

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

#### A. Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Hotel di Kabupaten Sleman

Kabupaten Sleman merupakan salah satu Kabupaten dengan tingkat kemajuan ekonomi yang pesat. Sleman dikenal sebagai kota wisata dan kota pelajar dengan kebudayaan yang melekat. Kunjungan wisata Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman semakin meningkat dari tahun ke tahun, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Hal tersebut yang mendorong jumlah kebutuhan hotel sebagai sarana penginapan turut meningkat seiring dengan jumlah wisatawan yang semakin bertambah.

Pembangunan perhotelan di Kabupaten Sleman semakin meningkat. Hal tersebut disebabkan oleh tingginya kunjungan wisatawan yang datang ke Kabupaten Sleman sehingga membuat kebutuhan akan tempat tinggal sementara, baik itu hotel maupun *homestay* menjadi tinggi. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman merupakan dinas yang berwenang memberikan izin membangun hotel yang telah mempertimbangkan segala aspek salah satunya adalah tujuan dari izin tersebut. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sleman dan Peraturan Bupati Sleman Nomer 90 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Dinas

Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu. Dinas tersebut mempunyai tugas melaksanakan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah di bidang penanaman modal dan pelayanan perizinan secara terpadu.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu merupakan unsur pendukung Pemerintah Daerah yang dipimpin oleh Kepala Dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Adapun susunan organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu terdiri dari:

1. Kepala Dinas
2. Sekretariat terdiri dari:
  - a. Sub bagian Umum dan Kepegawaian
  - b. Sub bagian Keuangan
  - c. Sub bagian Perencanaan dan Evaluasi
3. Bidang Pendaftaran, Informasi, dan Pengaduan terdiri dari:
  - a. Seksi Pendaftaran
  - b. Seksi Data dan Informasi
  - c. Seksi Pelayanan Pengaduan
4. Bidang Penanaman Modal terdiri dari:
  - a. Seksi Pengembangan dan Promosi Penanaman Modal
  - b. Seksi Pengendalian dan Evaluasi Penanaman Modal
  - c. Seksi Peninjauan dan Penelitian Lokasi
5. Bidang Perizinan Pemanfaatan Ruang terdiri dari:
  - a. Seksi Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah Non Usaha

- b. Seksi Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah Usaha
  - c. Seksi Izin Bangunan Gedung
6. Bidang Perizinan Usaha terdiri dari:
- a. Seksi Izin Prinsip dan Izin Lokasi
  - b. Seksi Izin Gangguan
  - c. Seksi Izin Usaha Perindustrian dan Perdagangan
7. Kelompok Jabatan Fungsional

DMPPT berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomer 25 Tahun 2017 tentang Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan mempunyai kewenangan menyelenggarakan 36 jenis perizinan. Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan oleh DMPPT sebagai berikut:

- 1) Izin Prinsip (IP)
- 2) Izin Lokasi (IL)
- 3) Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah Non Usaha (IPPT Non Usaha)
- 4) Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah Usaha (IPPT Usaha)
- 5) Dokumen keterangan Rencana Tata Letak Bangunan dan Lingkungan (RTB)
- 6) Izin Mendirikan Bangunan selain yang dilimpahkan kepada Camat
- 7) Izin Gangguan selain yang dilimpahkan kepada Camat
- 8) Tanda Daftar Usaha Pariwisata
- 9) Izin Usaha Industri
- 10) Tanda Daftar Industri
- 11) Izin Perluasan Industri

- 12) Surat Izin Usaha Perdagangan
- 13) Tanda Daftar Perusahaan
- 14) Tanda Daftar Gudang
- 15) Surat Izin Usaha Perdagangan minuman beralkohol
- 16) Izin Usaha Toko Modern
- 17) Izin Usaha Pusat Perbelanjaan
- 18) Izin Penyelenggaraan Pemandokan
- 19) Izin Usaha Peternakan
- 20) Izin Prinsip Penanaman Modal
- 21) Izin Prinsip Perluasan Penanaman Modal
- 22) Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal
- 23) Izin Usaha Penanaman Modal
- 24) Izin Usaha Perluasan Penanaman Modal
- 25) Izin Usaha Penggabungan Perusahaan Penanaman Modal (*Merger*)
- 26) Izin Usaha Perubahan Penanaman Modal
- 27) Izin Pembukaan Kantor Cabang Perusahaan Penanaman Modal
- 28) Izin Apotek
- 29) Izin Optik
- 30) Izin Toko Obat
- 31) Izin Toko Alat Kesehatan
- 32) Izin Laboratorium Klinik
- 33) Izin Klinik Pratama
- 34) Izin Klinik Utama

35) Izin Mendirikan Rumah Sakit

36) Izin Usaha Mikro Obat Tradisional.

Pembuat undang-undang mengejar berbagai tujuan dengan cara mengikat tindakan pada suatu sistem perizinan. Motif-motif untuk menggunakan sistem perizinan dirumuskan sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Keinginan mengarahkan atau mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu
2. Mencegah bahaya lingkungan
3. Keinginan untuk melindungi obyek-obyek tertentu
4. Hendak membagi benda-benda yang sedikit
5. Pengarahan dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas tertentu.

Izin adalah instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya agar mencapai suatu tujuan konkret. Fungsi izin selaku ujung tombak instrument hukum sebagai pengarah, perekayasa, perancang masyarakat yang adil dan makmur sehingga terdapat gambaran masyarakat yang adil dan makmur.<sup>32</sup>

Definisi Hotel menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 65 Tahun 2001 tertanggal 31 September 2001 adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk dapat menginap atau istirahat memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan dipungut biaya,

---

<sup>31</sup> Muchsan, *Loc. cit*

<sup>32</sup> *Idem*;

termasuk bangunan lainnya yang menyatu dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perkantoran.

Pengusaha hotel yang akan melakukan kegiatan usaha pembangunan hotel dapat mengajukan izin membangun bangunan kepada Pemerintah Kabupaten Sleman. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang menyebutkan bangunan gedung mempunyai fungsi:

- a. Fungsi hunian mempunyai fungsi sebagai rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, perumahan, dan rumah tinggal sementara
- b. Fungsi keagamaan seperti masjid, gereja, pura, wihara dan kelenteng
- c. Fungsi kegiatan usaha mempunyai fungsi seperti bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan
- d. Fungsi sosial dan budaya seperti bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum
- e. Fungsi khusus mempunyai fungsi mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggarannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko tinggi.

Bangunan hotel termasuk dalam fungsi usaha, karena dengan berdirinya hotel tersebut maka akan berkontribusi pada pendapatan daerah dan masyarakat daerah tersebut. Usaha perhotelan memiliki peran meliputi:

- a. Meningkatkan industri kerakyatan
- b. Menciptakan lapangan kerja
- c. Membantu usaha pendidikan dan latihan
- d. Meningkatkan pendapatan daerah dan negara
- e. Meningkatkan devisa negara
- f. Meningkatkan hubungan antar bangsa

Dalam hal perizinan pembangunan hotel di Kabupaten Sleman sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Pasal 7 Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dipersyaratkan sebagai berikut:

1. Setiap bangunan 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.
4. Persyaratan tata bangunan meliputi:
  - a. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung
  - b. Persyaratan arsitektur bangunan gedung
  - c. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan

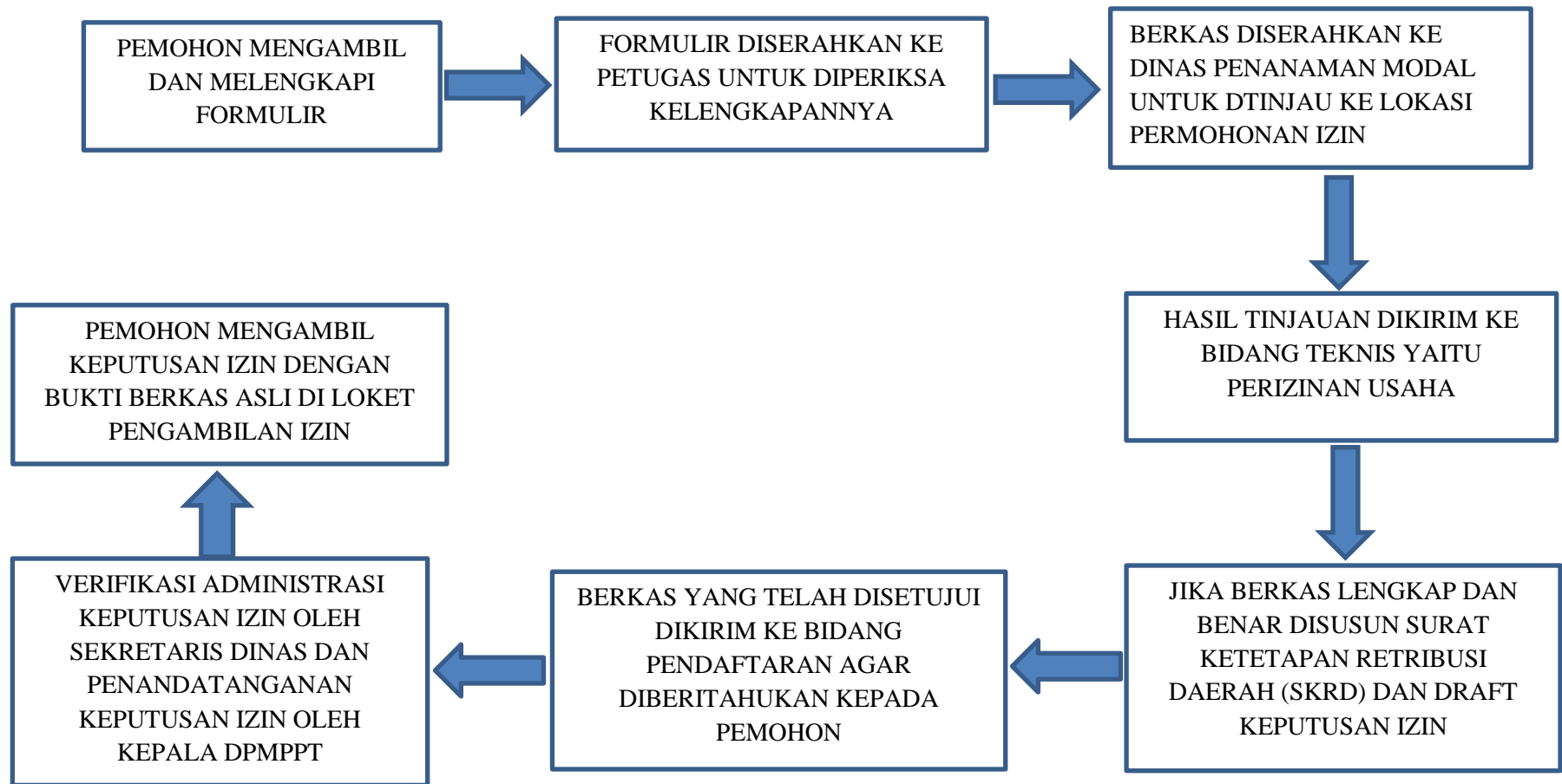
d. Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

- a) Persyaratan keselamatan
- b) Persyaratan kesehatan
- c) Persyaratan kenyamanan
- d) Persyaratan kemudahan

Pengertian Izin Mendirikan Bangunan tercantum dalam Pasal 1 Angka (11) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomer 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yaitu IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.



Bagan 4.1  
Alur Prosedur Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Hotel



Prosedur Atau Mekanisme Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan  
Berdasarkan Bagan 4.1 (dalam website DPMPPPT):

1. Pemohon atau kuasa pemohon mengambil formulir permohonan izin di loket pendaftaran pada kantor DPMPPPT, pemohon atau kuasa pemohon dapat memohon penjelasan tata cara pengisian formulir permohonan izin;
2. Pemohon atau kuasa pemohon mengisi formulir permohonan izin secara lengkap dan benar, serta ditandatangani pemohon di atas kertas bermaterai Rp6.000,-;
3. Pemohon atau kuasa pemohon mengambil nomor antrian pelayanan permohonan izin di mesin antrian elektronik DPMPPPT;
4. Petugas memanggil nomor antrian pelayanan pendaftaran permohonan izin, baik melalui layar mesin antrian maupun secara manual;
5. Pemohon atau kuasa pemohon menyampaikan berkas permohonan Izin Lokasi ke petugas *front office*. Petugas *front office* meneliti memberikan *check list* berkas permohonan sesuai persyaratan.
6. Pemohon atau kuasa pemohon diberikan bukti penerimaan berkas apabila berkas secara administrasi lengkap. Pemohon atau kuasa pemohon diminta melengkapi berkas apabila terdapat kekurangan

berkas atau berkas tidak lengkap dan tidak benar.

7. Berkas diserahkan kepada Kepala Bidang Penanaman Modal, Petugas Bidang Penanaman Modal menentukan rencana peninjauan ke lokasi permohonan izin.
8. Petugas Bidang Penanaman Modal melakukan peninjauan lokasi permohonan izin untuk mencocokkan data permohonan izin dengan kondisi lokasi, memberikan informasi administrasi dan teknis perizinan.
9. Pemohon izin wajib menerima kehadiran Tim Peninjauan Lokasi, memberikan informasi, klarifikasi permohonan izin, dan menandatangani berita acara dan atau menerima berita acara kekurangan persyaratan izin;
10. Kepala Bidang Penanaman Modal mengirimkan berkas permohonan hasil tinjau ke Bidang Teknis yakni Bidang Perizinan Usaha,
11. Petugas Bidang Perizinan Pemanfaatan Ruang melakukan kajian administrasi, teknis dan mengolah data hasil peninjauan lokasi dengan alternatif:
12. Apabila hasil peninjauan lokasi data lengkap dan benar secara administrasi dan teknis disusun Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD), dan draft Keputusan Izin;

13. Apabila hasil peninjauan lokasi data tidak lengkap dan benar secara administrasi dan teknis disampaikan surat pemberitahuan kekurangan persyaratan kepadapemohon;
14. Apabila hasil tinjau lokasi secara tata ruang lokasi tidak dapat diizinkan maka diterbitkan surat penolakan kepada pemohon;
15. Berkas yang telah memenuhi semua syarat administratif dan syarat teknis akan diproses (Pengisian lembar kendali, tinjau lokasi, perhitungan retribusi, SKRD, pembuatan garis sempadan, dan pengecapan gambar).
16. Berkas yang telah disetujui dikirim ke Bidang Pendaftaran, Informasi dan Pengaduan agar diberitahukan kepada pemohon bahwa berkas sudah selesai diproses melalui sms.
17. Pemohon mengambil SKRD dan melakukan pembayaran retribusi secara langsung di loket pembayaran atau pembayaran dapat melalui BPD DIY dengan Nomor Rekening Kas Daerah 005.111.000059. Selanjutnya menyerahkan bukti bayar tersebut kepada petugas.
18. Proses berikutnya adalah verifikasi administrasi Keputusan Izin oleh Sekretaris Dinas dan Penandatanganan Keputusan Izin oleh Kepala DPMPPT.

19. Hasil keputusan di serahkan ke Bidang Pendaftaran untuk proses penomoran dan pencatatan serta pembubuhan stempel.
20. Pengiriman SMS pemberitahuan bahwa pemrosesan permohonan IMB telah selesai dilakukan oleh Bidang Pendaftaran, Informasi dan Pengaduan.
21. Pemohon mengambil keputusan izin dengan menyampaikan bukti penerimaan berkas asli permohonan izin, dan Pengambilan Izin.

Pemerintah Kabupaten Sleman telah mengeluarkan kebijakan dalam bentuk Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang penghentian sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel. Hal tersebut tercantum pada Pasal 4 Angka (1) Peraturan Bupati Sleman No. 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman No.63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel, yang berbunyi Pemerintah Daerah menghentikan sementara perizinan dan pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman. Artinya, Pemerintah daerah tidak menerbitkan izin baru terhadap permohonan pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman. Namun, ketentuan tersebut

dikecualikan bagi pengembangan hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel yang telah memiliki izin dan tidak menambah lahan sebelum Peraturan Bupati tersebut diundangkan.<sup>33</sup>

Melalui regulasi ini, Pemkab Sleman tidak menerbitkan izin terhadap permohonan pendirian hotel, apartemen, dan kondotel diseluruh wilayah Kabupaten Sleman, latar belakang munculnya kebijakan tersebut adalah isu peralihan lahan yang mengancam lahan pertanian karena kondisi tersebut berdampak pada sektor pertanian mengingat Kabupaten sleman merupakan daerah penyanggah pangan DIY.

Hotel-hotel yang sedang dibangun sekarang tidak menyalahi peraturan ini karena perizinan hotel tersebut diterbitkan sebelum peraturan ini dilaksanakan jadi hotel-hotel tersebut tidak menyalahi aturan yang ada. Hambatan dalam pelaksanaan peraturan ini hanya hambatan yang bersifat administrasi. Pengusaha hotel sebaiknya telah menyiapkan berkas-berkas lengkap persyaratan yang dibutuhkan untuk membangun hotel.

---

<sup>33</sup> Lihat Ketentuan Umum Pasal 4 angka (2a) Peraturan Bupati No. 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Usaha Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman.

Apabila syarat-syarat tidak terpenuhi maka Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman selaku subjek yang mengeluarkan. Lihat Ketentuan Umum Pasal 4 angka (2a) Peraturan Bupati No. 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Usaha Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman. Izin untuk membangun akan menunda keluarnya surat izin membangun bangunan.

Kepatuhan kelompok sasaran merupakan faktor penting yang menentukan keberhasilan implementasi kebijakan. Hal tersebut sejalan dengan pemahaman pandangan Ripley dan Franklin bahwa keberhasilan implementasi keberhasilan perlu didasarkan pada tiga aspek yaitu pertama, adanya kelancaran rutinitas dan tidak adanya masalah. Kedua, tingkat kepatuhan birokrasi terhadap birokrasi di atasnya atau tingkatan birokrasi yang telah diatur oleh undang-undang. Ketiga, Pelaksanaan dan manfaat yang dikehendaki dari semua program terarah.<sup>34</sup>

Ripley dan Franklin berpendapat dalam teori implementasinya bahwa beberapa variabel untuk melihat suatu kebijakan berhasil atau tidak pelaksanaannya. Perspektif pertama memahami keberhasilan implementasi dalam arti sempit yaitu

---

<sup>34</sup> Haedar Akib, 2010, *Implementasi Kebijakan: Apa, Mengapa dan Bagaimana*, Jurnal Administrasi Publik, Vol. 1, No.1, hlm 3

sebagai kepatuhan para implementor dalam melaksanakan kebijakan<sup>35</sup> yang tertuang dalam dokumen kebijakan (bentuk undang-undang, Peraturan Pemerintah, atau program) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman selaku subjek yang sangat penting dalam hal mengeluarkan surat izin membangun bangunan di Kabupaten Sleman telah melaksanakan sesuai prosedur. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sleman dapat disengketakan bila ada hal-hal menyimpang yang terjadi dilapangan, seperti *advice planning* hotel tidak sesuai di lapangan. Hal tersebut dapat terjadi apabila dinas perizinan tidak melaksanakan sesuai prosedur yang ada. Cara meminimalisir kesalahan tersebut dengan cara mengecek semua persyaratan yang ada. Sebelum mengeluarkan izin membangun bangunan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman akan melakukan sosialisasi terlebih dahulu dengan cara komunikasi dengan pihak terkait, penerapan komunikasinya melalui penyuluhan atau sosialisasi mengenai regulasi terkait yang diberikan oleh Pejabat Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman kepada beberapa perwakilan dari warga masyarakat seperti Camat, Lurah, RW atau RT yang dimaksudkan untuk disampaikan

---

<sup>35</sup> Imronah, 2016, *Implementasi Kebijakan: Perspektif, Model, dan Kriteria Pengukurannya*, Jurnal Ilmu Sosial Universitas Sultan Fatah Demak



pada warga masyarakat. Selain komunikasi sebagai sosialisasi, komunikasi dalam hal ini juga digunakan sebagai cara dalam pengambilan keputusan pengeluaran izin oleh Dinas Perizinan Sleman, yakni komunikasi dalam hal musyawarah.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, terdapat pasal dalam peraturan tersebut menjadi landasan bagi Dinas Perizinan dalam memberikan izin. Point-point mengenai persyaratan untuk membangun bangunan sebagai acuan dalam melihat permohonan yang masuk apakah sudah sesuai atau belum. Apabila sudah terpenuhi persyaratan yang dibutuhkan maka hotel tersebut akan segera diterbitkan surat izin membangunnya, apabila persyaratan belum lengkap maka dinas memberikan batas waktu untuk memenuhi persyaratan yang kurang tersebut.

Faktor yang melatarbelakangi Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang penghentian sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel yaitu untuk mengendalikan pembangunan hotel di Kabupaten Sleman. Semakin bertambahnya hotel di Kabupaten Sleman membuat lahan di Sleman semakin sempit karena dipadati hotel-hotel yang sudah berdiri dan hotel-hotel yang sedang dibangun. Peraturan ini sementara waktu diharapkan dapat mengendalikan pembangunan hotel yang ada di Kabupaten Sleman.

Namun selain berdampak kerugian, hotel-hotel baru yang ada di Kabupaten Sleman mendapatkan keuntungan yaitu memberikan pendapatan bagi Kabupaten Sleman, dari pemungutan pajak berdirinya hotel-hotel tersebut.

Pada saat diundangkan Peraturan Bupati tersebut terdapat beberapa Pemohon/ Pengusaha telah mengajukan permohonan yang sudah masuk ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman. Sehingga para Pengusaha/ Pemohon yang sudah mempunyai izin sebelum adanya kebijakan penghentian sementara hotel (moratorium) tetap diberi kesempatan untuk melanjutkan izin pembangunan hotel tersebut sampai proses perizinan selesai.

Pada saat Peraturan Bupati mulai berlaku, terhadap permohonan izin pendirian hotel berbintang, hotel non bintang apartemen, dan kondotel yang telah diajukan tetap diproses sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan.<sup>36</sup> Sehingga Para Pengusaha/ Pemohon yang sudah mempunyai IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) pada saat sebelum Peraturan Bupati diundangkan tetap akan diproses izin.<sup>37</sup> Berlakunya SK IPT 1 (satu) tahun apabila status tanah masih

---

<sup>36</sup> Lihat Ketentuan Umum Pasal 7 Peraturan Bupati Sleman No. 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Usaha Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan Agus Pugoh Santoso, Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman, Tanggal 6 Mei 2019

berstatus pertanian. (Proses perubahan status di BPN).

Sebelum proses izin pengajuan hotel, bangunan tersebut harus mempunyai IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) terlebih dahulu. IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasan sebagai berikut:

- a. Untuk usaha pertanian luasnya kurang lebih 25 Ha
- b. Untuk usaha non pertanian luasnya kurang lebih 1 Ha
- c. Untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan luasnya tanpa batasan keluasan.<sup>38</sup>

Adapun persyaratan permohonan izin pemanfaatan tanah (IPT) sebagai berikut:

1. Foto kopi kartu tanda penduduk pemohon,
2. Foto kopi nomor pokok wajib pajak pemohon,
3. Foto kopi akte pendirian perusahaan yang telah di sahkan oleh pejabat yang berwenang,
4. Gambar kasar letak tanah/denah letak tanah yang dimohon,
5. Surat pernyataan dengan materai cukup tentang kesanggupan

---

<sup>38</sup> Anonim, "Izin Pemanfaatan Tanah", <https://dpmpt.slemankab.go.id/izin-peruntukan-penggunaan-tanah/> diakses pada hari Minggu, 12 Mei 2019 jam 13.20 WIB

akan memberikan ganti kerugian dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah,

6. Surat pernyataan dengan materai cukup tentang kerelaan dari pemilik hak atas tanah,
7. Foto kopi bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh,
8. Foto kopi surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan dari tanah yang direncanakan akan diperoleh,
9. Uraian rencana proyek yang akan dibangun (proposal) dengan ditandatangani oleh pemohon,
10. *Site plan* sementara,
11. Salinan surat persetujuan penanaman modal dari Presiden/BKPM/BKPMMD bagi perusahaan PMA/PMDN
12. Surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan grup pemohon.

Setelah para Pengusaha atau Pemohon mendapatkan IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) mereka tidak bisa langsung membangun hotel, tetapi diwajibkan untuk mengajukan Dokumen Lingkungan dan *site plan*. Untuk memperoleh dokumen lingkungan berada pada wewenang Dinas Lingkungan Hidup. Izin lingkungan adalah izin yang wajib dimiliki setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan

yang wajib AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai syarat guna memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.<sup>39</sup>

Setiap usaha kegiatan wajib memiliki izin lingkungan (SPPL, UKL - UPL, dan AMDAL)<sup>40</sup>

Tanpa adanya UKL-UPL tidak mungkin mengajukan izin lingkungan. Selanjutnya, izin lingkungan menjadi prasyarat bagi pengajuan permohonan Izin Usaha (sektoral).

Dengan demikian, tanpa dimilikinya dokumen lingkungan, tidak dapat mengajukan kedua izin tersebut.<sup>41</sup>

Dokumen lingkungan dilihat dari tingkat hotelnya, untuk hotel dengan luas diatas  $600m^2$  menggunakan UKL/UPL, Sedangkan hotel dengan luas diatas  $10.000m^2$  menggunakan AMDAL. AMDAL juga membutuhkan waktu proses yang lama yaitu sekitar dua bulan hingga setahun.

---

<sup>39</sup> Lihat Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

<sup>40</sup> Lihat Ketentuan Umum Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

<sup>41</sup> Sumadi Kamarol Yakin, 2017, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Sebagai Instrumen Pencegahan Pencemaran dan Perusakan Lingkungan*, Badamai Law Journal, Vol. 2, Issues 1

Proses izin lingkungan meliputi penyusunan AMDAL dan UKL-UPL, lalu penilaian AMDAL & pemeriksaan UKL-UPL, selanjutnya yaitu permohonan & penerbitan izin lingkungan, setelah itu terbit izin lingkungan.

Tahap selanjutnya yaitu pengajuan *site plan*. Apabila *site plan* sudah sesuai dengan dokumen lingkungan, maka selanjutnya pemohon dapat mengajukan IMB.

Pengajuan *site plan* apabila telah mendapatkan izin lingkungan (SPPL, UKL - UPL, dan AMDAL). *Site plan* adalah gambar denah sebagai acuan untuk membuat IMB. Butuh waktu yang lama untuk membuat *site plan*, karena diperlukan penghitungan seperti jumlah kamar, lahan parkir dan ruang terbuka hijau. Setelah hal tersebut terpenuhi, selanjutnya mengajukan IMB. IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, mengubah dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Mareci Susi Afrisca Sembiring, 2015, *Efektivitas Advis Planning Dalam Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Pematangsiantar*, Jurnal ilmu hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, (online)

Salah satu dasar pertimbangan penetapan peraturan IMB adalah agar setiap bangunan memenuhi teknik konstruksi, estetika serta persyaratan lainnya sehingga tercipta suatu rangkaian bangunan yang layak dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, keindahan dan interaksi sosial.<sup>43</sup>

Pelayanan perizinan khususnya pada layanan IMB merupakan salah satu pelayanan dengan tingkat pemohon tinggi.<sup>44</sup> Memiliki IMB merupakan hal yang sangat penting. Bila tidak memiliki IMB, maka bangunan yang didirikan dianggap bangunan liar dan tidak legal. Oleh karena itu, Pemerintah daerah berhak untuk menghentikan proses pembangunan tersebut dan jika bangunan tersebut telah didirikan, tetapi tidak memiliki IMB, maka pemerintah daerah pun berhak untuk merobohkan bangunan tersebut.<sup>45</sup>

Sedangkan tujuan dari kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini adalah sebagai alat untuk mengontrol, mengarahkan, dan mengendalikan laju pembangunan. Tujuan

---

<sup>43</sup> Irsa Yonanda, Mochammad Makmur, Romula Adiono, 2013, *Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Sektor Industri Pariwisata Di Kota Batu (Studi pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Batu*, Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol. 1, No.1

<sup>44</sup> Trena Aktiva Oktariyanda, Soesilo Zauhar, Siti Rochmah, 2013, *Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Mencapai Kualitas Pelayanan Publik Yang Optimal*, Jurnal Wacana, Vol. 16, No. 4

<sup>45</sup> Hardiansyah, 2012, *Analisis Kualitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan pada Dinas Tata Kota di Kota Palembang*, Jurnal Universitas Bina Darma, Vol. 28, No.2

dari kebijakan IMB yang lain adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik atas bangunan yang didirikannya.

Bagi bangunan yang telah memiliki IMB secara teknis bangunan tersebut sudah handal sehingga ada rasa keamanan dan kenyamanan bagi masyarakat. Kemudian kepemilikan IMB juga dapat memberikan jaminan kepada masyarakat untuk memperoleh pelayanan dan infrastruktur dari pemerintah, bagi bangunan yang memiliki IMB berhak untuk mengajukan infrastruktur jalan, parit, drainase, listrik, dan fasilitas-fasilitas lainnya.<sup>46</sup>

Persyaratan administrasi permohonan izin mendirikan bangunan meliputi:<sup>47</sup>

1. foto kopi KTP pemohon, pemilik bangunan dan/atau pengelola bangunan,
2. Surat kuasa apabila pengurusan izin dikuasakan dan fotokopi KTP penerima kuasa yang masih berlaku,
3. Foto kopi sertifikat hak atas tanah, atau bukti hak

---

<sup>46</sup> Romi Eka Mahardhika Erfa dan Nur Laila Meilani, 2014, *Implementasi Retribusi Izin Mendirikan Bangunan*, Jurnal Administrasi Pembangunan, Vol. 2, No. 3, hlm. 227-360

<sup>47</sup> Website Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman <https://dpmpt.slemankab.go.id/izin-mendirikan-bangunan-imb-selain-yang-dilimpahkan-kepada-camat/> diakses Hari Selasa, 14 Mei 2019



atas tanah lainnya yang memiliki gambar situasi tanah, dan menunjukkan aslinya atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), apabila sedang dijaminkan di bank, maka menggunakan surat keterangan dari bank,

4. Surat kerelaan dari pemegang hak atas tanah apabila bangunan gedung didirikan diatas tanah milik orang lain untuk fungsi hunian, atau akta notaril antara pemohon dengan pemegang hak atas tanah apabila bangunan gedung didirikan diatas tanah milik orang lain untuk fungsi selain hunian.
5. Surat pernyataan bertanggung jawab atas pekerjaan:
  - a) Perencanaan, Pelaksanaan, dan Pengawasan dari pemilik bangunan apabila pembangunan dikerjakan sendiri
  - b) Perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan dari pihak lain apabila pembangunan dikerjakan sendiri.
6. Bangunan dengan kompleksitas tidak sederhana atau melampirkan:
  - a) Foto kopi dokumen RAB pekerjaan dari penyedia jasa yang berbadan hukum dan disetujui oleh pemilik bangunan

- b) Apabila dilakukan oleh perorangan melampirkan foto kopi sertifikasi dan Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP)
- c) Apabila dilakukan oleh Badan Hukum melampirkan foto kopi dokumen kontrak dan kualifikasi bagi penyedia jasa berbadan hukum

7. Gambar rencana bangunan yang memenuhi ketentuan

- a) Gambar situasi dengan skala maksimal 1:500
- b) Gambar denah bangunan dengan skala maksimal 1:500
- c) Gambar tampak depan, samping kanan, samping kiri, dan belakang dengan skala maksimal 1:500.
- d) Gambar potongan memanjang dan melintang bangunan dengan skala maksimal 1: 500
- e) Rencana pondasi dengan skala maksimal 1: 500
- f) Rencana atap dengan skala maksimal 1: 500 disertai perhitungan konstruksi yang ditandatangani penanggungjawab

konstruksi, apabila bangunan menggunakan rangka atap baja/ baja ringan

- g) Rencana instalasi utilitas.mekanikal-elektrika dengan skala maksimal 1:500
- h) Rencana instalasi sanitasi air bersih dan air kotor dengan skala maksimal 1: 500
- i) Gambar rencana sistem pencegahan kebakaran, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus
- j) Gambar kerja *Detail Accessibility*, Bagi bangunan untuk kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus
- k) Gambar ditandatangani oleh pemilik bangunan dan perencana bangunan.

8. Perhitungan konstruksi dan gambar rencana struktur beton bertulang disertai gambar detail penulangan yang meliputi rencana pondasi, sloof, kolom, balok, plat lantai, tangga serta balok atap dan plat atap jika ada, ditanda tangani penanggung jawab konstruksi, untuk bangunan bertingkat dua

atau lebih.

9. Perhitungan konstruksi dan gambar rencana struktur baja disertai gambar detail sambungan, ditandatangani penanggung jawab konstruksi untuk bangunan bertingkat dua atau lebih, apabila menggunakan konstruksi baja.
10. Dokumen hasil penyelidikan tanah dari laboratorium penyelidikan tanah khusus untuk pembangunan gedung bertingkat tiga atau lebih.
11. Rekomendasi dari instansi berwenang apabila bangunan berbatasan langsung dengan sungai atau saluran irigasi
12. Rekomendasi dari Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto bagi bangunan dengan ketinggian di atas 20m
13. Rekomendasi dari Balai Pelestarian Cagar Budaya bagi bangunan yang masuk dalam radius bangunan Cagar Budaya.

Persyaratan teknis meliputi:

1. Bangunan didirikan di atas tanah berstatus pekarangan
2. Memenuhi Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
3. Memenuhi ketentuan sempadan jalan, sungai, dan parit.

Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan (IMB), fungsi dari izin bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal meliputi:

- 1) Segi Teknis Perkotaan pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan dan merencanakan pembangunan perumahan diwilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam *Master Plan* kota.
- 2) Segi Kepastian Hukum izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan

ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.<sup>48</sup>

Setelah syarat tersebut terpenuhi, maka selanjutnya mendapat IMB. Selesainya permohonan tersebut membutuhkan waktu yang lama yaitu sekitar setahun atau dua tahun. Pengurusan IMB memakan waktu yang lama karena diperlukan dokumen-dokumen sebagai syarat kelengkapan yang nantinya diperiksa kesesuaian oleh petugas yang bersangkutan. Masalah syarat yang sering timbul seperti surat tanah yang tidak sah dan gambar lokasi bangunan yang tidak sesuai.

Pada bagian ini tim survei akan melakukan pengecekan ke lokasi, apabila berbeda maka akan dikembalikan ke pemohon untuk digambar ulang.<sup>49</sup>

Kabupaten Sleman merupakan salah satu Kabupaten potensial di Daerah Istimewa Yogyakarta menjadikan lahan bisnis bagi pengusaha hotel. Namun, sejak dikeluarkan Peraturan Bupati Sleman Nomer 63 Tahun 2015 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Bupati Sleman Nomer 6 Tahun 2016 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen dan Kondotel di wilayah Kabupaten Sleman menjadikan seluruh pendirian

---

<sup>48</sup> Arfandy Wichers, Herman Nayoan, Novie Revlie Pioh, 2017, *Implementasi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado*, Jurnal eksekutif, Vol. 1, No.1.

<sup>49</sup> Nur Masyitah Pane dan Febri Yuliani, 2012, *Kualitas Pelayanan Publik dalam Pengurusan IMB*, Jurnal Kebijakan Publik, Vol. 3, No. 1, hlm. 1

hotel dan apartemen baik yang berbintang maupun non bintang sementara waktu tidak diperbolehkan lagi. Ketentuan Pasal 4 Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sleman Nomer 63 Tahun 2015 tentang Penghentian sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel menjelaskan bahwa:

1. Pemerintah Daerah menghentikan sementara pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman.
2. Penghentian sementara perizinan pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen dan kondotel dilakukan sebagai berikut:
  - a) Pemerintah Daerah tidak menerbitkan izin baru terhadap permohonan pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.
  - b) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan penertiban terhadap pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman.

Apabila para investor hotel telah memiliki izin sebelum Peraturan Bupati diundangkan, maka izin hotel tersebut tetap akan di proses sampai keluarnya izin. Hal tersebut telah diatur pada Pasal 4 (2a) Peraturan Bupati Sleman Nomor 6 Tahun 2016

Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel yang berbunyi Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikecualikan bagi pengembangan hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel yang telah memiliki izin dan tidak menambah lahan. Kemudian dalam Pasal 4 (2b) menjelaskan bahwa hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen dan kondotel yang telah memiliki izin dapat melakukan pengembangan kegiatan dengan menambah lahan sepanjang digunakan untuk penambahan prasarana lingkungan berupa jaringan jalan dan sarana lingkungan berupa pertamanan, ruang terbuka hijau, dan parkir. Izin yang dimaksud terdiri dari:

- a. Izin Prinsip
- b. Izin peruntukan penggunaan tanah
- c. Dokumen Lingkungan
- d. Izin mendirikan bangunan
- e. Izin gangguan
- f. Izin teknis lainnya.

Pasal 7 Peraturan Bupati Nomer 6 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel menjelaskan pada saat peraturan Bupati ini mulai berlaku, terhadap



permohonan izin pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel yang telah diajukan tetap diproses sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dipertegas kembali pada Pasal 7 angka (2) Peraturan Bupati Sleman Nomer 6 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen dan Kondotel bahwa kegiatan hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen dan kondotel yang telah memiliki izin prinsip dan/atau izin peruntukan penggunaan tanah dan/atau dokumen lingkungan dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan dan/atau izin mendirikan bangunan dan/atau izin gangguan dapat melanjutkan proses perizinan selanjutnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Bupati Sleman Nomer 6 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel ditetapkan pada 23 November 2015 hingga berakhir pada tahun 2021 mendatang, Sehingga para pemohon/investor dapat mengajukan izin baru hotel setelah berakhir masa penghentian sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman pada tahun 2021. Jika para investor/pemohon tetap ingin berinvestasi maka dapat melakukan pengajuan izin baru

seperti wisma, pemondokan eksklusif, dan *homestay*. Apabila Peraturan Bupati tentang penghentian sementara hotel telah berakhir pada tahun 2021, para investor yang memiliki usaha wisma, pemondokan eksklusif, dan *homestay* tersebut dapat mengajukan izin perubahan status menjadi hotel. Pemerintah Kabupaten Sleman hanya mengatur dan mengendalikan laju pembangunan hotel bukan berarti menghentikan langkah para investor untuk berinvestasi dalam bidang jasa penginapan di wilayah Kabupaten Sleman.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman selaku subjek yang mempunyai wewenang penuh terhadap pemberian izin membangun bangunan telah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Ini dapat dijumpai dari sedikitnya masalah yang ada di lapangan.

Keberhasilan implementasi ditandai dengan lancarnya rutinitas fungsi dan tidak adanya masalah-masalah yang dihadapi. Pelaksanaan perizinan yang dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman masih berjalan lancar. Izin-izin yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman tidak mendapat masalah yang besar, dikarenakan sebelum memberikan izin membangun bangunan dinas perizinan telah melakukan komunikasi terlebih dahulu bersama subyek- subyek terkait.

Keberhasilan dinas perizinan dalam melaksanakan prosedur pemberian izin membangun bangunan telah memberikan dampak yang baik. Para pegawai Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman selalu berusaha menerapkan kejujuran dalam tugas memilih permohonan izin yang akan dikabulkan. Meskipun dalam pelaksanaannya sering mendapat keluhan dari masyarakat terkait dampak keluarnya izin tersebut, Para pegawai selalu menimbang dan menindak lanjuti keluhan dari masyarakat untuk segera diperbaiki.

## **B. Faktor Yang Menghambat Perizinan Usaha Hotel Di Kabupaten Sleman**

### **1. Faktor Internal**

Faktor internal adalah kendala yang muncul dari pihak Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman. Kendala tersebut seperti lamanya proses perizinan AMDAL dan ANDALALIN. Hal itu dikarenakan dokumen berada pada Dinas yang berbeda. Sehingga pelimpahan dokumen-dokumen tersebut memerlukan proses dan waktu yang lama. Proses AMDAL berada pada wewenang Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman. Sedangkan ANDALALIN berada pada Dinas Perhubungan. ANDALALIN adalah analisis lalu lintas yang bertujuan untuk memprediksi dampak lalu

lintas yang ditimbulkan suatu pembangunan baru atau pengembangan bangunan/revitalisasi. Fungsinya untuk mengakomodasikan perubahan yang terjadi akibat pengembangan baru sehingga pemerintah dapat menentukan kebijakan mengenai tata guna lahan mempertimbangkan kondisi lalu lintas, jumlah dan lokasi akses, serta alternatif peningkatan/perbaikan. berguna juga bagi pengembang/investor untuk menentukan kelanjutan bidang usahanya.

Biaya untuk kajian ANDALALIN tergantung besar kecilnya rencana bangunan dan besar kecilnya kemungkinan pengaruh pada transportasi (ruang lingkup kajiannya).<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Anonim, “Analisis Dampak Lalu Lintas”, <https://andalalin.org.com> diakses pada Hari Sabtu Tanggal 18 Mei 2019

## 2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang menjadi kendala diluar Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman. Adapun faktor yang menjadi hambatan yaitu:

- a. Kurang lengkapnya dokumen permohonan izin yang diajukan oleh pihak pemohon atau investor. Seperti ketidaksesuaian antara *advice planning* dengan kondisi lapangan. Hal tersebut terjadi dikarenakan pemohon atau investor yang tidak cermat dalam melengkapi dokumen persyaratan izin.
- b. Adanya penolakan dari masyarakat di lingkungan sekitar pembangunan hotel tersebut sehingga penerbitan izin hotel membutuhkan waktu yang lama.
- c. Tidak adanya dokumen kajian lingkungan. Kajian lingkungan merupakan hal yang sangat penting dalam pembangunan hotel. Diharapkan keberadaan hotel dapat mendukung pelestarian lingkungan hidup dan tidak memunculkan permasalahan baru antara pihak-pihak hotel dan lingkungan sekitar.