Y. (2024). Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia. *Journal of Social Research*, 3(9), 1–7. <https://doi.org/10.55324/josr.v3i9.2201>
- Nugrahenti, M. C., & Hernawan, A. (2024). Good faith principle in Indonesian contract law: How to set the definition and its benchmarks. *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 8(10), 1–16. <https://doi.org/10.24294/jipd.v8i10.7358>
- OECD. (2018). Effective Policy Approaches for Quality Investment in Tourism. *OECD Tourism Papers*, 1–105.
- Pemerintah Pusat. (2014). *Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika*. 2.
- Rahardjo, S. (2009a). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta : Genta Publishing.
- Rahardjo, S. (2009b). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta : Genta Publishing.
- Satrio, J. (1992a). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (1992b). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, S. R. (2009a). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Sjahdeini, S. R. (2009b). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2008a). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (2008b). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- UNWTO. (2019). *Sustainable Tourism for Development Guidebook*. Madrid: United Nations World Tourism Organization.
- Widiatedja, I. G. N. P. (2022). FDI in Tourism and the Feasibility of Incorporating the UN Guiding Principles on Business and Human Rights in Indonesia. *Yuridika*, 37(2), 433–456. <https://doi.org/10.20473/ydk.v37i2.36281>