

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Efektivitas Hukum

##### 1. Pengertian Efektivitas

Berbicara tentang efektivitas, maka tidak bisa dilepaskan dengan keberhasilan atas suatu tugas atau kebijakan. Efektivitas adalah unsur pokok mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan di dalam setiap organisasi, kegiatan ataupun program. Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan sebelumnya. Demikian juga dalam pelaksanaan kebijakan itu dikatakan efektif jika kebijakan itu bisa berjalan sesuai dengan harapan pembuat kebijakan.<sup>1</sup>

Menurut Barda Nawawi Arief, efektivitas mengandung arti “keefektifa-an” pengaruh atau efek keberhasilan, atau kemandirian/kemujaraban.<sup>2</sup> Dengan kata lain efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan.<sup>3</sup>

Sementara menurut Supriyono menyatakan efektivitas adalah hubungan antara keluaran suatu pusat tanggung jawab dengan sasaran semakin besar kontribusi daripada keluaran yang dihasilkan terhadap nilai

---

<sup>1</sup> BAPPEDA Kota Yogyakarta, 2016, “Efektivitas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 Tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta”, hal 134

<sup>2</sup> Barda Nawawi Arief, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 85

<sup>3</sup> Muhammad Ali, 1997, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Bandung, Angkasa, hlm 89

pencapaian sasaran tersebut, maka dapat dikatakan efektif pula unit tersebut.<sup>4</sup>

Effendy menjelaskan bahwa efektivitas merupakan “Komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan apa yang direncanakan dan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu dan jumlah personil yang ditentukan”. Dari pengertian diatas bahwa efektivitas adalah tercapainya tujuan atau sasaran yang telah ditentukan yaitu salah satu pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai yang direncanakan sebelumnya.<sup>5</sup>

Richard M Steers mengemukakan efektivitas adalah jangkauan usaha tertentu suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sasarannya tanpa melumpuhkan cara dan sumber daya itu serta tanpa mencari tekanan yang wajar terhadap pelaksanaannya.<sup>6</sup>

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Agung Kurniawan bahwa efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya.<sup>7</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, disimpulkan bahwa efektivitas merupakan suatu sasaran atau tujuan yang dikehendaki telah tercapai, maka

---

<sup>4</sup> Supriyono, 2000, *Sistem Pengendalian Manajemen*, Edisi Pertama, Yogyakarta, BPFE, hlm. 29

<sup>5</sup> Onong Uchjana Effendy, 1989. *Kamus Komunikasi*, Bandung, PT. Mandar Maju, hlm. 14

<sup>6</sup> Richard M Steers, 1985, *Efektivitas Organisasi Perusahaan*, Jakarta, Erlangga, hlm 87

<sup>7</sup> Agung Kurniawan, 2005, *Transformasi Pelayanan Publik*, Yogyakarta, Pembaharuan, hlm. 109

hal tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya apabila sasaran tidak tercapai dalam waktu yang ditentukan, maka pekerjaan itu tidak efektif. Hal itu menjadi tujuan ukuran untuk menentukan efektif tidaknya tujuan atau sasaran yang digariskan atau dengan kata lain untuk mengukur tingkat efektivitas adalah perbandingan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai.

Pengertian efektivitas yaitu berada pada pencapaian tujuan. Ini dapat dikatakan efektif apabila tujuan atau sasaran yang dikehendaki dapat tercapai sesuai dengan rencana semula dan menimbulkan efek atau dampak terhadap apa yang diinginkan atau diharapkan. Tingkat efektivitas dapat diukur dengan membandingkan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai, maka usaha atau hasil pekerjaan tersebut itulah yang dikatakan efektif, namun jika usaha atau hasil pekerjaan yang dilakukan tidak tercapai sesuai dengan apa yang direncanakan, maka hal itu dapat dikatakan tidak efektif.

## **2. Efektivitas Hukum**

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum pelaksanaannya. Bisa juga karena kepatuhan masyarakat kepada hukum karena adanya unsur memaksa dari hukum. Hukum dibuat oleh otoritas berwenang adakalanya bukan abstraksi nilai dalam masyarakat. Jika demikian, maka terjadilah hukum tidak efektif, tidak bisa dijalankan, atau bahkan atas hal tertentu terbit pembangkangan sipil. Dalam realita kehidupan masyarakat, seringkali penerapan hukum tidak efektif, sehingga

wacana ini menjadi perbincangan menarik untuk dibahas dalam prespektif efektivitas hukum.<sup>8</sup>

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis.

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Menurut Achmad Ali, kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektivitas perundang-undangan, adalah 3 unsur yang saling berhubungan.

Seiring orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan

---

<sup>8</sup> Septi Wahyu Sandiyoga, 2015, "Efektivitas Peraturan Walikota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar", Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, hlm. 11

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni, hlm. 45

hukum, padahal kedua hal itu sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu sangat menentukan atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan dalam masyarakat.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, bahwa yang dimaksud dengan efektivitas pelaksanaan peraturan walikota adalah ukuran pencapaian tujuan yang ditentukan pengaturannya dalam peraturan walikota. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa efektivitas peraturan walikota diukur dari suatu target yang diatur dalam peraturan walikota, telah tercapai sesuai dengan apa yang ditentukan lebih awal. Untuk mencapai tujuan tersebut maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut: rumusan peraturan perundang-undangan harus diterima oleh masyarakat, menjadi tujuan bersama masyarakat yaitu cita-cita kebenaran, cita-cita keadilan, dan cita-cita kesusilaan. Peraturan walikota juga harus sesuai dengan suatu paham atau kesadaran hukum masyarakat, harus sesuai dengan hukum yang hidup di masyarakat, serta harus mempunyai dasar atau tujuan pembentukan yang telah diatur sebelumnya dan atau ditetapkan pada peraturan yang lebih tinggi kewenangan berlakunya.<sup>11</sup>

Mengukur efektivitas, bukanlah suatu hal yang sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikan. Bila dipandang dari sudut produktivitas, maka seorang manajer produksi memberikan pemahaman

---

<sup>10</sup> Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia. Hlm 191

<sup>11</sup> Ari Yohan Wambrauw, 2013, "Efektivitas Pelaksanaan Peraturan Daerah Perpajakan dan Retribusi Daerah dalam Memperoleh Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Supiori Provinsi Papua", Skripsi Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 33-34

bahwa efektivitas berarti kualitas dan kuantitas (*output*) barang dan jasa. Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun, jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang telah dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau yang diharapkan.

Kriteria atau ukuran tentang pencapaian tujuan secara efektif atau tidak menurut Sondang P. Siagian, antara lain:

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan agar karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah jalan yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran-sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.
- c. Kejelasan analisa dan perumusan kebijaksanaan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
- d. Perencanaan yang mantap, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.

- e. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksanaan akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
- f. Tersedianya saran dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas program adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
- g. Pelaksanaan yang secara efektif dan efisien, bagaimana baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan mencapai sarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.
- h. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik, mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas suatu program menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian agar program yang dibuat dapat terlaksana dengan baik.<sup>12</sup>

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya

---

<sup>12</sup> Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Jakarta, Gunung agung, hlm. 76

karena seorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>13</sup>

Dalam bukunya Achmad Ali yang dikutip oleh Marcus Priyo Guntarto yang mengemukakan, faktor-faktor dalam mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum yaitu:<sup>14</sup>

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud merupakan perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan.
- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- f. Berat ringannya sanksi yang diancam aturan hukum itu harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum yang memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang

---

<sup>13</sup> Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Penerbit Kencana, Hal 376

<sup>14</sup> Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hlm 71, dikutip Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbaini, Op. Cit., hal 308



memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).

- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target berlakunya aturan tersebut.
- i. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Faktor yang banyak mempengaruhi efektifitas suatu perundang-undangan pada umumnya adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:<sup>15</sup>

a. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

b. Faktor Penegakan Hukum

Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyeraskan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta, Penerbit PT. Raja Grafindi Persada. Hal. 5.

#### d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

#### e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya.

Menurut Achmad Ali, bekerjanya perundang-undangan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu:<sup>16</sup>

##### a. Perspektif organisatoris

Perspektif organisatoris yang memandang perundang-undangan sebagai institusi yang ditinjau dari ciri-cirinya. Pada perspektif

---

<sup>16</sup> Shinta Anugrawati, 2014, "Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Maros", Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, hlm. 25

organisatoris, tidak terlalu memperhatikan pribadi-pribadi yang pergaulan hidupnya diatur oleh hukum atau perundang-undangan.

b. Perspektif individu

Perspektif individu lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, dimana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan. Perspektif individu ini lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi-pribadi.

Faktor kepentingan yang menyebabkan seseorang menaati atau tidak menaati hukum. Dengan kata lain, pola-pola perilaku warga masyarakat yang banyak mempengaruhi efektivitas perundang-undangan.

Efektif atau berfungsi tidaknya suatu hukum dalam arti undang-undang ataupun produk hukum lainnya, maka pikiran diarahkan pada kenyataan apakah hukum itu benar-benar berlaku atau tidak di dalam masyarakat. Mengenai berlakunya hukum sehingga dapat efektif di dalam masyarakat termasuk seperti yang ditulis dalam skripsi ini, ada 2 komponen yang dapat diperhatikan, yaitu:

- a. Sejauh mana perubahan masyarakat harus mendapatkan penyesuaian dari hukum atau bagaimana hukum harus menyesuaikan diri dengan perubahan masyarakat.
- b. Sejauh mana hukum berperan dalam menggerakkan masyarakat dalam menuju suatu perubahan yang terencana, dapat dikatakan hukum berperan aktif atau dikenal dalam istilah sebagai hukum sebagai anggota alat rekayasa sosial.

Apabila membicarakan masalah efektif atau berfungsi tidaknya suatu hukum dalam arti undang-undang atau produk hukum lainnya, maka pada umumnya pikiran diarahkan pada kenyataan apakah hukum tersebut benar-benar berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dalam teori-teori hukum biasanya dapat dibedakan antara 3 macam hal berlakunya hukum sebagai kaidah mengenai pemberlakuan kaidah hukum menurut Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, bahwa :<sup>17</sup>

- a. Kaidah hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatannya atau bila berbentuk menurut cara yang telah ditetapkan atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara kondisi dan akibatnya.
- b. Kaidah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak terima oleh warga masyarakat atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat.
- c. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

Apabila ditelaah secara mendalam, maka untuk berfungsinya atau efektifnya suatu hukum haruslah memenuhi ketiga unsur tersebut, sejalan dengan hal tersebut. Menurut Mustafa Abdullah agar suatu peraturan atau kaidah hukum benar-benar berfungsi harus memenuhi beberapa faktor yaitu:<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, 1987, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta, Remadja Karya, hlm. 23

<sup>18</sup> Mustafa Abdullah dan Soerjono Soekanto, 1982, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta, CV. Rajawali, hlm. 14

- a. Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri
- b. Petugas yang menegakan atau yang menerapkan
- c. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum atau peraturan tersebut
- d. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup tersebut.

Persoalan penyesuaian hukum pada perubahan yang terjadi di dalam masyarakat merupakan bagaimana hukum tertulis dalam arti peraturan perundang-undangan karena harus diingat bahwa kelemahan dalam peraturan perundang-undangan itu susah termasuk didalamnya peraturan daerah yaitu sifatnya statis dan kaku. Dalam keadaan yang mendesak, peraturan perundang-undangan itu harus disesuaikan dengan perubahan masyarakat, akan tetapi tidak mesti seperti itu karena sebenarnya hukum tertulis atau perundang-undangan telah mempunyai senjata ampuh dalam kesenjangan tersebut, yang dimaksud dalam kesenjangan yaitu dalam suatu peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah ditetapkan adanya sanksi untuk mereka yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan daerah tersebut.

## **B. Pengendalian Pembangunan Hotel**

### **1. Pengendalian Pembangunan**

Pengertian pengendalian menurut Carter yang telah dialih bahasakan oleh Krista pengendalian adalah usaha sistematis manajemen untuk

mencapai tujuan.<sup>19</sup> Sebagaimana diketahui bersama Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tatacara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah, secara khusus diatur dalam salah satu bab dari peraturan tersebut.

Menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel, pengendalian adalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menghentikan sementara penerbitan izin mendirikan bangunan hotel di Daerah (Perwal Kota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan, pembangunan adalah serangkaian kegiatan manajemen yang dimaksudkan untuk menjamin agar suatu program atau kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Sedangkan pengawasan merupakan kegiatan mengawasi perkembangan pelaksanaan rencana pembangunan, mengidentifikasi dan mengantisipasi permasalahan yang timbul dan atau akan timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin.

Pengendalian ini dilakukan dengan maksud untuk dapat menjamin bahwa pelaksanaan rencana pembangunan sesuai dengan tujuan sasaran yang telah ditetapkan dan untuk mewujudkan konsistensi antara kebijakan dengan pelaksanaan dan hasil rencana pembangunan daerah, konsistensi antara rencana pembangunan jangka panjang daerah dengan rencana jangka

---

<sup>19</sup> Carter W.K, 2009, *Akuntansi Biaya Cost Accounting*, Jakarta. Salemba Empat, hlm. 6

panjang nasional dan rencana tata ruang wilayah, konsistensi antara rencana kerja pemerintah daerah dengan rencana jangka menengah daerah, dan kesesuaian antara capaian pembangunan daerah dengan indikator-indikator kinerja yang telah ditetapkan Mendagri.<sup>20</sup>

### **3. Definisi Pembangunan**

Beragam definisi pembangunan yang disampaikan oleh banyak pakar dan memang menimbulkan berbagai pendapat. Namun tetap saja perbedaan pendapat tersebut mengacu pada satu relevansi yang sama.

Menurut Ali, pembangunan adalah segala upaya yang dilakukan secara terencana dalam melakukan perubahan dengan tujuan utama memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup masyarakat, meningkatkan kesejahteraan, dan meningkatkan kualitas manusia. Sedangkan menurut Serris, bahwa pembangunan sebagai suatu istilah teknis, yang berarti membangkitkan masyarakat di negara-negara berkembang dari kemiskinan, pengangguran dan ketidakadilan sosial.<sup>21</sup>

Afiffudin mengemukakan, pembangunan adalah membangun masyarakat atau bangsa secara menyeluruh demi mencapai kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai hal tersebut, pembangunan suatu wilayah bukan hanya melakukan program pembangunan yang bergerak pada bidang fisik

---

<sup>20</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi pelaksanaan Rencana Pembangunan.

<sup>21</sup> Eko Wardo, 2015, "Mekanisme Perizinan Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta", Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 12



tetapi juga harus bergerak di bidang pembangunan non fisik atau sosial yang meliputi pembangunan manusia, ekonomi, kesehatan, dan pendidikan.<sup>22</sup>

Menurut Rogers, Pembangunan adalah suatu jenis perubahan sosial, dimana ide-ide baru diperkenalkan pada suatu sistem sosial untuk menghasilkan pendapatan per kapita dan tingkat kehidupan yang lebih tinggi melalui metode produksi yang lebih modern dan organisasi sosial yang lebih baik. Pembangunan adalah modernisasi pada tingkat sistem sosial. Pembangunan sarana fisik diartikan sebagai alat bantu fasilitas yang dapat dirasakan manfaatnya secara langsung oleh alat atau fasilitas yang dapat dirasakan manfaatnya secara langsung oleh masyarakat seperti:<sup>23</sup>

- a. Prasarana perhubungan
- b. Prasarana pemasaran
- c. Prasarana sosial
- d. Prasarana produksi saluran air

Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa pembangunan itu proses perubahan ke arah lebih baik, menggerakkan manusia baik dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan serta mengevaluasi hasilnya.<sup>24</sup> Selain itu pembangunan merupakan suatu proses, hal ini dimaksudkan bahwa setiap usaha pembangunan kesinambungan pelaksanaan, dalam arti

---

<sup>22</sup> Nur Ikhwan Kurnia, 2017, "Persepsi Masyarakat Kota Samarinda tentang Rencana Pembangunan Hotel di Kawasan Islamic Center Provinsi Kalimantan Timur", *e-Jurnal Ilmu Pemerintahan Universitas Mulawarman*, Vol. 5 No. 1, ISSN: 2477-2458, hlm. 218

<sup>23</sup> Agus Soryono, 2001, *Teori dan Isu Pembangunan*, Jakarta, UM-Press, hlm. 132.

<sup>24</sup> Anni Puji Astutik, 2017, "Akibat Hukum Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pamekasan", *Jurnal Yustitia*, Vol.18 No. 1, hlm. 73

tanpa mengenal batas akhir meskipun dalam perencanaannya dapat diatur berdasarkan asas prioritas dan suatu tahapan tertentu.

Seiring dengan perkembangan mengenai konsep dan pelaksanaan pembangunan diberbagai negara. Indonesia mengalami pergeseran paradigma, baik dari strategi ekonomi, strategi *people centered*, hingga pada strategi pemberdayaan masyarakat yang dilakukan suatu alternatif dari model pembangunan masyarakat. Hal tersebut sesuai dengan strategi dalam pembangunan daerah yang termuat dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.

#### **4. Definisi Hotel**

Pengertian hotel dapat diperoleh dari berbagai macam sumber. Sumber-sumber pengertian yang dipilih menyesuaikan dengan kondisi di Indonesia dan dipadukan dengan sejarah yang membentuk kata hotel.

Hotel adalah sebuah tempat penginapan atau tempat istirahat bagi orang-orang yang melakukan perjalanan jauh untuk mencapai tempat tujuannya, hotel biasanya dijadikan tempat transit sebelum menuju kota tujuannya. Namun di era modern ini fungsi hotel tidak selalu digunakan sebagai tempat istirahat sementara bagi orang yang perjalanan jauh, saat ini fungsinya sudah sangat jauh lebih kompleks hotel saat ini banyak digunakan untuk kepentingan rapat-rapat kantor dan pertemuan antar instansi pemerintah maupun swasta, digunakan untuk acara pesta-pesta baik untuk pernikahan maupun ulang tahun, dimana orang menginap di hotel hanya

untuk menikmati akhir pekan atau liburan bersama keluarga dengan memanfaatkan fasilitas yang ada.<sup>25</sup>

Menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 dalam Pasal 1 Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya. Dewasa ini bisnis perhotelan semakin tumbuh dan berkembang di Indonesia.

Pengertian hotel menurut Surat Keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No. KM34/HK 103/MPPT-87, Hotel adalah jenis akomodasi yang memepergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa pengunjung lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemerintah.<sup>26</sup>

Menurut Lawson, hotel merupakan sarana tempat tinggal yang dapat dimanfaatkan oleh para wisata dengan beberapa fasilitas pelayanan seperti jasa kamar, jasa penyedia makanan dan minuman, serta jasa akomodasi lainnya, dengan syarat berupa imbalan ataupun pembayaran.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Doni Prasetya Emmanuel, 2015, "Rezim Pertumbuhan Kota Surabaya Studi tentang Pembangunan dan Revitalisasi Hotel di Surabaya", *Jurnal Politik Muda* Vol. 4 No. 1, hlm. 74-75

<sup>26</sup> Fitria Ramdhani, 2016, "Analisa Kelayakan Pada Investasi Hotel Novotel di Kota Pekanbaru", *Jurnal Teknik Sipil Abdurrah Universitas Abdurrah*, vol.1 No.2, ISSN. 2527-7073, hlm. 107

<sup>27</sup> Adzikra Ibrahim, "Pengertian Hotel dan Karakteristiknya" <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-hotel-dan-karakteristiknya/>, diakses 14 Maret 2018, Pukul 11.18 WIB

Sulastiyono mengemukakan hotel merupakan suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus.<sup>28</sup>

Dari definisi-definisi tersebut diatas maka dapat di simpulkan hotel adalah suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang dapat menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran.

#### **4. Pengendalian Pembangunan Hotel**

Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan kebijakan dengan menerbitkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel. Pengendalian pembangunan hotel ini dimaksudkan untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan yang tertuang dalam rencana dilakukan melalui kegiatan pemanfaatan dan pengawasan. Di tengah optimisme pembangunan dan persaingan bisnis, pembangunan hotel sebagai sarana peristirahatan pun kian sukar dikendalikan. Hotel-hotel dibangun tanpa memperhatikan bahwa lahan yang dipergunakan untuk membangun semakin terbatas. Hal ini penting, sehingga perlu peraturan untuk mengatur, sehingga terbit peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan

---

<sup>28</sup> Agus Sulastiyono, 2011, *Manajemen Penyelenggaraan Hotel*, Bandung, Alfabeta., hlm. 5.

Hotel. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 ini muncul setelah menimbang bahwa luas wilayah Kota Yogyakarta terbatas, dan dalam rangka menjaga kualitas pelayanan pariwisata, maka perlu pengendalian pembangunan jumlah hotel. Dengan dikeluarkannya peraturan walikota tersebut maka diharapkan jumlah permohonan izin pembangunan hotel pun terkendali pula. Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (1) Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 dilakukan dengan menghentikan sementara penerbitan izin mendirikan bangunan hotel di Kota Yogyakarta.

### **C. Tinjauan Umum Izin Mendirikan Bangunan**

#### **1. Pengertian Perizinan**

Menurut kamus istilah hukum, izin (*vergunning*) adalah sebagai perkenaan atau izin dari pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang ada pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, akan tetapi pada umumnya tidak lah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki. Dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, perizinan merupakan pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha tertentu, dalam bentuk izin tanda daftar usaha.

Perizinan dalam literatur Hukum Administrasi Belanda dan Indonesia dapat ditemukan berbagai penyebutan peristilahan perizinan, antara lain; izin (*vergunning*), persetujuan (*toestemmingen*), kebebasan (*onthefinggen*), pembebasan (*vrijstellingen*), pembatasan dan kewajiban (*verlof*),

kelonggaran atau keringanan (*dispensatie*), persetujuan (*goedkeuringen*) dan koneksi.

Izin merupakan suatu penetapan berupa dispensasi dari suatu larangan oleh Undang-Undang. Larangan tersebut selanjutnya diikuti dengan rancangan syarat-syarat dan kriteria.<sup>29</sup> Menurut Van der Pot peristilahan-peristilahan diatas pada umumnya dikelompokan menjadi tiga kategori, yaitu:<sup>30</sup>

- a. *Izin* dapat digunakan untuk kasus-kasus yang dimana pemerintah hanya akan membiarkan tindakan tertentu yang diizinkan dengan menggunakan cara dan syarat tertentu.
- b. *Dispensasi* ini dapat digunakan untuk keadaan yang dimana badan pembuat Undang-undang pada dasarnya berdiri bertolakan dengan perdagangan atau pada tindakan tertentu dan larangan yang secara terkecuali akan melihat dibubarkan. Dapat dimaksudkan dispensasi ini terdapat cara atau syarat yang sudah ditentukan oleh Undang-undang.
- c. *Konsesi* ini dapat digunakan terhadap kasus atau keadaan dimana pemerintah menganngap bahwa perdagangan sangat perlu guna kepentingan umum, dengan syarat-syarat yang dibiarkan dilakukan oleh pihak swasta.

Perbedaan dan persamaan antara perizinaan dengan konsensi, menurut Vegting keduanya dapat didasarkan atas peraturan hukum publik. Keduanya

---

<sup>29</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat , 2013, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, hlm. 116

<sup>30</sup> S.F. Marbun, 2012, *Hukum Administrasi Negara I*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 235

hampir sama dengan keadaan di Belanda. Dalam hukum administrasi negara di Indonesia juga ditemukan berbagai macam peristilahan, baik yang sifatnya *genius* maupun *species*.

Izin dalam arti luas yaitu suatu persetujuan dari penguasa yang berdasarkan undang-undang maupun peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan peraturan Perundang-undangan, dengan memberi izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang.

Menyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan didalamnya dapat dilakukan perbedaan berdasarkan figure fungsi ini yaitu bahwa semuanya menimbulkan akibat hukum yang kurang lebih sama, yakni dalam keadaan tertentu diberi perkenaan sesuatu yang semestinya.

Izin dalam arti sempit pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela. Namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Seperti izin bangunan.

## **2. Tujuan Pemberian Perizinan**

Tujuan pemberian perizinan merupakan sebagai pengendalian aktivitas pemerintah dalam beberapa hal tertentu, yang mana dalam isi ketentuan tersebut berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan bagi yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang, dan juga bertujuan

untuk mengendalikan kegiatan masyarakat. Tujuan perizinan dapat dilihat dari dua sisi, yaitu:

a. Sisi Pemerintah

Pemberian izin dari sisi pemerintah, yaitu untuk mengetahui bagaimana ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut itu sudah sesuai dengan kenyataan atau tidak, dan juga untuk mengatur ketertiban. Selain itu juga bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah karena dengan adanya permintaan permohonan izin maka pendapatan pemerintah akan meningkat. Pemohon membayar retribusi terlebih dahulu sebagai syarat dapat dikeluarkannya izin tersebut.

b. Sisi Masyarakat

Tujuan pemberian izin untuk masyarakat yaitu akan adanya kepastian hukum dan kepastian hak terkait pengeluaran izin tersebut.<sup>31</sup>

Menurut Spelt dan Ten Berge, ada beberapa tujuan pemberian izin, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Suatu keinginan untuk mengarahkan atau mengendalikan pada aktivitas-aktivitas tertentu.
- b. Untuk mencegah bahaya bagi lingkungan.
- c. Adanya keinginan melindungi dari obyek-obyek tertentu.
- d. Untuk membagi benda-benda yang sedikit.

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Good Corporate Governance*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 200

<sup>32</sup> Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo, Jakarta, hlm. 11



e. Untuk mengarahkan dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas yang harus memenuhi syarat tertentu.

Izin digunakan oleh penguasa sebagai instrumen untuk mempengaruhi hubungan dengan para warganya agar mau mengikuti cara yang dianjurkan untuk mencapai suatu tujuan yang konkret. Instrumen izin digunakan oleh penguasa pada sejumlah besar bidang kebijaksanaan. Terutama berlaku pada hukum lingkungan, hukum pengaturan ruang dan hukum perairan. Namun juga dalam hukum administrasi social ekonomi, budaya dan kesehatan, pemberian izin merupakan hal yang sangat penting dilakukan sebelum suatu kegiatan dilakukan.

### **3. Fungsi Pemberian Perizinan**

Fungsi pemberian perizinan yaitu sebagai penertib atau pengatur. Fungsi penertib yaitu agar tempat usaha, bangunan atau bentuk kegiatan masyarakat lainnya dan tidak bertentangan, maka terciptalah ketertiban dalam segi kehidupan masyarakat. Sedangkan dalam fungsi mengatur adalah supaya perizinan yang ada dapat terlaksana sesuai dengan peruntukannya sehingga tidak ada penyalahgunaan dalam pemberian izin, dengan kata lain fungsi pengaturan ini merupakan fungsi yang dimiliki pemerintah.

Fungsi izin bangunan ini dapat dilihat beberapa hal, yakni:<sup>33</sup>

a. Segi Teknis Perkotaan

---

<sup>33</sup> Intan Nadia, 2015, "Implementasi Kebijakan Perizinan Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta", Skripsi Universitas Negeri Yogyakarta.

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting untuk pemerintah supaya dapat mengatur, merencanakan dan menetapkan pembangunan gedung wilayah agar sesuai dengan potensial dan prioritas kota. Guna menetapkan pola pembangunan gedung didaerah kota tersebut, maka dalam pelaksanaan pembangunan diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dan untuk pembangunannya sesuai dengan yang disetujui oleh dinas perizinan dengan berlandaskan peraturan yang berlaku.

b. Segi Kepastian Hukum

Izin mendirikan Bangunan (IMB) ini sangat penting karena sebagai pengawasan dan pengendalian untuk pemerintah dalam hal pembangunan. Dan untuk masyarakat betapa pentingnya izin mendirikan bangunan ini yaitu guna mendapatkan kepastian hukum terhadap hak juga dapat akibat pembangunan tersebut, supaya tidak ada gangguan atau sesuatu yang dapat merugikan pihak lain dan akan mendapatkan keamanan juga ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan. Akan tetapi untuk pemilik bangunan yaitu sarana atau bukti dalam kepemilikan bangunan yang sah.<sup>34</sup>

#### **4. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung. Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah suatu izin yang diberikan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk

---

<sup>34</sup> *Ibid* , hlm. 193

mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar disain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Sungai (GSS), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), yang telah ditetapkan dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan izin mendirikan suatu bangunan di suatu lokasi yang dikeluarkan pemerintah daerah yang diberikan kepada individu perseorangan atau badan usaha untuk mendirikan bangunan baru, mengubah, dan/atau merenovasi bangunan.<sup>35</sup>

Pengaturan mengenai bangunan gedung di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagai aturan pelaksanaannya, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002.

Menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel. IMB yaitu perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

---

<sup>35</sup> Sani, 2012, "Standar Operasional Prosedur (SOP) Pelayanan Perizinan Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Pontianak", *Jurnal Eksos Akademi Perpajakan Panca Bhakti Pontianak*, Vol.8 No. 3, ISSN: 1693-9093, hlm. 156

Setiap orang yang memiliki bangunan wajib memiliki IMB gedung. Dengan memiliki IMB, pemilik lahan juga memiliki kepastian hukum untuk bangunan yang dimiliki. Tentunya pemilik lahan tidak ingin bangunan yang sudah susah payah dibangun tiba-tiba direbut orang lain yang memalsukan surat kepemilikan. Selain itu, dengan memiliki IMB dapat meyakinkan pihak-pihak yang memerlukan untuk transaksi jual-beli, sewa-menyewa, dan lain sebagainya.

## **5. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat yang berwenang karena akan digunakan sebagai daya bukti.

Untuk masalah izin mendirikan bangunan (IMB) di Kota Yogyakarta dasar hukumnya yaitu:<sup>36</sup>

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung

---

<sup>36</sup> Randi Septian, 2017, "Pengendalian Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta Berdasarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 55 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel", Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 25

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Runag Wilayah
- e. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung
- f. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029
- g. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel.

#### **6. Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Hotel**

- a. Fotocopy sertifikat tanah atau surat bukti kepemilikan yang sah. Untuk tanah milik negara atau pemerintah dan hak guna bangunan (HGB), apabila masa berlakunya kurang dari satu tahun maka harus diperpanjang terlebih dahulu.
- b. Tanah milik Kraton, Jagang dan Magersari harus ada persetujuan dari *Penghageng sarto kriyo* (dengan menggunakan gambar-gambar situasi yang dikeluarkan oleh kraton).
- c. Pemilik hak atas tanah yang sudah meninggal dan belum ada peralihan hak, maka surat keterangan waris dan kerelaan atau persetujuan dari ahli waris terlebih dahulu ada yang diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat setempat.
- d. Tanah yang bukan milik pemohon izin harus ada kerelaan dari pemilik tanah dengan disertai materai yang cukup.
- e. Fotocopy KTP pemohon

- f. *Advice Planning*/keterangan rencana
- g. Gambar situasi bangunan (letak bangunan, akses jalan, taman dalam persil yang digunakan untuk sumur persiapan air hujan (SPAHA)).
- h. Denah tampak depan, samping, rencana pondasi, atap, gambar potongan, gambar instalasi, dan sanitasi, dengan disertai tanda tangan penanggung jawab dimasing-masing gambar.
- i. Perhitungan struktur meliputi perhitungan plat, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka dan atap.
- j. Hasil penyelidikan tang atau test tanah.

Syarat-syarat tersebut adalah syarat umum yang harus dipenuhi untuk mendirikan bangunan, namun untuk pembangunan hotel tertentu saja harus dengan memenuhi beberapa persyaratan lain yang kaitannya dengan lingkungan. Dan untuk pembangunan hotel harus melampirkan dokumen lingkungan yang berupa AMDAL, UKL-UPL dan dokumen lingkungan lain yang dikeluarkan oleh Badan Lingkungan Hidup Kota Yogyakarta.

## **7. Prosedur Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Langkah-langkah yang harus ditempuh oleh pemohon IMB adalah dalam Mendapatkan IMB yaitu:

- a. Pemohon mengisi formulir dengan melampirkan syarat yang telah ditentukan.
- b. Setelah persyaratan administrasi lengkap, pemohon menyerahkan ke Dinas Perizinan.

- c. Jika ternyata persyaratan belum lengkap, maka bandel akan di kembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu.
- d. Pemohon akan diberitahu atau diundang ke Dinas Perizinan jika masih ada kekurangan persyaratan
- e. Bila penelitian sudah selesai dan bandel permohonan dinyatakan benar dan lengkap, maka akan dikirimkan sura pembayaran kepada pemohon.

## **8. Kegunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Kegunaan IMB yaitu untuk menata pola penggunaan ruang kota dan sekaligus mencegah munculnya bangunan-bangunan yang dinilai dapat merusak dan membahayakan keselamatan warga kota. Selain IMB itu digunakan untuk menerbitkan bangunan gedung yang ada dan untuk tercapainya bangunan yang sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan teknis dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.<sup>37</sup>

Berikut beberapa kegunaan izin mendirikan bangunan (IMB), yaitu:

- a. Mendukung pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan rancangan teknis dan tata ruang yang sudah direncanakan disuatu daerah.
- b. Memudahkan pengawasan penggunaan bangunan, baik secara fungsi maupun dari segi estetika lingkungan.
- c. Memperoleh kepastian hukum atas bangunan yang kita punyai.

---

<sup>37</sup> Lukman Arief, 2008, "Implementasi Kebijakan Perda Nomor 7 Tahun 1992 tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Surabaya", *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial Universitas Pembangunan Nasional Veteran*, Vol. 8 No. 2, hlm. 85

- d. Dapat memudahkan dalam kepengurusan beberapa kegiatan, seperti pengajuan kredit bank atau yang lainnya.
- e. Menunjang kelangsungan pembangunan daerah melalui Peningkatan Asli Daerah.

Izin mendirikan bangunan (IMB) sangat penting, karena dapat mengrahkan pembangunan yang di laksanakan oleh masyarakat, swasta maupun bangunan pemerintah dengan pengendalian melalui prosedur perizinan, kelayakan bangunan yang sehat dan kuat.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Irsa Yonanda, 2013, “Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam Sektor Industri Pariwisata di Kota Batu”, *Jurnal Administrasi Publik (JAP) Universitas Brawijaya*, Vol. 1 No.1, hlm 74



