

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dalam Pemberian Izin Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta

1. Visi dan Misi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta

Visi

Terwujudnya Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan yang berkualitas, Pariwisata yang berbudaya, pertumbuhan dan pelayanan jasa yang prima, ramah lingkungan serta masyarakat madani yang dijiwai semangat Mangayu Hayuning Bawana.

Misi

- d. Menjadikan dan mewujudkan lembaga pendidikan formal, non formal dan sumber daya manusia yang mampu menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi serta kompetitif dalam rangka mengembangkan pendidikan yang berkualitas.
- e. Menjadikan dan mewujudkan pariwisata, seni dan budaya sebagai unggulan daerah dalam rangka mengembangkan kota sebagai kota pariwisata yang berbudaya.
- f. Menjadikan dan mewujudkan Kota Yogyakarta sebagai motor penggerak pertumbuhan dan pelayanan jasa yang prima untuk

wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan

- g. Menjadikan dan mewujudkan masyarakat yang menyadari arti pentingnya kelestarian lingkungan yang dijiwai semangat ikut memiliki/handarbeni.
- h. Menjadikan dan mewujudkan masyarakat demokrasi yang dijiwai oleh sikap kebangsaan Indonesia yang berketuhanan, berkemanusiaan yang adil dan beradab, berkerakyatan dan berkeadilan sosial dengan semangat persatuan dan kesatuan

Sasaran dan kebijakan Kota Yogyakarta:

- a. Terlaksannya koordinasi serta program perencanaan pembangunan secara sistematis dan berkelanjutan
- b. Terselenggaranya peningkatan SDM dalam perencanaannya
- c. Penyusunan dikumen perencanaan pembangunan dan pengembangan di Kota Yogyakarta.

Sedangkan dalam arah kebijakannya adalah:

- a. Mengembangkan sistem perencanaan
- b. Partisipatif dalam proses perencanaan,
- c. Melaksanakan koordinasi dan pengendalian serta pelaksanaan pembangunan,
- d. Melaksanakan peningkatan aparatur,
- e. Menyusun dan menetapkan dokumen perencanaan,
- f. Mengembangkan data informasi,

- g. Melaksanakan penelitian dan kajian untuk mendukung perencanaan yang ada di wilayah Kota Yogyakarta.

2. Gambaran Umum Badan Perencana dan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta

Badan perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Yogyakarta merupakan sebuah organisasi terpisah, dengan kantor dan badan stafnya sendiri yang merupakan lembaga pemerintah yang berwenang merencanakan pembangunan serta terdapat di tingkat nasional (pusat) dan di tingkat daerah.

Di daerah, baik di tingkat propinsi maupun kabupaten/kota terdapat Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeda) yang bertanggung jawab langsung ke kepala daerah melalui Sekretaris Daerah. Di tingkat daerah tugas bidang perencanaan pembangunan dilakukan oleh Bappeda, baik propinsi maupun kabupaten/kota. Bappeda tingkat propinsi membantu gubernur dalam menentukan kebijaksanaan dibidang perencanaan pembangunan di propinsi serta penilaian atas pelaksanaannya.

Begitu juga di kabupaten atau kota Bappeda di tingkat itu membantu ke bupati/walikota dalam menentukan kebijaksanaan dibidang perencanaan pembangunan propinsi serta penilaian atas pelaksanaannya di wilayah Kota Yogyakarta khususnya.

3. Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dalam pemberian Izin pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta

1. Peran Utama Bappeda Kota Yogyakarta

Dalam hasil penelitian tentang peran BAPPEDA dalam proses pemberian izin pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta, pada prinsipnya mempunyai tiga peran penting diantaranya adalah:

- a. Peran terhadap perencanaan pembangunan, dalam hal ini adalah pebangunan hotel di wilayah Kota Yogyakarta
- b. Peran terhadap penyusunan rencana pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta
- c. Memberikan izin proses pembangunan Hotel di wilayah Kota Yogyakarta.

Kemudian dapat di rumuskan bahwa peran Bappeda Kota Yogyakarta adalah sebagai lembaga teknis daerah yang bertanggungjawab terhadap perencanaan Pembangunan, dalam hal ini adalah proses pembangunan hotel di wilayah Yogyakarta.

Dalam penelitian ini pada dasarnya ada beberapa unit hotel yang di bangun di wilayah Kota Yogyakarta yang berkaitan dengan wewenang serta tanggung jawab dalam perencanaan serta pemberian izin dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Yogyakarta, pembangunan hotel tersebut meliputi:

1. Hotel Grand Aston
2. Hotel Griya Sentana

3. All Seasons

Ketiga hotel tersebut adalah merupakan objek penelitian untuk mengetahui bagaimana peran serta proses pemberian izin oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dalam proses pembangunan hotel yang ada di Kota Yogyakarta.

2. Tugas Pokok dan Fungsi Bappeda dalam Proses Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta mengenai tugas, fungsi dan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta, maka Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta pada dasarnya mempunyai fungsi tugas pokok membantu Kepala Daerah dalam menyelenggarakan pembangunan, dalam hal ini khususnya pembangunan Hotel berdasarkan pedoman dan kebijakan ditetapkan oleh kepala daerah. Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut Badan Perencanaan Pembangunan Daerah terhadap proses pembanguan Hotel di Kota Yogyakarta, di antaranya:

1. Merumusan kebijakan dalam lingkup Proses Perencanaan serta Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta.
2. Menyelenggarakan Perencanaan, Pelayanan serta Penunjang Proses pembangunan Hotel di Yogyakarta.
3. Tugas dan Fungsi Bappeda (Permendagri 57 Tahun 2007 tentang Juknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah sebagai unsur perencana

penyelenggaraan pemerintahan melaksanakan tugas Perumusan kebijakan perencanaan daerah, Koordinasi penyusunan rencana yang memuat visi, misi, tujuan, strategi, kebijakan, program, dan kegiatan pembangunan masing-masing satuan kerja perangkat daerah.

4. Tugas dan Fungsi Bappeda dalam Tahapan Perencanaan:
 - a. Penyusunan Rencana
 - b. Rancangan Rencana Pembangunan Daerah
 - c. Musyawarah Perencanaan Pembangunan Daerah
 - d. Rancangan Akhir Rencana Pembangunan Daerah
 - e. Pengendalian Pelaksanaan Rencana.
 - f. Kepala Bappeda menghimpun dan menganalisis hasil pemantauan pelaksanaan rencana pembangunan dari masing-masing pimpinan SKPD sesuai dengan tugas dan kewenangannya.
 - g. Evaluasi Pelaksanaan Rencana.
 - h. Kepala Bappeda menyusun evaluasi rencana pembangunan berdasarkan hasil evaluasi pimpinan SKPD.
 - i. Hasil evaluasi menjadi bahan bagi penyusunan rencana pembangunan daerah untuk periode berikutnya.

Kemudian juga sesuai dengan hasil penelitian mengenai tugas dan fungsi Bappeda Kota Yogyakarta dalam perumusan serta pemberian izin

pembangunan Hotel yaitu sebagai lembaga Teknis Pemerintah Daerah di bidang perencanaan pembangunan.

Dalam kewenangannya juga mempunyai fungsi:

1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta mempunyai tugas pokok melaksanakan kewenangan Daerah di bidang perencanaan pembangunan Daerah Kota sesuai dengan kebijakan Kepala Daerah, yang berkaitan dengan pembangunan hotel,
2. Perumusan kebijakan teknis mengenai bidang perencanaan pembangunan Daerah dan penelitian serta Pengembangan Daerah,
3. Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang perencanaan teknis pembangunan Daerah, yang berkaitan dengan pembangunan Hotel,
4. Pelaksanaan serta penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Kepala Daerah terhadap pembangunan,
5. Pelaksanaan serta monitoring dan pelaporan pelaksanaan pembangunan Hotel,
6. Pengelolaan administrasi umum yang meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, serta kearsipan mengenai proses pembangunan,
7. Evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi dari program pembangunan hotel ,

8. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala Daerah sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya terkait dalam pemberian izin serta pelaksanaan pembangunan.

Secara umum kegiatan di atas merupakan peran serta fungsi Bappeda Kota Yogyakarta dalam proses pembangunan Hotel yang dilakukan melalui mekanisme penyusunan rencana tahunan secara bertahap mulai dari musyawarah perencanaan pembangunan yang merupakan wahana untuk menyerap berbagai usulan masyarakat dalam proses pembangunan, Khususnya pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta.

3. Kewenangan Pemberian Izin Oleh Bappeda dalam Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta

Mengenai kewenangan memberikan izin Oleh Bappeda Kota Yogyakarta terkait proses pembangunan Hotel, pada pelaksanaannya ditentukan dalam peraturan perizinan, yaitu organ atau pejabat yang paling terkait dengan materi yang dimohonkan izin.

Hal ini merupakan prinsip yang mendasar dalam hukum perizinan. Pemberian izin didasarkan atas permohonan dengan memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan. Aspek perizinan menempatkan bidang pembangunan khususnya hotel, sebagai bagian dari hukum perizinan yang mengarah pada pemahaman tentang kewenangan memberikan atau menolak izin yang telah di konfirmasi oleh Bappeda Kota Yogyakarta.

Kewenangan Bappeda Kota Yogyakarta dalam pemberian izin serta pelaksanaan pembangunan Hotel di wilayah Kota Yogyakarta:

1. Bappeda mempunyai kewenangan dalam izin serta pemcaanaan program pembangunan Hotel
2. Kewenangan bappeda merupakan pertimbangan utama dalam proses pembangunan Hotel di wilayah Kota Yogyakarta

Dalam kewenangan pemberian izin oleh Bappeda mengenai proses pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta, pada dasarnya dilakukan sebelum pelaku usaha baik perorangan maupun badan hukum yang mengadakan kegiatan usaha hotel langkah awal yang harus dilakukan adalah mengajukan permohonan izin usaha kepada pemerintah atau kepala instansi/ dinas tertentu yang dalam satuan (BAPPEDA). Dalam hal ini adalah Kepala Dinas perijinan setelah konfirmasi dengan Bappeda Kota Yogyakarta, disertai identitas pemohon serta persyaratan-persyaratan yang harus di penuhi sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah.

Setelah proses pemberian izin dalam wenangan Bappeda serta dinas Perizinan, agar bisa mengoperasionalkan kegiatan pembangunan hotel di Kota Yogyakarta, setiap pelaku usaha hotel harus memiliki izin kegiatan usaha biasanya dalam bentuk Surat Keputusan atau biasanya disebut SK. Karena tanpa adanya izin usaha, kegiatan usaha dalam bentuk apapun dianggap sebagai bentuk kegiatan usaha yang ilegal. Fungsi utama pemberian izin di bidang pariwisata khususnya hotel berkisar pada penetapan apakah suatu kegiatan hotel itu boleh dilakukan atau sebaliknya.

Penerbitan izin atau perpanjangan izin usaha hotel di Kota Yogyakarta merupakan bagian dari keputusan atau *beschikking* yang bersifat hukum publik dalam hukum administrasi yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah Kepala Dinas Pariwisata Yogyakarta, setelah mendapat konfirmasi dari Bappeda.

Dalam permohonan perizinan hotel dikota Yogyakarta sebagai wujud dari kewenangan Bappeda serta dinas perizinan tidak semua permohonan akan dikabulkan oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata. Permohonan yang ditolak tersebut akan dilampiri dengan alasan kenapa permohonan tersebut ditolak. tetapi dalam praktiknya sering terjadi penolakan permohonan izin perhotelan yang tanpa disertai alasan yang jelas atau disertai alasan tetapi tidak tepat.

4. Maksud dan Tujuan Pemberian Izin Pembangunan Hotel Oleh Bappeda serta Dinas Perizinan Kota Yogyakarta

Adapun pemberian IMB Hotel dimaksudkan untuk:

1. Pembinaan

Pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang dimaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

2. Pengaturan

Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur khususnya dalam pembangunan hotel di Kota Yogyakarta. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Karena tanpa adanya pengaturan, bangunan-bangunan Hotel di Kota Yogyakarta akan semakin tidak jelas dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.

3. Pengendalian

Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta pada prinsipnya perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul ketidaksesuaian dengan tujuan pembangunan daerah karena tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Selain itu laju pembangunan perlu diperhatikan sebab dengan pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan.

4. Pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh Bappeda serta dinas Perizinan

Pembangunan Hotel juga dimaksudkan agar segala kegiatan pembangunan sudah disetujui oleh lembaga yang berwenang yaitu Bappeda dan dinas perijinan dan mematuhi semua peraturan yang berlaku. Jadi rencana pembangunan perlu disetujui terlebih dahulu sebelum bisa diwujudkan.

5 Pola Pengawasan dan Tindakan Penertiban Bangunan Hotel di Kota Yogyakarta

Dalam proses pengawasan seta penertiban yang dilakukan oleh Bappeda dan dinas perizinan pada prinsipnya melihat tujuan serta kegunaan pembangunan Hotel yang ada di Kota Yogyakarta.

Dalam praktiknya untuk memudahkan proses pelaksanaan pengawasan pembangunan bangunan Hotel di Kota Yogyakarta, maka Bappeda dan dinas Perizinan Kota Yogyakarta menerapkan pola pengawasan dalam 3 (tiga) tahap yaitu:

1. Pengawasan Pra Pembangunan;
2. Pengawasan Masa Pelaksanaan Pembangunan;
3. Pengawasan Pasca Pembangunan.

Untuk menciptakan keterpaduan pada Pola Pengawasan diatas maka diperlukan pengendalian yang terkordinasi pada setiap tahap pembangunan Hotel dan berkesinambungan dalam proses pengawasan yang dilengkapi dengan pranata kelembagaan serta didukung peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan pengawasan pembangunan hotel di Kota Yogyakarta digunakan suatu sarana pengendalian berupa perizinan yang diberikan baik kepada obyek pembangunan maupun pelaku pembangunan. Pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan akan dikenakan tindakan Penertiban berupa sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Adapun yang dimaksud obyek pembangunan adalah fisik bangunannya, sedangkan pelaku pembangunan meliputi Perencana, Pemborong, Direksi Pengawas, Pengkaji Teknis, Pemilik, Pengelola dan Pemelihara Bangunan. Pola Pengawasan Pra Pembangunan. Pada tahap Pra Pembangunan, pengawasan dilakukan peraturan daerah dimana obyek pengawasan yang meliputi perancangan dan kondisi lapangan.

Pengawasan terhadap rancangan adalah meneliti dan menilai rancangan arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan hotel yang dibuat oleh perencana

Pola Pengawasan Pada tahap masa pelaksanaan pembangunan, dilakukan berdasarkan peraturan daerah Kota Yogyakarta, dimana obyek pengawasannya meliputi pelaksanaan dan pelaku pembangunan dalam hal ini Direksi Pengawas Kota Yogyakarta. Pengawasan terhadap pelaksanaan membangun adalah memeriksa dan menilai kegiatan membangun Hotel apakah sesuai dengan IMB yang dikeluarkan.

B. Pelaksanaan Serta Porses Pengurusan Perizinan Pembangunan Hotel di Kota Di Kota Yogyakarta

1. Alur Pengurusan Izin Usaha Hotel di Kota Yogyakarta

Sesuai dengan penelitian penulis, mengenai alur pengurusan izin mendirikan Hotel di Kota Yogyakarta, maka dalam prosesnya harus:

- a. Harus berupa Badan Hukum dengan membuat:
 - 1). Akta Pendirian oleh Notaris
 - 2). Ada Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari MenHum & HAM RI atas Akta Pendirian dimaksud.
- b. Surat Keterangan Domisili Perusahaan atau bangunan
 - 1). Membuat Surat Keterangan Domisili Perusahaan di Kantor Kelurahan tempat Badan Hukum berkedudukan.
 - 2). Dalam pengurusan Surat Keterangan Domisili Perusahaan yang berbentuk bangunan hotel, harus minta petugas yang bersangkutan untuk pengesahan persetujuan.
- c. Harus memiliki Syarat Pengurusan SIUP, sebagai berikut:
 - 1). Salinan Akte Pendirian bangunan
 - 2). Surat Izin Mendirikan Bangunan berupa Hotel
 - 3). Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan dan bangunan
- d. Harus ada Daftar Riwayat Perusahaan serta bangunan, Pimpinan Perusahaan dan Tenaga Ahli, yang meliputi:
 - 1). Proposal Pendirian Perusahaan serta bangunan
 - 2). Salinan Izin Undang-undang Gangguan (HO)
 - 3). Laporan Penyelesaian Pembangunan Hotel (Khusus Bagi Hotel yang baru)
 - 4). Penyusunan Studi Dampak Lingkungan (AMDAL / UKL, UPL).
- e. Harus Alur Proses Penerbitan SIUP Hotel

Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (Tiga puluh) hari kerja berkas permohonan diterima oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sudah memberikan jawaban diterima atau ditolak Permohonan Izin Usaha. Apabila ditolak Penolakan Izin Usaha diberikan secara tertulis kepada Pemohon disertai dengan alasan penolakan. Izin Usaha Hotel berlaku sekurang-kurangnya 1 (Satu) tahun dan dapat diperpanjang selama yang bersangkutan masih menjalankan usahanya.

f. Harus melalui Prosedur Pelayanan dalam permohonan izin

Surat Permohonan diterima, diagendakan pada bagian Tata Usaha dan diberikan kepada Kepala Dinas untuk didisposisi. Setelah didisposisi Kepala Dinas dikembalikan ke bagian Tata Usaha yang kemudian Kepala bagian Tata Usaha mendisposisi surat dimaksud untuk Kasubdin yang terkait. Staf bagian Tata Usaha mengekspedisi surat tersebut lalu didistribusikan ke Subdin yang menangani pelayanan Izin Hotel.

Setelah diterima surat tersebut disampaikan kepada Kasubdin selanjutnya Kasubdin mendisposisi surat tersebut kepada Kepala Seksi untuk seterusnya diproses. Sebelum membangun harus dilakukan peninjauan lokasi dengan melibatkan instansi terkait *antara lain*:

- a. Dinas Kesehatan,
- b. Dinas Pariwisata,

- c. Bappeda (Pertimbangan lewat SITU) dan Dinas Pekerjaan Umum (IMB).

Apabila layak dan disetujui maka Dinas Perhubungan dan Parawisata atas nama Bupati mengeluarkan Izin Prinsip membangun masa berlaku Surat Izin Prinsip adalah 3 tahun. Setelah selesai membangun Hotel, Surat Izin Usaha Hotel dapat diterbitkan dan diberikan kepada Pemohon.

- g. Harus memiliki Tanda Daftar Perusahaan serta bangunan (TDP)

Tanda Daftar Perusahaan baru dapat di Proses apabila Surat Izin Usaha Hotel telah selesai dan diterima sebagai salah satu syarat pembuatan TDP. Ketentuan tersebut diatas baru dapat dilaksanakan setelah ada kepastian bahwa Loksai untuk Pembangunan Hotel telah dimiliki oleh Perusahaan.

2. Proses atau prosedur perizinan dalam pembangunan Hotel

Pemohon mengajukan permohonan IMB baik perorangan ataupun badan hukum atau kuasanya kepada Kepala Daerah melalui Kepala Dinas Tata Ruang Tata Bangunan. Pemohon mengisi lembaran isian yang disediakan, Dinas terjait yang memberikan tanda terima kepada pemohon IMB, dalam hal ini mengenai izin pembangunan Hotel dio Kota Yogyakarta dan persyaratan administratis, teknis dan lingkungan serta status tanah serta dan atau bangunan sebagaimana yang tercantum dalam permohonan izin pembangunan.

Keputusan permohonan lizin secara tertulis selambat-lambatnya 30 hari setelah permohonan diterima. Keputusan Dinas terhadap permohonan Izin bangunan Hotel dapat berupa dikabulkan, dikabulkan sebagian, di tolak jika bertentangan dengan ketentuan dan rencana yang ada, ataupun ditangguhkan sementara dan alasan penangguhannya disebutkan. Prosedur pengurusan di atas berlaku untuk pengurusan Izin bangunan Hotel bagi perorangan atau pun badan hukum dengan status kepemilikan tanah yang sudah ada sertifikatnya.

Persyaratan yang harus dipenuhi pemohon ada dua macam yaitu :

1. Persyaratan administrasi
2. Persyaratan teknis.

Persyaratan administrasi antara lain fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan bukti pemilikan hak atas tanah yang dilegalisir oleh instansi yang berwenang atau memperlihatkan aslinya. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang di sahkan melalui notaries atas dasar tujuan pembangunan Hotel. Persyaratan administrasi ini berlaku untuk semua pengurusan Izin mendirikan bangunan, dan berlaku juga bagi pengurusan perizinan pada tanah untuk pendirian bangunan.

Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk izin pembangunan hotel. Lama waktu proses perizinan dan ketentuan besarnya biaya sesuai dengan ketentuan yang ada, serta harus mendapat perlakuan yang sama terhadap pemberian izin.

3. Persyaratan Pemohonan Izin Mendirikan Bangunan Hotel di Kota Yogyakarta

Adapun persyaratan permohonan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan Hotel di Kota Yogyakarta dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Mengisi formulir permohonan Izin pembangunan Hotel yang ditandatangani pemohon.
2. Keterangan Rencana Kota (KRK) Asli untuk lampiran izin mendirikan Bangunan Hotel yang disertakan.
3. Foto copy surat-surat penguasaan tanah yang sah (menunjukkan asli atau foto copy dilegalisir oleh pejabat yang berwenang terhadap tanah yang akan didirikan bangunan Hotel).
4. Foto copy KTP Pemohon dan/ atau Pemilik Tanah.
5. Foto copy pembayaran PBB tahun terakhir atau keterangan dari instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB.
6. Bila pemohon merupakan badan hukum dilampiri foto copy akta Pendirian Badan Hukum (PT, CV, Firma, Yayasan).
7. Gambar teknis rencana bangunan meliputi: Denah, Tampak 2 sisi, 2 potongan, rencana atap, rencana pondasi, dan lain sebagainya.
8. Perhitungan konstruksi (lengkap dengan gambar-gambarnya) dilengkapi foto copy ijazah dan KTP penanggung jawab yang ditandatangani di atas materai cukup apabila:
 - a. Bangunan berlantai 2 atau lebih

- b. Bangunan dengan konstruksi bentang atap lebih dari 10m
 9. Penyelidikan tanah untuk bangunan berlantai lebih.
 10. Surat pernyataan ditandatangani diatas meterai cukup
 11. Dokumen lain yang disyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku:
 - a. Kajian lingkungan (SPPL/UKL-UPL/AMDAL)
 - b. Rekomendasi ketinggian bangunan dari instansi teknis yang berwenang
- 4. Hal-hal yang mempengaruhi proses pemberian izin mendirikan bangunan Hotel**

Melihat pelaksanaan perizinan yang ada di Kota Yogyakarta, bahwa yang mempengaruhi proses pemberian izin bangunan Hotel oleh dinas perizinan serta pihak Bappeda Kota Yogyakarta adalah:

1. Mempertimbangkan dampak lingkungan
2. Mempertimbangkan manfaat dalam tata ruang
3. Mempertimbangkan tujuan dari pembangunan Hotel
4. Manfaat bagi masyarakat serta ekonomi dari proses pembangunan Hotel.

Jika terbukti dalam proses pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta memperhatikan serta tidak melanggar point tersebut diatas, maka dalam proses perizinan juga akan mendapat kemudahan dalam pelaksanaan serta izin mendirikan bangunan Hotel.

Sesuai dengan praktek dilapangan, bahwa selain hal-hal tersebut diatas, dalam proses pemberian izin pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta, maka harus memperhatikan:

1. Perlindungan kepentingan umum dalam proses pembangunan
2. Menghindari eksternalitas negative dari proses pembangunan
3. Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana

5. Hak dan kewajiban dalam proses pemberian izin bangunan Hotel

Melihat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam proses pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta, maka pada dasarnya ada dua bentuk hak dan kewajiban yaitu:

a. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pemberi izin

Dalam hal ini yang disebut pemberi izin adalah pihak Dinas Perizinan serta Bappeda Kota Yogyakarta. Yang harus dipenuhi adalah:

- 1). Memberikan izin setelah memenuhi persyaratan dalam proses pembangunan
- 2). Melakukan pengawasan terhadap proses pembangunan
- 3). Memberikan proses yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai izin mendirikan bangunan Hotel

b. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima izin

Pemilik bangunan Hotel mempunyai hak yaitu antara lain:

- 1). Melaksanakan pembangunan bangunan Hotel setelah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- 2). Mendapatkan surat ketetapan serta insentif untuk bangunan Hotel dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
- 3). Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;
- 4). Mendapatkan ganti rugi apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.

Pemilik bangunan Hotel/gedung mempunyai kewajiban yaitu antara lain:

- 1). Melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung; memiliki IMB;
- 2). Meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung pada tahap pelaksanaan bangunan khususnya Hotel.

Pada dasarnya sesuai dengan praktek dilapangan, bahwa pemilik dan pengguna bangunan Hotel/gedung mempunyai hak yaitu antara lain:

- 1). Mengetahui tata cara atau proses penyelenggaraan bangunan gedung;
- 2). Mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
- 3). Mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan dan kelayakan bangunan hotel atau gedung;
- 4). Mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Pemilik dan pengguna bangunan Hotel atau gedung mempunyai kewajiban yaitu antara lain:

- 1). Memanfaatkan serta memelihara bangunan gedung sesuai dengan fungsinya secara berkala;
- 2). Melengkapi petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan;
- 3). Membongkar bangunan Hotel atau gedung yang telah ditetapkan dapat mengganggu keselamatan dan ketertiban umum serta tidak memiliki perizinan yang disyaratkan.

6. Ketentuan sanksi setelah mendapat izin mendirikan bangunan Hotel

Berkenaan dengan sanksi dalam hal adanya pelanggaran atas UU Bangunan Hotel atau Gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan Hotel/gedung dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. Yang masuk dalam ruang lingkup sanksi administratif yaitu dapat diberlakukan pencabutan IMB Hotel sampai dengan pembongkaran bangunan gedung serta dapat dikenakan sanksi denda maksimal 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang maupun telah dibangun.

Sedangkan sanksi pidana yang diatur dalam UU Bangunan Gedung ini dapat berupa sanksi kurungan penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun penjara dan/atau pidana denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung jika karena kelalaiannya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Ketentuan sanksi tersebut berlaku untuk pihak penerima izin bangunan Hotel yang apabila:

- a. Setelah mendapat proses perijinan dan dinyatakan memiliki izin untuk mendirikan bangunan hotel kemudian melanggar ketentuan undang-undang dalam proses pembangunan maka akan dikenakan sanksi Administratif atau pidana.
- b. Dengan ketentuan melanggar ketentuan perizinan yang telah di syahkan oleh pemerintah daerah yang termasuk Dinas Perizinan dan Bappeda, khususnya Kota Yogyakarta.

C. Faktor-faktor serta Hambatan yang Mempengaruhi Proses Pemberian Izin Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta

1. Faktor-faktor Pemberian Izin Pembangunan Hotel

Sesuai data penelitian, bahwa faktor yang mempengaruhi proses pemberian izin pembangunan Hotel adalah:

- a. Tujuan Pembangunan Hotel serta perencanaan
- b. Faktor ekonomi serta lingkungan
- c. Faktor budaya dalam proses pembangunan

Ketiga faktor tersebut adalah hal-hal yang mempengaruhi proses pemberian izin oleh pihak instansi terkait yaitu dinas Perizinan dan Bappeda dalam menentukan proses pembangunan hotel di Kota Yogyakarta. Jika proses pembangunan lebih mengarah hal-hal serta tujuan yang positif dalam proses pembangunannya, maka akan mempengaruhi proses pemberian izin oleh dinas perizinan serta Bappeda Kota Yogyakarta.

Yang menjadi tujuan pemberian Izin adalah untuk:

1. Melindungi kepentingan umum.

Bertujuan melindungi kepentingan umum. Kegiatan pembangunan Hotel yang bisa merusak lingkungan Kota bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum. Kantor tidak bisa begitu saja dibangun di wilayah Kota Yogyakarta.

2. Hambatan Dalam Perolehan Izin Mendirikan Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya

Ada beberapa hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam memperoleh Izin Mendirikan Bangunan Hotel di Kota Yogyakarta, adalah:

- a. Dari pihak pemerintah daerah yaitu dari aparat yang berwenang dalam proses/prosedur permohonan izin serta pemberian izin pembangunan hotel antara lain:
 1. Jadwal penyampaian instruksi dari pemerintah atasan (Walikota), terhadap izin pembangunan sering terlambat dari waktu yang ditentukan
 2. Kurang tepatnya penilaian tentang tafsiran biaya bangunan karena kesulitan yang ditemui petugas Dinas Pekerjaan Umum di lapangan, sebab petugas belum banyak pengalaman dan masyarakat kurang cepat memberikan informasi tentang bangunan, sehingga tafsiran biaya untuk bangunan hanya berdasarkan pikiran yang menyebabkan retribusi kurang cocok dengan kondisi bangunan.
 3. Kurang terpadunya perangkat pemerintah dalam bentuk pelaksanaan peraturan daerah terhadap proses pembangunan hotel
 4. Dari pelaku usaha, masalah yang sering timbul berupa si pemohon belum siap untuk membayar retribusi

sedangkan syarat untuk keluarnya surat keputusan (SK) adalah terlebih dahulu si pemohon harus melunasi retribusi bangunan.

5. Bangunan Hotel erat kaitannya dengan tanah karena tanpa tanah tentu suatu bangunan tidak bisa berdiri, syarat dalam permohonan izin bangunan hotel harus dilampirkan surat status tanah apakah hak milik/hak pakai harta pusaka yang harus mendapat persetujuan persetujuan pihak terkait

Adapun upaya penyelesaian masalah yang dihadapi oleh pemerintah daerah Kota Yogyakarta untuk menunjang terlaksananya peraturan daerah baik dan untuk lancarnya pembangunan Hotel di daerah Kota Yogyakarta sebagai berikut:

- a. Mengadakan pemeriksaan IMB
- b. Diperlukan adanya tenaga yang terampil dalam bidang ini dan petugas cepat tanggap dengan lokasi bangunan dan bentuk bangunan
- c. Peningkatan kesadaran masyarakat dalam arti pentingnya pembangunan di wilayah Kota Yogyakarta.

3. Hambatan dalam Penyusunan Program Pembangunan Hotel Oleh Bappeda Kota Yogyakarta

Secara keseluruhan perencanaan pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta memang hamper sebagian besar telah berjalan dengan baik, tetapi dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kendala serta

hambatan yang dihadapi Bappeda Kota Yogyakarta yang menjadi penghambat dalam perencanaan pembangunan hotel di Kota Yogyakarta, sehingga apabila kita lihat, meskipun sudah direncanakan dengan baik namun dalam pelaksanaan pembangunannya apresiasi masyarakat masih belum terealisasi dengan baik.

Adapun kendala yang dihadapi Bappeda Kota Yogyakarta dalam perencanaan pembangunan hotel adalah berupa kendala yang berasal dari dalam (*internal*) maupun dari luar (*eksternal*). Kendala yang berasal dari dalam (*internal*) Bappeda kota Yogyakarta itu sendiri adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya kualitas sumber daya manusia kurang memadai dalam melakukan perencanaan yang dimiliki oleh Bappeda Kota Yogyakarta dalam pembangunan Hotel
2. Keterbatasan jumlah Sumber Daya Manusia (SDM). Seperti yang telah diungkapkan diatas bahwa jumlah pegawai di Bappeda Kota Yogyakarta, dengan jumlah tersebut untuk melakukan perencanaan pembangunan kota dirasakan sangat kurang. Sehingga perencanaan pembangunan yang dilakukan kurang dapat dirasakan oleh masyarakat.
3. Belum maksimalnya koordinasi antara bidang, menyebabkan kurang efektifnya kinerja dari Bappeda Kota Yogyakarta dalam perencanaan pembangunan Hotel.

Hambatan lain yang dihadapi oleh Bappeda Kota Yogyakarta adalah berupa hambatan dari luar (*eksternal*), hambatan tersebut antara lain :

1. Rendahnya koordinasi dinas-dinas Pemerintah Kota Yogyakarta dengan Bappeda Kota Yogyakarta
2. Rendahnya penyampaian data dari perangkat dinas tepat waktu.
Hal ini menyebabkan perencanaan pembangunan menjadi terlambat.
3. Kurangnya peran serta masyarakat dalam menyampaikan usulan pembangunan khususnya hotel ke Bappeda Kota Yogyakarta. Hal ini membuat perencanaan yang dilakukan oleh Bappeda Kota Yogyakarta tidak sesuai dengan keinginan masyarakat.