

## BAB II

### KEBIJAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN HOTEL DI KOTA YOGYAKARTA

#### A. Visi Dan Misi Pembangunan Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta terletak antara 110°24'19"-110°28'53" Bujur Timur dan antara 07°15'24"-07°49'26" Lintang Selatan, dengan luas sekitar 32,5 Km<sup>2</sup> atau 1,02 % dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Jarak terjauh dari Utara ke Selatan kurang lebih 7,5 Km dan dari Barat ke Timur kurang lebih 5,6 Km. Kota Yogyakarta yang terletak di daerah dataran lereng aliran gunung Merapi memiliki kemiringan lahan yang relatif datar (antara 0-2 %) dan berada pada ketinggian rata-rata 114 meter dari permukaan air laut (dpa). Sebagian wilayah dengan luas 1.657 hektar terletak pada ketinggian kurang dari 100 meter dan sisanya (1.593 hektar) berada pada ketinggian antara 100–199 meter dpa. Sebagian besar jenis tanahnya adalah regosol. Terdapat 3 sungai yang mengalir melewati wilayah Kota Yogyakarta yaitu: Sungai Gajahwong yang mengalir di bagian timur kota, Sungai Code dibagian tengah dan Sungai Winongo di bagian barat kota.

Secara administratif, Kota Yogyakarta dengan batas-batas wilayah Kota Yogyakarta sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Sleman
- Sebelah Timur : Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bantul
- Sebelah Barat : Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman

Luas wilayah Kota Yogyakarta adalah 3.250 Ha atau 32,50 Km<sup>2</sup> (1,02% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta) dengan jarak terjauh dari utara ke selatan kurang lebih 7,50 km dan dari barat ke timur kurang lebih 5,60 Km. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 614 Rukun Warga (RW) dan 2.524 Rukun Tetangga (RT). Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.103,27 Ha dan sebagian kecil berupa lahan kosong seluas 20,20 Ha. Kecamatan Umbulharjo merupakan kecamatan yang wilayahnya paling luas yaitu 812,00 Ha atau sebesar 24,98% dari luas Kota Yogyakarta, sedangkan kecamatan yang wilayahnya paling sempit adalah Kecamatan Pakualaman dengan luas 63,00 Ha

atau sebesar 1,94% dari luas Kota Yogyakarta.<sup>23</sup> Adapun luas masing-masing kecamatan, kelurahan, jumlah RT dan RW di Kota Yogyakarta dapat dilihat pada tabel 4 sebagai berikut:

**Tabel 4**  
**Pembagian Administrasi Dan Luas Wilayah Kota Yogyakarta**

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas Area (Km <sup>2</sup> )	Jumlah RW	Jumlah RT
1	Mantrijeron	Gedongkiwo	0.90	18	86
		Suryodiningratan	0.85	17	69
		Mantrijeron	0.86	20	75
2	Kraton	Patehan	0.40	10	44
		Panembahan	0.66	18	78
		Kadipaten	0.34	15	53
3	Mergangsan	Brontokusuman	0.93	23	83
		Keparakan	0.53	13	57
		Wirogunan	0.85	24	76
4	Umbulharjo	Giwangan	1.26	13	42
		Sorosutan	1.68	16	63
		Pandeyan	1.38	12	46
		Warungboto	0.83	9	38
		Tahunan	0.78	11	48
		Muja Muju	1.53	12	55
		Semaki	0.66	10	34
5	Kotagede	Prenggan	0.99	13	57
		Purbayan	0.83	14	58
		Rejowinangun	1.25	13	49

<sup>23</sup>Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2012 - 2016

6	Gondokusuman	Baciro	1.06	21	88
		Demangan	0.74	12	44
		Klitren	0.68	16	63
		Kotabaru	0.71	4	21
		Terban	0.80	12	59
7	Danurejan	Suryatmajan	0.28	15	45
		Tegalpanggung	0.35	16	66
		Bausasran	0.47	12	49
8	Pakualaman	Purwokinanti	0.30	10	47
		Gunungketur	0.33	9	36
9	Gandomanan	Prawirodirjan	0.67	18	61
		Ngupasan	0.45	13	49
10	Ngampilan	Notoprajan	0.37	8	50
		Ngampilan	0.45	13	70
11	Wirobrajan	Patangpuluhan	0.44	10	51
		Wirobrajan	0.67	12	58
		Pakuncen	0.65	12	56
12	Gedongtengen	Pringgokusuman	0.46	23	89
		Sosromenduran	0.50	14	55
13	Jetis	Bumijo	0.58	13	56
		Gowongan	0.46	13	52
		Cokrodiningratan	0.66	11	60
14	Tegalrejo	Tegalrejo	0.82	12	46
		Bener	0.57	7	25
		Kricak	0.82	13	61
		Karangwaru	0.57	14	56
	Jumlah	45	32,50	614	2.524

Sumber: Kota Yogyakarta Dalam Angka, 2011

Kota Yogyakarta mengarahkan pembangunannya untuk mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera, berakhlak, bermartabat, berkarakter dan bermakna melalui visi dan misi pembangunan kotanya. Visi dan misi pembangunan Kota Yogyakarta tahun 2012-2016 termuat dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2012-2016.<sup>24</sup>

Visi Kota Yogyakarta yakni mewujudkan Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, berkarakter dan Inklusif, Pariwisata Berbasis Budaya, dan Pusat Pelayanan Jasa, yang berwawasan lingkungan dan ekonomi kerakyatan. Salah satu visi pembangunan Kota Yogyakarta, yakni mewujudkan Kota Yogyakarta sebagai daerah tujuan wisata terkemuka di Asia Tenggara. Untuk mendukung salah satu visi pembangunan Kota Yogyakarta sebagai tujuan wisata terkemuka di Asia Tenggara maka di perlukan sarana dan prasarana penunjang tujuan tersebut berupa pembangunan hotel di Kota Yogyakarta.

Untuk mewujudkannya visi pembangunan Kota Yogyakarta maka dibuatlah empat misi pembangunan Kota Yogyakarta, yakni mewujudkan:

- a. Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik Dan Bersih
- b. Pelayanan Publik Yang Berkualitas
- c. Pemberdayaan Masyarakat Dengan Gerakan Segoro Amarto
- d. Mewujudkan Daya Saing Daerah Yang Kuat

## **B. Tinjauan Tentang Kebijakan Investasi**

### **1. Pengertian Investasi**

Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang. Halim (2005:1). Winardi (1979) membedakan investasi yaitu investasi negara (investasi pihak pemerintah), investasi swasta (investasi pihak swasta), di samping itu ada pula investasi asing oleh pihak pemerintah asing maupun swasta asing. Dalam investasi tercakup dua tujuan utama yaitu untuk mengganti bagian dari penyediaan modal yang rusak (depresiasi) dan tambahan penyediaan modal yang ada (investasi netto). Investasi disebut juga dengan istilah penanaman modal atau pembentukan modal.

---

<sup>24</sup>Wawancara dengan Bp Haryadi Suyuti., Walikota Kota Yogyakarta, Tgl 16 April 2018

Istilah investasi dapat berkaitan dengan berbagai macam aktivitas. Investasi sejumlah dana pada aspek real (tanah, emas, mesin, atau bangunan) merupakan investasi yang umum dilakukan. Bagi investor yang berani menanggung risiko yang besar, aktivitas investasi bisa mencakup investasi pada aset-aset yang lebih kompleks, seperti saham, obligasi, warrants, option dan future, bahkan ekuitas internasional (Schweizer, 2008). Secara umum, ada dua jenis bentuk aset yang dapat diinvestasikan, yaitu:

a. Real Investment

Yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset berwujud, seperti tanah, emas, bangunan, mesin, dan lain-lain.

b. Financial Investment

Yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset finansial, seperti dalam bentuk deposito, saham, obligasi, dan lain-lain.

Dilihat dari manfaat yang ditimbulkannya, maka investasi dapat dikelompokkan sebagai berikut (Noor, 2009):

a. Investasi yang bermanfaat untuk umum (publik)

Investasi yang bermanfaat untuk umum (publik) seperti, investasi dibidang infrastruktur (jalan, jembatan, pelabuhan, pasar, dan seterusnya), investasi dibidang konservasi alam, investasi dibidang pengelolaan sampah, investasi dibidang teknologi, investasi dibidang penelitian dan pengembangan, investasi dibidang olahraga, investasi dibidang pertahanan dan keamanan, serta investasi di bidang lain yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

b. Investasi yang bermanfaat untuk kelompok tertentu

Investasi yang mendatangkan manfaat pada kelompok masyarakat tertentu, seperti investasi di bidang keagamaan, membangun sarana ibadah dan sarana keagamaan lainnya, investasi pada Lembaga pendidikan dan sumber daya manusia, dibidang tertentu, investasi dibidang olahraga tertentu, investasi di bidang infrastruktur tertentu, investasi dibidang konversi alam/lingkungan tertentu, investasi dibidang pengelolaan sampah di lingkungan tertentu, serta investasi dibidang lainnya yang bermanfaat bagi masyarakat atau kelompok tertentu.

c. **Investasi yang bermanfaat untuk pribadi atau rumah tangga**

Investasi yang mendatangkan manfaat bagi pribadi atau rumahtangga, dalam rangka memenuhi kebutuhan dan keinginannya di masa datang, seperti investasi untuk perumahan pribadi maupun keluarga, investasi untuk pendidikan pribadi maupun keluarga, investasi dibidang keagamaan, investasi untuk usaha (mendapatkan penghasilan), serta investasi di bidang lainnya yang bermanfaat bagi pribadi maupun keluarga.

## **2. Tujuan Investasi**

Investasi dilihat dari berbagai kepentingan, yakni antara kepentingan investor dengan kepentingan pemerintah, yang mana antara kedua kepentingan tersebut jika dilihat dari motivasi dan tujuan yang ingin dicapai akan jelas berbeda antara satu dan lainnya. Dari sisi pemerintah mengharapkan dengan adanya investasi akan memberikan sumbangan kontribusi yang tidak kecil artinya bagi kegiatan pembangunan yang pada gilirannya akan dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat. Sementara di sisi lain, investor melakukan investasi lebih banyak didasarkan kepada pertimbangan dan orientasi yang bersifat ekonomis.

## **3. Pengertian Kebijakan Investasi Pemerintah Daerah**

Kebijakan investasi yang dilakukan suatu pemerintah daerah adalah upaya menumbuhkan perekonomian, setiap pemerintah daerah senantiasa menciptakan iklim investasi yang dapat menggairahkan penanaman modal. Kebijakan tersebut akan menentukan apakah suatu investasi yang dilakukan oleh investor tersebut layak atau tidak untuk ditindak lanjuti. Untuk menentukan layak atau tidak suatu investasi di daerah sebagai tindak lanjut kebijakan investasi nasional sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden (Kepres), Keputusan Menteri dan Keputusan-lainnya, maka kebijakan pengaturan kegiatan investasi ditingkat daerah dapat diatur di dalam perundang-undangan di daerah, baik dalam bentuk Peraturan Daerah, Keputusan/Instruksi Gubernur/Walikota ataupun Keputusan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD). Seluruh peraturan maupun keputusan tentang kegiatan investasi di daerah harus mengacu dan tidak boleh

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun kebijakan-kebijakan investasi di tingkat Pemerintah Pusat.

Dalam konteks sistem perundang-undangan, kewenangan daerah untuk membuat peraturan perundang-undangan, tidak berarti daerah dapat membuat peraturan perundang-undangan ataupun keputusan yang terlepas dari sistem perundang-undangan secara nasional, karena peraturan perundang-undangan di tingkat daerah merupakan bagian tidak terpisahkan dari kesatuan sistem perundang-undangan secara nasional. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan ditingkat daerah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi tingkatannya.

Pengaturan investasi di tingkat daerah harus mengacu pada peraturan atau kebijakan investasi di tingkat nasional. Hal ini tetap dilaksanakan walaupun arah perekonomian Indonesia mengacu pada pengembangan perekonomian daerah apalagi dalam pelaksanaan otonomi daerah yang menuju kemandirian daerah di dalam negara kesatuan, tidak dapat diartikan adanya kebebasan penuh dari suatu daerah untuk menjalankan hak dan fungsi otonomi menurut kehendak daerah tanpa mempertimbangkan kepentingan nasional secara keseluruhan.<sup>25</sup>

Pemerintah daerah berusaha untuk mendatangkan investor agar melakukan investasi di wilayahnya. Dengan meningkatnya investasi, baik PMA (Penanaman Modal Asing) maupun PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri), maka diharapkan terjadi akselerasi roda perekonomian yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lebih tinggi. Iklim investasi adalah semua kebijakan, kelembagaan, dan lingkungan, baik yang sedang berlangsung maupun yang diharapkan terjadi dimasa datang, yang bisa mempengaruhi tingkat pengembalian dan risiko selanjutnya.

Menurut KPPOD (Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah ) dan Asia Foundation, terkait dengan daya tarik investasi di suatu daerah, ada beberapa faktor dan variabel penentu daya tarik tersebut. Faktor dan variabel termaksud antara lain:<sup>26</sup>

- a. Faktor kelembagaan (variabel kepastian hukum, variabel keuangan daerah, variabel aparatur: wewenang dan pelayanan, variabel perda).

---

<sup>25</sup>Koswara E, *Paradigma Baru Otonomi Daerah yang Berorientasi Kepentingan Rakyat*, dalam Jurnal Widyapraja, Tahun XXIV. No.34, Jakarta

<sup>26</sup>Sri Susilo Y. *Iklim Investasi*, Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat, Jumat 19 Januari 2018

- b. Faktor sosial politik (variabel sospol: stabilitas politik, konflik masyarakat, unjuk rasa, partisipasi masyarakat, variable keamanan, dan variabel budaya).
- c. Faktor ekonomi daerah (variabel potensi ekonomi dan variabel struktur ekonomi).
- d. Faktor tenaga kerja dan produktivitas (variabel biaya tenaga kerja, variabel ketersediaan tenaga kerja, dan variabel produktivitas tenaga kerja).
- e. Faktor infrastruktur fisik (variabel ketersediaan: pelabuhan udara, pelabuhan laut, jalan, telepon, dan listrik dan variabel kualitas).

Pembentukan Dinas Penanaman Modal dan Perizinan di Kota Yogyakarta merupakan wujud dari komitmen pemerintah untuk menciptakan iklim yang kondusif dalam memberi pelayanan dan kepastian berusaha bagi investor. Program dan kegiatan pemerintah daerah dalam melangsungkan kegiatan investasi di daerah adalah sebagai berikut:

- a. Pelayanan Penanaman Modal dan Perizinan
- b. Pengawasan dan Penanganan Pengaduan Penanaman Modal dan Perizinan
- c. Pengembangan Penanaman Modal
- d. Penguatan Regulasi dan Pengembangan Kinerja Layanan Penanaman Modal dan Perizinan

#### **4. Perkembangan Kebijakan Investasi di Kota Yogyakarta**

Investasi daerah merupakan salah satu kekuatan penting untuk mengakselerasi pembangunan daerah. Namun untuk merangsang investasi dibutuhkan agenda-agenda yang jelas dan komprehensif yang secara internal dikreasikan sendiri oleh pemerintah daerah. Agenda-agenda dimaksud, antara lain: Merumuskan kebijakan investasi, Memperbaiki peraturan dan regulasi, Memperbaiki dukungan dan pelayanan birokrasi, Mengembangkan promosi daerah, Mengembangkan kemitraan, Mengembangkan regional management, Mengembangkan business networking dan Mempertajam strategi belanja publik.

Dalam teori perumbuhan ekonomi, dijelaskan bahwa pertumbuhan ekonomi di suatu daerah memiliki hubungan dengan tingkat investasi di daerah tersebut. Hubungan positif antara angka investasi di daerah akan memberikan efek baik bagi pertumbuhan



ekonomi daerah. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi menyebabkan peningkatan angka pendapatan perkapita masyarakat di daerah tersebut.

Investasi pada dasarnya meliputi berbagai bidang termasuk kepariwisataan. Cukup diketahui kekuatan pariwisata Indonesia terletak pada potensi alam yang besar dan seni budaya yang tinggi, sumber daya manusia yang profesional, akomodasi perhotelan yang baik, penduduk yang ramah tamah. Pariwisata tak ubahnya generator penggerak pembangunan perekonomian masyarakat di Kota Yogyakarta. Dalam pengamatan empiris, usaha pariwisata yang disenangi oleh para investor dalam hal menanam modalnya di Kota Yogyakarta ialah usaha perhotelan. Hotel merupakan perusahaan yang menyediakan jasa-jasa dalam bentuk akomodasi (penginapan) serta menyajikan hidangan dan fasilitas lainnya dalam hotel untuk umum, yang memenuhi syarat-syarat kenyamanan dan bertujuan komersil. Adanya investasi perhotelan baik dari investasi dalam negeri maupun investasi asing diharapkan tidak untuk memajukan industri ke arah modernisasi saja melainkan juga dapat meningkatkan devisa, pendapatan negara pemerintah daerah, pertumbuhan ekonomi, peningkatan dalam bidang lapangan kerja, pengetahuan dan juga teknologi.

Dalam penelitian ini, kebijakan investasi yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta adalah kebijakan yang bermanfaat dan terpusat untuk pembangunan ekonomi daerah bagi kepentingan umum atau sektor publik. Bagi Kota Yogyakarta, investasi dinilai memiliki peranan yang cukup efektif dalam penggerak roda perekonomian. Investasi mampu memberikan efek positif dalam peningkatan pembangunan di Kota Yogyakarta. Meskipun tidak selalu mengalami peningkatan yang baik, namun investasi memiliki peranan dalam perekonomian di Kota Yogyakarta. Terlebih lagi dalam sektor industri pariwisata, karena Pariwisata merupakan sektor utama penggerak ekonomi bagi Kota Yogyakarta.

Menurut Bp Nitya Raharjanta S.Sos., MM. selaku Kasi Pengembangan dan Promosi Penanaman Modal Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta, Landasan hukum investasi di Kota Yogyakarta yaitu<sup>27</sup>:

---

<sup>27</sup>Wawancara dengan Bp Nitya Raharjanta S.Sos., MM. selaku Kasi Pengembangan dan Promosi Penanaman Modal Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta, Tgl 19 Maret 2018

- a. Undang Undang Nomor 25 Tahun 2007  
Tentang penanaman modal.
- b. Peraturan Kepala BKPM No 14, 15, 17 Tahun 2015  
Tentang pedoman dan tata cara izin prinsip, perizinan dan non perizinan, serta pengendalian pelaksanaan penanaman modal.
- c. Peraturan Kepala BKPM No 13, 14 Tahun 2017  
Tentang pedoman dan tata cara perizinan dan fasilitas dan pengendalian pelaksanaan penanaman modal.

**Tabel 5**  
**Klasifikasi Penanaman Modal Berdasarkan Sektor Usaha Di Kota Yogyakarta**  
**Tahun 2011-2016**

<b>Sektor</b>	<b>Prosentase (%)</b>	<b>Jumlah</b>
Pariwisata	17	245
Perdagangan	22	320
Industri	4	68
Pendidikan, Kesehatan dan TIK	6	87
Jasa Lainnya	51	741

Sumber: Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta 2017

**Tabel 6**  
**Sub Sektor Penanaman Modal Di Kota Yogyakarta**  
**Tahun 2011-2016**

Sub Sektor	Jumlah
<b>Pariwisata</b>	
Perhotelan	132
Restoran	66
Tempat Hiburan	13
Biro Perjalanan	25
Pusat Perbelanjaan dan Souvenir	9
<b>Perdagangan</b>	
Emas dan Perhiasan	16
Makanan dan Minuman	11
Kendaraan	25
Elektronik	31
Eceran dan Kebutuhan Sehari-hari	215
Alat Kesehatan	22
<b>Industri</b>	
Makanan dan Minuman	10
Furniture dan Barang Kerajinan	9
Periklanan dan Percetakan	19
Pengolahan Lainnya	30
<b>Pendidikan, Kesehatan dan TIK</b>	
Pendidikan	25
Kesehatan	41
TIK	21
<b>Jasa Lainnya</b>	
Transport	21
Perbankan	59
Kantor Jasa	661

### **C. Regulasi, Prosedur Dan Mekanisme Perizinan Investasi Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta**

Menurut Bp Gatot Sudarmono S.H selaku Kepala Bidang Regulasi dan Pengembangan Kinerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta mengungkapkan bahwa pegawai Kantor Dinas Perizinan Kota Yogyakarta berusaha untuk selalu menerapkan nilai kejujuran dalam melaksanakan tugas terutama dalam memilah dan memilih permohonan izin yang akan ditindaklanjuti. Komitmen selalu dijunjung tinggi dan menjadi dasar pelaksanaan pelayanan, sehingga pelayanan yang diberikan berjalan dengan baik sesuai dengan SPP ( Standar Pelayanan Publik ). Dengan adanya perizinan Online seluruh persyaratan investasi pembangunan hotel dapat diketahui secara online. Selanjutnya pemohon/investor dapat datang langsung dengan membawa persyaratan yang sudah lengkap. Apabila terdapat persyaratan yang tidak lengkap maka bagian front office akan mengembalikan data persyaratan yang berarti proses selanjutnya tidak dapat di tindaklanjuti. Bagian front office memiliki mekanisme dan prosedur tersendiri (SPP/Standar pelayanan Publik). Bagian front office inilah yang akan mengentri data perizinan yang masuk. Para pegawai front office tersebut bukanlah pegawai aparatur sipil negara, sehingga sewaktu-waktu apabila terjadi pelanggaran kode etik dapat dikeluarkan dari pekerjaannya.<sup>28</sup>

Permohonan perizinan harus menempuh proses dan prosedur yang sudah ditentukan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta, selaku pemberi izin. Selain itu pemohon/investor juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh Pemerintah Kota Yogyakarta selaku pemberi izin. Proses dan prosedur serta persyaratan pada setiap permohonan berbeda-beda tergantung jenis izinnya. Proses dan prosedur pengajuan izin mendirikan bangunan hotel bukanlah hal yang mudah. Pemohon/investor harus melewati beberapa tahap yang telah ditetunkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yakni pengisian formulir, pemenuhan persyaratan, tahap konsultasi oleh Kepala Bidang Pelayanan Kantor Dinas Perizinan Kota Yogyakarta mengenai rencana pembangunan, pengecekan lahan, persetujuan masyarakat setempat, perencanaan tata ruang, dan lain-lain.

---

<sup>28</sup>Wawancara Bp Gatot Sudarmono S.H selaku Kepala Bidang Regulasi dan Pengembangan Kinerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta, Tgl 19 Maret 2018

## **1. Regulasi Kebijakan Perizinan Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta**

Pokok pangkal dari kebijakan perizinan hotel di Kota Yogyakarta adalah

- a. Perda Daerah Istimewa Yogyakarta No. 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2009-2029, yang kemudian dijabarkan ke dalam peraturan teknis. Adapun paket teknis yang terkait adalah:
  - 1) Peraturan Walikota No. 25 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang.
  - 2) Peraturan Walikota No. 20 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta.
  - 3) Peraturan Walikota No. 5 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksana Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.
  - 4) Peraturan Walikota No. 36 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 4 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Kepariwisata.
  - 5) Peraturan Walikota No. 6 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu.
  - 6) Peraturan Walikota No. 77 Tahun 2013, No. 55 Tahun 2016 dan No. 100 Tahun 2017 Tentang Pengendalian Pembangunan Hotel.
  
- b. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung. Undang-undang tersebut memuat ketentuan umum serta pokok syarat yang harus dipenuhi oleh para pemohon izin pembangunan gedung seperti:
  - 1) Ketentuan Umum.
  - 2) Ruang Lingkup.
  - 3) Maksud dan Tujuan.
  - 4) Fungsi Bangunan Gedung.
  - 5) Persyaratan Bangunan Gedung.
  - 6) Izin Mendirikan Bangunan.
  - 7) Sertifikat Fungsi Laik Bangunan Gedung.
  - 8) Pengawasan.

- 9) Pelayanan Administrasi IMB.
- 10) Pembongkaran.
- 11) Peran Serta Masyarakat.
- 12) Insetif.
- 13) Sanksi Administrasi.

Pembangunan hotel yang mencakup penggunaan ruang tanah, air, bangunan, dan udara harus ditata melalui instrumen perizinan. Perizinan memiliki fungsi pengendalian pembangunan agar sejalan dengan perencanaan tata ruang. Izin adalah semua jenis izin yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta. Pelaksana teknis perizinan adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). SKPD pengelola perizinan adalah Dinas Perizinan dan Lembaga Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) merupakan front office.

## **2. Prosedur dan Mekanisme Perizinan Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta**

Pelaksanaan Prosedur Perizinan Pembangunan Hotel Oleh Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung. Ruang lingkup yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung yaitu : ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan gedung, sertifikat laik fungsi, pengawasan, peran serta masyarakat, pembongkaran, administrasi izin mendirikan bangunan, dan ketentuan insentif serta disinsentif.

Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung yang menyebutkan bangunan gedung mempunyai fungsi:

- 1) Fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

- 2) Fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
- 3) Fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan/penginapan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- 4) Fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- 5) Fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenisnya yang ditetapkan oleh menteri.
- 6) Fungsi campuran atau ganda adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.

Berkaitan dengan perizinan pembangunan hotel di Kota Yogyakarta sesuai Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung Pasal 8 dipersyaratkan sebagai berikut:

- 1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- 2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
  - a) Status hak atas tanah, dan izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
  - b) Status kepemilikan bangunan gedung.
  - c) Izin mendirikan bangunan gedung.
- 3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Persyaratan administratif bangunan gedung dalam Pasal 9 sebagai berikut:

- 1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- 2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan persetujuan atau izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik atau yang menguasai tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik atau yang menguasai tanah dengan pemilik bangunan gedung atau pernyataan kerelaan persetujuan dari pemilik tanah.
- 3) Pernyataan kerelaan/persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dengan jangka waktu pemanfaatan tanah maupun tidak.
- 4) Perjanjian tertulis sebagaimana tertulis pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Izin Mendirikan Bangunan dalam Pasal 57 sebagai berikut:

- 1) Setiap orang atau Badan yang akan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung wajib terlebih dahulu memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Izin mendirikan bangunan ditetapkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Persyaratan IMB dalam Pasal 58 sebagai berikut:

- 1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- 2) Persyaratan administrasi terdiri dari:
  - a) Formulir permohonan IMB yang diisi lengkap dan mencantumkan tanda tangan pemohon, diketahui oleh tetangga Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Lurah dan Camat.



- b) Fotocopy KTP pemohon dan atau pemilik bangunan yang masih berlaku.
  - c) Fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah.
  - d) Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditanda tangani oleh pemohon, pemilik tanah dan calon pemilik bangunan.
- 3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud diatas terdiri dari:
- a) Advice Planning, Advice Planning menurut PP Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
  - b) Gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi gambar tapak bangunan, denah, rencana pondasi, rencana atap, gambar potongan, gambar instalansi dan sanitasi, gambar struktur, tanda tangan penanggung jawab gambar, gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi teknis.
  - c) Terhadap ketinggian bangunan yang ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Kota pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan.
  - d) Terhadap Bangunan Cagar Budaya, bangunan yang berada di kawasan cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempadan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang.
  - e) Kajian lingkungan hidup sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tatacara Penerbitan IMB dalam pasal 61 sebagai berikut:

- 1) Pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan melampirkan syarat administrasi dan syarat teknis yang telah ditetapkan.

- 2) Apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan diterima dan didaftar, serta pemohon diberi bukti pendaftaran;
- 3) Apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi surat keterangan kekurangan persyaratan.
- 4) Terhadap permohonan yang telah didaftar, selanjutnya dilakukan penelitian lapangan/lokasi untuk mengetahui kebenaran persyaratan administrasi dan teknis serta kesesuaian antara rencana kegiatan membangun dengan persil dan dokumen rencana kota.
- 5) Apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, maka Walikota atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB.
- 6) Apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan kurang lengkap dan tidak benar, maka Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB dengan disertai dengan alasan penolakan.

Prosedur mekanisme pemberian izin hotel, investor hotel harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan dinas perizinan baik berupa persyaratan teknis maupun administratif. persyaratan pengajuan izin pembangunan hotel tidak hanya terkait dengan dinas perizinan saja, namun juga dinas-dinas lainnya yang terkait seperti Badan Lingkungan Hidup, Dinas Perhubungan, Dinas Penanggulangan Bencana Daerah, Otoritas Penerbangan, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Dinas-dinas tersebut akan mengeluarkan rekomendasi sesuai tugas pokok fungsi yang nantinya menjadi bahan pertimbangan penerbitan IMB hotel. Banyak pihak yang dilibatkan dalam memberikan izin pendirian hotel, seperti keterlibatan RT, RW, kecamatan, maupun warga setempat.

Dalam mengatur pendirian hotel, berbagai pihak tersebut berpegang pada regulasi masing-masing. Dalam memberikan atau mencabut izin hotel, Dinas Perizinan berpegang pada Peraturan Daerah No. 2 tahun 2012, yang mengatur secara detail tentang bangunan gedung di Kota Yogyakarta. Pasal-pasalnya memuat fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, izin mendirikan bangunan (IMB), pengawasan, dan sebagainya. Sesuai dengan bunyi regulasi, izin pendirian hotel wajib melalui tahapan-tahapan yang telah ditentukan; mulai dari

penyerahan lembar perizinan lengkap beserta dokumen yang dibutuhkan, kajian lingkungan yang menghasilkan dokumen lingkungan, hingga survei langsung Dinas Perizinan ke lokasi permohonan izin.

Adapun prosedur perizinan pembangunan hotel, yaitu :

Langkah pertama sebelum pendaftaran izin adalah dengan mengajukan sebuah permohonan berbentuk advice planning yang diterbitkan oleh dinas Perizinan. Advice planning adalah Informasi Rencana Kota yang berupa sebuah surat keterangan yang memuat ketentuan tata ruang paling sedikit memuat fungsi bangunan, ketinggian maksimum bangunan, Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, dan Ruang Terbuka Hijau. Advice planning digunakan sebagai dasar perencanaan gambar teknis arsitektur. Kemudian melengkapi Persyaratan teknis dan administratif yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang bangunan gedung. Setelah berkas lengkap dan benar lalu didaftarkan di dinas perizinan. Pemohon akan mendapatkan tanda terima berkas permohonan izin IMB. Setelah itu, pihak dinas Perizinan akan mengecek langsung ke lapangan untuk menyesuaikan data dokumen dengan fakta yang ada di lapangan. Jika persyaratan administratif dan teknis tersebut benar-benar sudah lengkap dan benar kemudian akan diproses maksimal 17 hari kerja perizinan akan selesai. Selain dari aspek teknis dan administratif yang harus dipenuhi oleh pemohon, sosialisasi kepada warga juga elemen penting bagi kelancaran pendirian bangunan hotel. Sosialisasi kepada warga oleh pemohon penting dilakukan. Sosialisasi bukan hanya mengenai pembangunan hotel tetapi juga dampak-dampak yang ditimbulkan. Pihak pemohon harus dapat mengakomodasi kepentingan warga masyarakat.

## **D. Perkembangan Jalannya Kebijakan Investasi Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta**

### **1. Perkembangan Investasi Perhotelan di Kota Yogyakarta**

Pemerintah Kota Yogyakarta telah memberikan kejelasan dan kepastian kepada calon investor atas pemanfaatan lahan di Kota Yogyakarta melalui Perda Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029 yang menjabarkan status kawasan, pemanfaatan lahan dan intensitas pemanfaatan ruang. Tidak kalah penting dalam mendukung iklim investasi adalah penyederhanaan prosedur perizinan, kejelasan untuk persyaratan perizinan dan waktu penyelesaian maksimal dalam pelayanan perijinan di Dinas Perizinan. Adanya Kliper (Klinik Perizinan) akan membantu calon investor yang mengalami hambatan ketika akan mengajukan perizinan. Gerai Investasi dan Advice Planning sebagai fasilitas pelayanan investor juga memberikan kemudahan terkait peluang investasi yang ada di Kota Yogyakarta dan konsultasi lokasi usaha di Kota Yogyakarta yang disesuaikan dengan pemanfaatan ruang.

Kemudahan mendirikan usaha di Kota Yogyakarta ini mendapat urutan keempat di dunia, seperti yang tertuang dalam laporan Survey Doing Bussiness 2011, yang dirilis tahun 2012 oleh International Finance Corporation (IFC). Survey yang dilakukan oleh Bank Dunia ini dilaksanakan di 20 kota di Indonesia serta 183 negara. 48 Kota Yogyakarta juga tercatat menempati urutan nomor 5 dalam kemudahan dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan. Survei ini terlaksana atas kerjasama International Finance Corporation, World Bank Group, The World Bank, Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) dan Kementerian Negara Pemberdayaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi RI.<sup>29</sup> Berbagai kemudahan untuk mendirikan usaha yang diberikan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta ini merupakan sinyal dibukanya kran usaha untuk para investor untuk menanamkan investasinya di Kota Yogyakarta, dengan harapan naiknya Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta naiknya pertumbuhan ekonomi. Kemudahan dalam pengurusan izin mendirikan bangunan ternyata dapat menarik para investor hotel untuk membangun hotelnya di Kota Yogyakarta.

Kota Yogyakarta merupakan tujuan wisatawan favorit baik dari domestik maupun mancanegara. Tidak heran apabila jumlah hotel terus bertambah dari masa ke masa

---

<sup>29</sup>Iklim Investasi yang Kondusif, <http://investasi.jogjakota.go.id/id/more/page/82/Iklim-Investasi-yang-Kondusif>, Diakses Pada 4 April 2018

sebagai respon atas tingginya minat wisata di kota budaya ini. Tabel di bawah menunjukkan perubahan jumlah hotel di Kota Yogyakarta yang dari tahun ke tahun semakin meningkat.

Sampai dengan tahun 2015 jumlah hotel dan penginapan yang ada di wilayah kota Yogyakarta tercatat sebanyak 413 unit yakni terdiri dari 59 hotel berbintang dan 354 hotel non-bintang. Secara keseluruhan, jumlah hotel sedikit menurun dibanding tahun 2014 karena ada beberapa hotel non-bintang yang tidak beroperasi lagi.<sup>30</sup>

**Tabel 7**  
**Jumlah Hotel Bintang Dan Melati Di Kota Yogyakarta (2010-2015)**

Tahun	Golongan Hotel/ Hotel Classified		
	Bintang Classified	Non Bintang Non-Classified	Jumlah/ Total
2010	22	330	352
2011	31	356	387
2012	37	360	397
2013	43	357	400
2014	57	362	419
2015	59	354	413

Sumber: Data Statistik Pariwisata Kota Yogyakarta 2017

## 2. Tingkat Hunian (Occupation Rate) Hotel Di Kota Yogyakarta

Produktivitas suatu hotel/akomodasi dapat diukur dari tingkat penghunian kamar. Faktor yang mempengaruhi besarnya tingkat penghunian kamar hotel adalah banyaknya kunjungan wisatawan baik wisatawan mancanegara maupun dalam negeri yang menginap di hotel. Semakin banyak jumlah wisatawan yang datang diharapkan jumlah tamu yang menginap di hotel semakin meningkat pula.

Pada tahun 2015 tingkat penghunian kamar di kota Yogyakarta secara keseluruhan mencapai 55,37 persen yang berarti bahwa rata-rata dari seluruh kamar yang dipakai

<sup>30</sup> Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, *Statistik Daerah Kota Yogyakarta*, 2017 Hal. 21

setiap malam mencapai 55,37 persen. Bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya Tingkat Penghunian Kamar sedikit mengalami penurunan yakni sebesar 1,17 poin pada hotel bintang.<sup>31</sup>

**Tabel 8**  
**Tingkat Hunian Hotel Di Kota Yogyakarta (2010-2015)**

Tahun	Golongan Hotel/ Hotel Classified	
	Bintang Classified (%)	Non Bintang Non-Classified (%)
2010	50.00	33.78
2011	52.30	33.72
2012	57.49	34.15
2013	60.68	32.30
2014	61.95	27.19
2015	60.73	28.92

Sumber: Data Statistik Pariwisata Kota Yogyakarta 2017

### 3. Lama Tinggal Wisatawan Di Kota Yogyakarta

Statistik lama tinggal (length of stay) wisatawan di Kota Yogyakarta yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Meningkatnya lama tinggal wisatawan di Kota Yogyakarta semakin menguatkan karakter perekonomian di Kota Yogyakarta yang ditopang oleh sektor-sektor ekonomi yang terkait dengan industri pariwisata seperti Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran dan Sektor Transportasi dan Telekomunikasi.

Rata-rata lamanya tamu menginap pada tahun 2015 adalah sebesar 1,64 malam. Rata-rata lama menginap tamu asing lebih tinggi daripada tamu dalam negeri, dimana rata-rata menginap tamu asing selama 1,71 malam, sedangkan rata-rata menginap tamu dalam negeri selama 1,35 malam.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Ibid

<sup>32</sup>ibid

**Tabel 9**  
**Rata-Rata Lama Menginap (Malam) Tamu Asing Dan Tamu Dalam Negeri Menurut Kelas Hotel Di Kota Yogyakarta Tahun (2011-2015)**

Tahun	Golongan Hotel/ Hotel Classified	
	Bintang Classified	Non Bintang Non-Classified
2011	1,74	1,55
2012	1,67	1,42
2013	1,61	1,42
2014	1,70	1,29
2015	1,71	1,35

Sumber: Data Statistik Pariwisata Kota Yogyakarta 2017

**Tabel 10**  
**Jumlah Kunjungan Wisatawan Ke Kota Yogyakarta Tahun 2011-2016**

No	Tahun	Domestik	Mancanegara	Jumlah
1	2011	2.449.595	221.054	2.670.649
2	2012	2.611.453	283.727	2.895.180
3	2013	2.536.093	179.387	2.715.480
4	2014	2.733.805	273.448	3.007.253
5	2015	2.857.599	393.082	3.250.681
6	2016	3.053.725	208.023	3.261.748

Sumber: Dinas Pariwisata Kota Yogyakarta, 2017

Kota Yogyakarta memiliki potensi historis atau karakter budaya yang menarik bagi wisatawan, Kota Yogyakarta juga menawarkan banyak pilihan wisata lain yang mampu menjadikannya salah satu destinasi wisata paling populer di Indonesia. Pada tahun 2011, jumlah kunjungan wisatawan mencapai 2.670.649 kunjungan dan pada tahun 2016 meningkat menjadi 3.261.748 kunjungan. Jumlah kunjungan wisatawan domestik

cenderung naik, sedangkan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara menunjukkan fluktuasi. Peningkatan jumlah wisatawan di Kota Yogyakarta tentunya tidak terlepas dari promosi wisata dan branding yang telah banyak dilakukan pemerintah Kota Yogyakarta.

#### **E. Perkembangan Kebijakan Investasi Pembangunan Hotel Pasca Moratorium**

Kawasan Kota Yogyakarta yang sudah begitu padat dengan bangunan, termasuk bangunan hotel lambat laun akan menimbulkan ketidaknyamanan baik bagi masyarakat asli Yogyakarta maupun wisatawan yang datang berkunjung. Kekhawatiran dampak sosial dan dampak lingkungan mendapat perhatian oleh masyarakat. Oleh sebab itu perlu dilakukan respon tanggapan dan kajian dalam menentukan kebijakan terhadap pengendalian hotel, Pemerintah Kota Yogyakarta selaku regulator dan masyarakat sebagai basis daya dukung sosial pariwisata Kota Yogyakarta. Kajian dan analisis dari beberapa sudut pandang ini diharapkan mampu memberikan alternatif solusi atas permasalahan pembangunan hotel. Pemerintah Kota Yogyakarta mencoba menimbang dan menindaklanjuti keluhan masyarakat serta masukan dari PHRI.

Menurut Bpk Dedy Pranowo Eryo Pengurus BPD PHRI DIY ketika ada perijinan pembangunan sebuah hotel, maka membuat khawatir para pelaku investor hotel. Kuota wisatawan yang menginap di hotel seharusnya dibagi hanya beberapa pelaku investor hotel, sekarang kuota tersebut dibagi dengan jumlah pelaku investor hotel yang sangat banyak. Kekhawatiran ini kemudian di sampaikan kepada Pemerintah Kota Yogyakarta untuk membatasi jumlah hotel yang akan dibangun. Atas tuntutan PHRI akhirnya ditinjau ulang kembali mengenai pembangunan hotel yang kemudian mengeluarkan moratorium Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel. PHRI mempunyai penilaian tersendiri terhadap moratorium. Bagi PHRI moratorium tersebut adalah wujud kemurahan hati atau kebijaksanaan Walikota Kota Yogyakarta menindaklanjuti kekhawatiran PHRI. Meskipun sifat hukum dari moratorium tersebut sangat lemah sekali, sebab hukum legal formalnya dapat dicabut oleh Walikota yang sedang berkuasa sewaktu-waktu<sup>33</sup>.

Menurut Bp Gatot Sudarmono S.H. Selaku Kepala Bidang Regulasi dan Pengembangan Kinerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta,sesaat

---

<sup>33</sup>Wawancara dengan Bp Dedy Pranowo Eryo Pengurus BPD PHRI DIY, Tgl 24 Maret 2018



sebelum moratorium penghentian pemberian izin pembangunan hotel diberlakukan pada 1 Januari 2014, terdapat 104 investor yang mengajukan permohonan pembangunan hotel, sudah ada 87 izin yang dikeluarkan dan 17 izin yang masih dalam proses. Izin yang sudah dikeluarkan terdiri dari 51 pembangunan hotel baru, 7 renovasi hotel lama, 13 izin dibatalkan demi hukum dan masih ada 16 hotel yang melakukan pembangunan. 17 izin tersebut masih dalam proses karena ada beberapa persyaratan yang belum bisa dipenuhi, di antaranya hak atas tanah yang akan digunakan sebagai hotel masih dalam proses sengketa, atau investor tidak segera memperbaiki "site plan" yang diajukan<sup>34</sup>.

Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Kota Yogyakarta membatalkan 13 izin pembangunan hotel baru karena investor tidak segera melakukan pembangunan setelah mengantongi izin mendirikan bangunan. setiap izin mendirikan bangunan (IMB) memiliki masa berlaku enam bulan sejak diterbitkan dan dalam jangka waktu tersebut, investor harus melakukan pembangunan. Jika tidak melakukan pembangunan, maka izin dapat diperpanjang untuk 6 bulan dan diperpanjang lagi 6 bulan. Artinya, dalam waktu 1,5 tahun, investor harus melakukan pembangunan. Jika tidak, maka izin yang mereka kantongi batal demi hukum. investor yang kehilangan IMB tidak lagi dapat mengajukan izin pembangunan hotel baru karena saat ini sudah diberlakukan moratorium penghentian perizinan pembangunan hotel.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup>Wawancara dengan Bp Gatot Sudarmono S.H. Selaku Kepala Bidang Regulasi dan Pengembangan Kinerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta, Tgl 19 Maret 2018

<sup>35</sup>Ibid