

**KAJIAN KEBIJAKAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN HOTEL DI YOGYAKARTA**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Sejak bulan November 2013 Kota Yogyakarta telah menerapkan kebijakan Pengendalian Pembangunan hotel dengan diterbitkannya Peraturan Walikota Nomor 77 Tahun 2013 Tentang Pengendalian Pembangunan Hotel tertanggal 20 November 2013 yang diberlakukan per 1 Januari 2014. Pengertian pengendalian ini adalah penghentian sementara penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB) hotel di Yogyakarta. Dasar pertimbangan dari kebijakan pengendalian ini adalah terbatasnya luas wilayah Kota Yogyakarta dan dalam rangka menjaga kualitas pelayanan pariwisata. Kebijakan pengendalian ini terus berlanjut hingga sekarang, namun pada tahun 2019 mulai sedikit memberi kelonggaran. Berikut disajikan perkembangan kebijakan pengendalian pembagunan hotel di Yogyakarta hingga saat ini.

| <b>No</b> | <b>Regulasi</b>                         | <b>Substansi Pengaturan</b>  | <b>Masa berlaku</b>                           |
|-----------|---|--|---|
| 1         | Peraturan Walikota Nomor 77 Tahun 2013  | a. Penghentian sementara penerbitan izin mendirikan bangunan hotel<br>b. Pengecualian: <ul style="list-style-type: none"><li>• Permohonan IMB Hotel yang sudah terdaftar sebelum 1 Januari 2014</li><li>• Pengembangan hotel yang sudah mempunyai izin</li><li>• Pembangunan pengembangan fasilitas Stasiun Tugu</li></ul> | 1 Januari 2014 sampai dengan 31 Desember 2016 |
| 2         | Peraturan Walikota Nomor 55 Tahun 2016  | Tidak berubah  | Sampai dengan 31 Desember 2017                |
| 3         | Peraturan Walikota Nomor 100 Tahun 2017 | Tidak berubah  | Sampai dengan 31 Desember 2018                |
| 4         | Peraturan Walikota Nomor 85 Tahun 2018  | a. Penghentian sementara penerbitan izin mendirikan bangunan hotel<br>b. Pengecualian: <ul style="list-style-type: none"><li>• Permohonan IMB Hotel yang sudah terdaftar pada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan</li></ul>  | 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2019 |

| No | Regulasi                                | Substansi Pengaturan  | Masa berlaku                   |
|----|---|---|--------------------------------|
|    |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengembangan hotel yang sudah mempunyai IMB sebelumnya</li> <li>• Pembangunan pengembangan fasilitas Stasiun Tugu</li> <li>• pembangunan hotel bintang 4 (empat) dan bintang 5 (lima)</li> <li>• perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan menjadi bangunan untuk usaha penyediaan akomodasi selain hotel meliputi motel, losmen, guest house, home stay, hostel, penginapan remaja, pondok wisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya</li> </ul> |                                |
| 5  | Peraturan Walikota Nomor 111 Tahun 2019 | Tidak berubah   | Sampai dengan 31 Desember 2020 |
| 6  | Peraturan Walikota Nomor 150 Tahun 2020 | Tidak berubah   | Sampai dengan 31 Desember 2021 |
| 7  | Peraturan Walikota Nomor 65 Tahun 2021  | Secara umum tidak berubah kecuali ada penambahan pada pengaturan pengecualian yaitu pembangunan untuk usaha penyediaan akomodasi selain hotel   | Tidak berubah                  |
| 8  | Peraturan Walikota Nomor 138 Tahun 2021 | Tidak berubah   | Sampai dengan 31 Desember 2022 |

Berdasarkan data di atas, penghentian izin pembangunan hotel di Kota Yogyakarta sementara berlaku sejak 1 Januari 2014 hingga 31 Desember 2018, dengan beberapa pengecualian yaitu:

- Permohonan IMB Hotel yang sudah terdaftar sebelum 1 Januari 2014;
- Pengembangan hotel yang sudah mempunyai izin; dan
- Pembangunan pengembangan fasilitas Stasiun Tugu.

Namun dalam rangka mewujudkan kemandirian daerah dan adanya kebijakan investasi yang berupaya untuk mendatangkan investor dengan harapan dapat mendorong akselerasi roda perekonomian, pengaturan pengecualiannya dilakukan penambahan sehingga yang menjadi:

- Permohonan IMB Hotel yang sudah terdaftar pada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan;

- Pengembangan hotel yang sudah mempunyai IMB sebelumnya;
- Pembangunan pengembangan fasilitas Stasiun Tugu;
- Pembangunan hotel bintang 4 (empat) dan bintang 5 (lima); dan
- Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan menjadi bangunan untuk usaha penyediaan akomodasi selain hotel meliputi motel, losmen, guest house, home stay, hostel, penginapan remaja, pondok wisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya.

Kebijakan baru, yang sudah mulai memberi kelonggaran, berlaku sejak 1 Januari 2019 hingga 31 Desember 2021. Pada tahun 2021 diterbitkan Peraturan Walikota Nomor 65 Tahun 2021 yang menambahkan satu item dalam pengaturan pengecualian yaitu pembangunan untuk usaha penyediaan akomodasi selain hotel. Kebijakan terakhir ini berlaku hingga saat ini. Dengan kata lain, penyediaan akomodasi selain hotel tidak lagi hanya berasal dari perubahan fungsi bangunan, namun bisa pembangunan baru.

Tindak lanjut adanya izin pembangunan Hotel bintang 4 dan 5 dan perubahan fungsi dan pembangunan akomodasi selain hotel, Pemerintah Kota Yogyakarta telah menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2019 tentang Batasan Usaha dan Persyaratan Khusus Izin Mendirikan Bangunan sebagai Tindak Lanjut Peraturan Walikota Nomor 85 Tahun 2018. Peraturan ini mengatur ketentuan dan persyaratan teknis bangunan Hotel Bintang 4 dan 5 serta akomodasi selain hotel. Peraturan Walikota ini, selanjutnya, dilakukan perubahan dengan Peraturan Walikota Nomor 66 Tahun 2021 yang menghapus ketentuan batasan dan persyaratan teknis bangunan akomodasi selain hotel.

Pada tahun 2020 Pemerintah Pusat telah menetapkan UU Cipta Kerja yang telah dinyatakan inkonstitusional bersyarat oleh Mahkamah Konstitusi dan selanjutnya diterbitkan Perppu Nomor 2 Tahun 2022 yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang dengan Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Sama dengan pendahulunya, UU Nomor 6 Tahun 2023 ini pun saat ini mengalami pengujian secara formil dan materil di Mahkamah Konstitusi.

Dengan UU Cipta Kerja ini Pemerintah melakukan terobosan untuk meningkatkan investasi. Oleh karena itu, peraturan turunan di bawahnya, termasuk di daerah, juga harus mendorong peningkatan investasi dan memberi kemudahan dalam proses perizinan semua jenis usaha, termasuk usaha pariwisata. Ini berarti bahwa sesungguhnya kebijakan pengendalian pembangunan hotel semestinya sudah menjadi tidak relevan lagi. Apalagi setelah pandemi Covid berakhir dan kehidupan menjadi normal kembali, usaha pariwisata di Kota Yogyakarta juga ikut pulih kembali dan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta jumlah seperti ketika sebelum pandemi. Hal ini dapat ditunjukkan dengan tingkat okupasi

hotel semakin yang meningkat, sebagaimana dilaporkan oleh Ketua BPD PHRI DIY, tingkat penghunian kamar pada liburan bulan Desember 2022 mencapai hampir 100%, atau tepatnya 89,2%<sup>1</sup>.

Berdasarkan latar belakang di atas, Pemerintah Kota memandang perlu untuk melakukan kajian dan evaluasi terkait dengan kebijakan pengendalian pembangunan hotel yang saat ini masih berlaku. Kajian ini diharapkan dilakukan secara komprehensif dengan memperhatikan faktor-faktor lainnya, termasuk UU Cipta Kerja dan peraturan turunannya.

## **B. Maksud dan Tujuan**

Maksud Kajian ini adalah:

Mengkaji perangkat pengaturan penyediaan hotel di Kota Yogyakarta dalam upaya melaksanakan amanat UU No 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja.

Tujuan dari Kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perkembangan kondisi penyediaan hotel dan akomodasi lainnya;
2. Memperoleh gambaran trend kebutuhan penyediaan hotel dan akomodasi lainnya; dan
3. Merumuskan rekomendasi pengaturan dalam penyediaan hotel sesuai kebutuhan dan kondisi perkembangan saat ini.

## **C. Sasaran dan Ruang Lingkup Kajian**

Sasaran kajian ini adalah menghasilkan rekomendasi dalam penentuan kebijakan yang tepat dalam pengaturan dalam penyediaan hotel sesuai kebutuhan dan kondisi perkembangan saat ini. Dalam upaya merumuskan rekomendasi kebijakan tersebut, ruang lingkup kegiatan dari kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan analisis permintaan dan penawaran terhadap penyediaan hotel dan akomodasi lainnya dengan melihat perkembangan jumlah kunjungan wisatawan di Kota Yogyakarta, jumlah ketersediaan hotel dan akomodasi lainnya, dan perkembangan Tingkat Kepenghunian Kamar (TPK);
2. Mereview kebijakan dan pengaturan turunan UU Cipta Kerja pada Usaha Pariwisata, terutama di bidang perhotelan dan penyediaan akomodasi lainnya; dan
3. mereview kebijakan Tata Ruang dan Lingkungan, serta Bangunan Gedung.

---

<sup>1</sup> <https://jogjaprovo.go.id/berita/tingkat-okupansi-hotel-di-diy-akhir-2022-meningkat-hampir-100>

#### **D. Metodologi**

Kajian dilaksanakan dengan metode deskriptif kualitatif berdasar telaah Dokumen Kebijakan dan Dokumen statistik sebagai pendukung data. Tahapan analisa kajian dilaksanakan meliputi kajian terkait (1) perkembangan kondisi penyediaan akomodasi hotel dan akomodasi jangka pendek lainnya dan (2) perkembangan peraturan terkait perijinan hotel dan akomodasi jangka pendek lainnya setelah diterbitkannya UU Cipta Kerja.

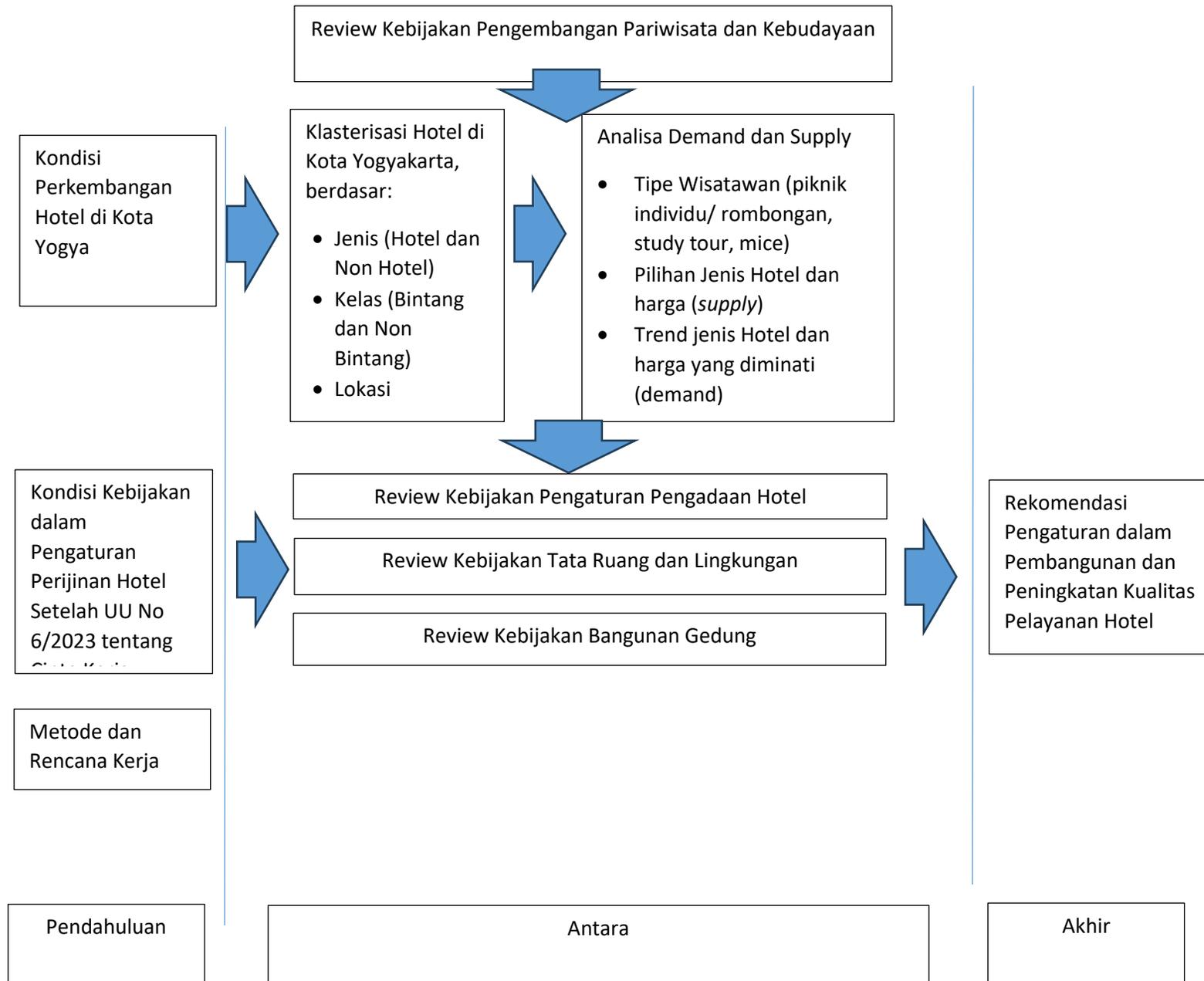
Analisa perkembangan kondisi penyediaan hotel dan akomodasi lainnya meliputi kajian kebijakan dan perkembangan pariwisata, kalsterisasi hotel berdasar jenis dan lokasi serta analisa demand-supply terhadap penyediaan hotel dan akomodasi jangka pendek lainnya saat ini. Sedangkan perkembangan peraturan perijinan setelah diterbitkannya UU Cipta Kerja meliputi telaah pada aturan Tata Ruang sebagai dasar penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), pengaturan terkait izin lingkungan hidup dan pengaturan terkait perizinan persetujuan bangunan gedung (PBG).

Pengambilan data dilaksanakan dengan permintaan data ke PERANGKAT DAERAH terkait dan dilaksanakan Focus Group Discussion (FGD) secara berkala terkait kebutuhan analisa kajian. PERANGKAT DAERAH dilaksanakan dengan mengundang PERANGKAT DAERAH terkait dalam penerbitan perizinan meliputi DPMPTSP, Dinas Pariwisata, Dinas Tata Ruang, Dinas Lingkungan Hidup dan Kehitanaan, Dinas PU, Satpol PP, Dinas Perhubungan dan Bagian Hukum Setda Kota Yogyakarta.

Hasil kajian akan disusun secara bertahap meliputi :

- (1) Laporan Pendahuluan berisi latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran serta metodologi dan rencana kerja
- (2) Laporan Antara berisi analisa terhadap kondisi perkembangan perhotel dan analisa kebijakan perizinan sebagai pelaksanaan UU Cipta Kerja
- (3) Laporan Antara berisi seluruh hasil kajian yang disusun dalam laporan pendahuluan dan laporan antara dilengkapi dengan rekomendasi pengaturan dalam perizinan penyediaan hotel sesuai kebutuhan dan kondisi perkembangan saat ini

Sebagai gambaran langkah metodologi dan rencana kerja dalam kajian ini, berikut disajikan diagram alur pikir metodologi kajian, sebagai berikut :





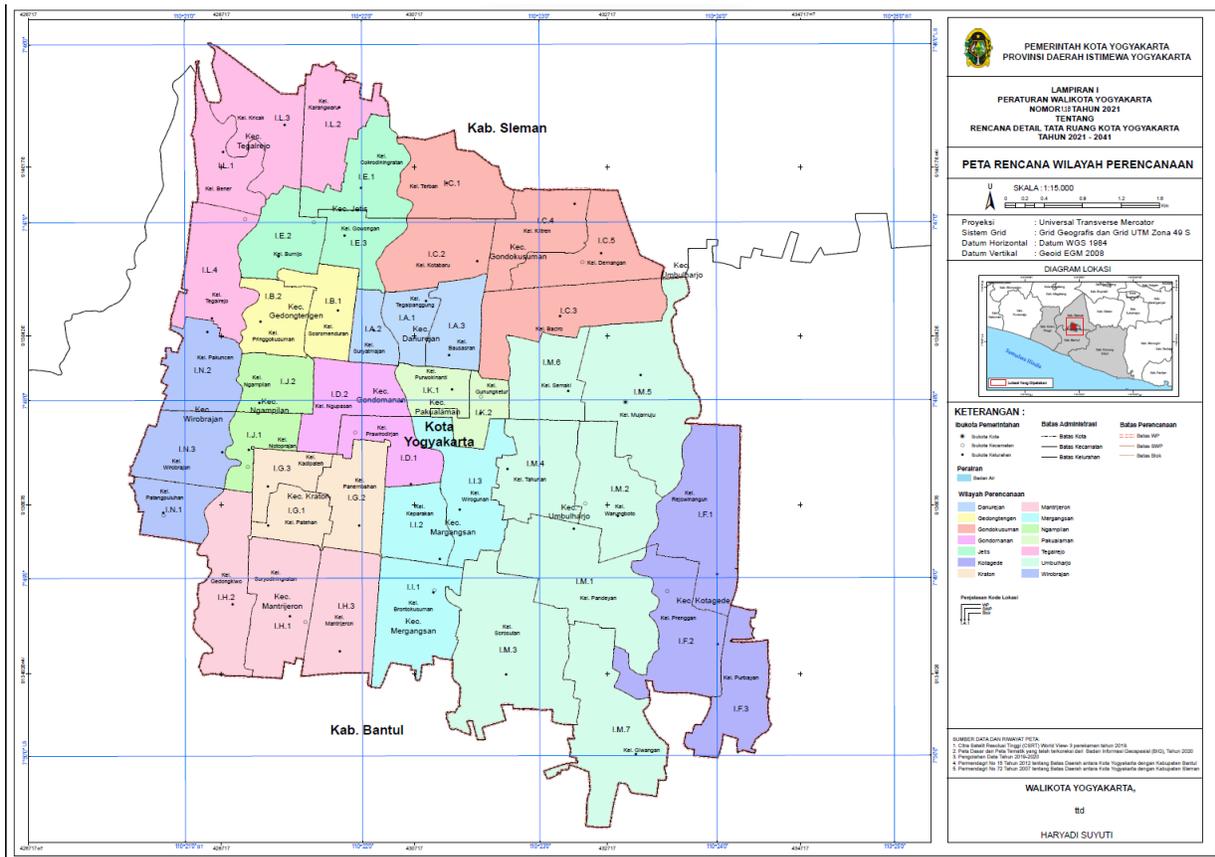
**BAB II**  
**GAMBARAN DAN PERKEMBANGAN**  
**USAHA PENYEDIAAN HOTEL DAN AKOMODASI LAINNYA**

**A. Gambaran Wilayah Kota Yogyakarta**

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Propinsi DIY. Kota Yogyakarta terletak ditengah-tengah Propinsi DIY, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

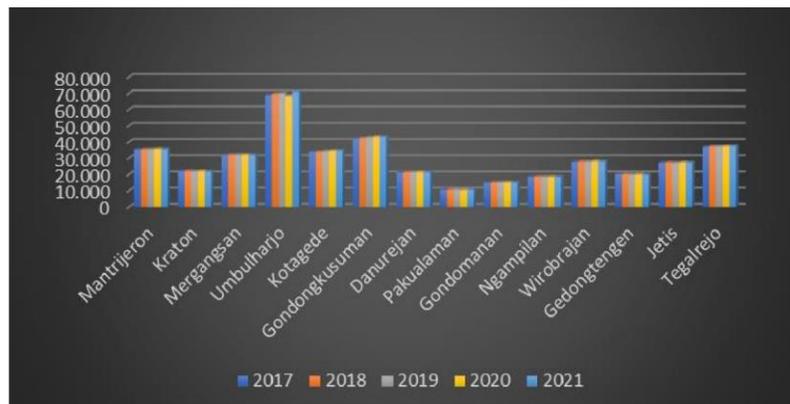
- Sebelah utara : Kabupaten Sleman
- Sebelah timur : Kabupaten Bantul & Sleman
- Sebelah selatan : Kabupaten Bantul
- Sebelah barat : Kabupaten Bantul & Sleman

Wilayah Kota Yogyakarta terbentang antara 110° 24' 19" sampai 110° 28' 53" BT dan 7° 15' 24" sampai 7° 49' 26" LS dengan ketinggian rata-rata 114 m diatas permukaan laut dengan luas 3.281,91 Ha, terbagi menjadi 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 617 RW, dan 2.531 RT



Secara garis besar Kota Yogyakarta merupakan dataran rendah dimana dari barat ke timur relatif datar dan dari utara ke selatan memiliki kemiringan  $\pm 1$  derajat, serta terdapat 3 (tiga) sungai yang melintas Kota Yogyakarta, yaitu : Sebelah timur adalah Sungai Gajah Wong; Bagian tengah adalah Sungai Code; Sebelah barat adalah Sungai Winongo.

Jumlah penduduk Kota Yogyakarta tahun 2022 sebanyak 378.913 jiwa merupakan jumlah paling sedikit apabila dibandingkan dengan wilayah Kabupaten lainnya di DIY, demikian pula dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Yogyakarta juga memiliki laju paling rendah sebesar 0,81%, jauh di bawah laju pertumbuhan penduduk DIY yang mencapai 1,44% per tahun. Jumlah penduduk Kota Yogyakarta meliputi 10,07% dari seluruh penduduk di DIY yang berjumlah 3.761.870 jiwa. Namun demikian Kota Yogyakarta memiliki kepadatan penduduk paling tinggi mencapai 11.546 jiwa/Km<sup>2</sup>, sedangkan kepadatan rata-rata penduduk DIY hanya 1.186 jiwa/km<sup>2</sup>. Bila dilihat dari sebaran penduduk di seluruh wilayah, maka Kemantren Umbulharjo memiliki jumlah penduduk terbanyak sedangkan Kemantren Pakualaman yang paling sedikit jumlah penduduknya. Namun demikian apabila dilihat dari kepadatannya Kemantren Umbulharjo merupakan wilayah dengan kepadatan paling rendah, sedangkan kepadatan tertinggi ada di Kemantren Ngampilan





Tabel 2.1. Penutup Lahan Kota Yogyakarta tahun 2023

| Penggunaan Lahan            | Luasan (Ha) | Persentase |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Akomodasi dan Rekreasi      | 103,98      | 3,17%      |
| Fasilitas Kesehatan         | 31,52       | 0,96%      |
| Fasilitas Layanan Umum      | 22,29       | 0,68%      |
| Fasilitas Olahraga          | 18,16       | 0,55%      |
| Fasilitas Pemerintahan      | 89,25       | 2,72%      |
| Fasilitas Pendidikan        | 194,53      | 5,93%      |
| Fasilitas Peribadatan       | 23,29       | 0,71%      |
| Industri Non Pertanian      | 6,87        | 0,21%      |
| Industri Pertanian          | 7,46        | 0,23%      |
| Instalasi                   | 3,71        | 0,11%      |
| Jalan                       | 198,27      | 6,05%      |
| Jalan Arteri                | 2,23        | 0,07%      |
| Jalan Kolektor              | 74,09       | 2,26%      |
| Jalur Hijau                 | 3,87        | 0,12%      |
| Kebun Binatang              | 18,82       | 0,57%      |
| Komplek Masjid Agung Kauman | 2,52        | 0,08%      |
| Lapangan                    | 9,82        | 0,30%      |
| Lembaga Usaha               | 14,78       | 0,45%      |
| Pasar                       | 13,44       | 0,41%      |
| Pemukaman                   | 37,19       | 1,13%      |
| Pemukaman Khusus            | 4,44        | 0,14%      |
| Perbengkelan                | 6,53        | 0,20%      |
| Perdagangan Khusus          | 13,63       | 0,42%      |
| Perdagangan Umum            | 294,81      | 8,99%      |
| Pergudangan                 | 31,28       | 0,95%      |

| Penggunaan Lahan            | Luasan (Ha) | Persentase |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Perkantoran Swasta          | 28,08       | 0,86%      |
| Permukiman Kepadatan Sedang | 76,48       | 2,33%      |
| Permukiman Kepadatan Tinggi | 1669,24     | 50,92%     |
| Permukiman Khusus           | 28,78       | 0,88%      |
| Pertanian Tanah Basah       | 32,08       | 0,98%      |
| Pertanian Tanah Kering      | 24,62       | 0,75%      |
| Perternakan                 | 0,17        | 0,01%      |
| Prasarana Transportasi      | 33,30       | 1,02%      |
| Rel Kereta Api              | 4,41        | 0,13%      |
| Semak Belukar               | 20,97       | 0,64%      |
| Taman Kota                  | 13,41       | 0,41%      |
| Tanah Kosong                | 78,19       | 2,39%      |
| Tubuh Air/Sungai            | 29,29       | 0,89%      |
| Waduk/Embung                | 1,43        | 0,04%      |
| Wisata Budaya               | 10,79       | 0,33%      |
| Total                       | 3278,03     | 100,00%    |

Sumber: Laporan Akhir Daya Dukung dan Daya Tampung Kota Yogyakarta,2023

Penggunaan lahan untuk Akomodasi dan Rekreasi yang merupakan penggambaran penggunaan lahan untuk hotel dan akomodasi lainnya seluas 103,98 (3,17%), merupakan penggunaan lahan terluas kelima di Kota Yogyakarta. Adapun perkembangan Penggunaan Lahan untuk Akomodasi dan Rekreasi dari 2013 sampai 2023 seluas 78.03 Ha (2,38%) menjadi 103,98 Ha (3,17%) naik sekitar 2,5 hektar dalam kurun waktu tersebut. Dari penggunaan lahan ini perkembangan luas hotel dan akomodasi lainnya sejak adanya pengendalian pembangunan hotel yang diatur mulai tahun 2014, tampaknya cukup berhasil untuk menahan laju pertambahan hotel-hotel baru. Namun demikian banyak bangunan pada kawasan permukiman yang beralih fungsi menjadi penginapan yang belum tercatat sebagai hotel maupun akomodasi lainnya, seperti rumah disewakan, rumah kost dan homestay di kampung-kampung wisata.

Kajian Daya Tampung Dan Daya Dukung Kota Yogyakarta 2023 juga menyajikan analisa ketersediaan tanah yang masih kosong, yang dapat dijadikan cadangan lahan untuk pembangunan sarana prasarana di Kota Yogyakarta. Masih terdapat tanah kosong di Kota Yogyakarta tahun 2023 seluas 78,19 Ha (2,39%).

Selama lima tahun terakhir (2018-2022) struktur perekonomian Kota Yogyakarta didominasi oleh 5 (lima) kategori lapangan usaha, diantaranya: Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum; Industri Pengolahan; Informasi dan Komunikasi; Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib serta Jasa Pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari peranan masing-masing lapangan usaha terhadap pembentukan PDRB Kota Yogyakarta. Peranan terbesar dalam pembentukan PDRB Kota Yogyakarta pada tahun 2022 dihasilkan oleh lapangan usaha Informasi dan Komunikasi, yaitu mencapai 12,96 persen (angka ini meningkat dari 10,42 persen di tahun 2018). Selanjutnya lapangan usaha penyediaan Akomodasi Makan Minum sebesar 12,28 persen (turun dari 13,35 persen di tahun 2018), disusul Industri Pengolahan sebesar 12,19 persen (menurun dari 13,27 persen di tahun 2018); berikutnya lapangan usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib sebesar 9,88 persen (turun dari 10,32 persen di tahun 2018) dan lapangan usaha Jasa Pendidikan sebesar 9,49 persen (meningkat dari 9,15 persen di tahun 2018).

Pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta tahun 2022 sebesar 5,12 persen. Pertumbuhan terjadi pada semua lapangan usaha. Pertumbuhan terbesar pada tahun 2022 terjadi pada lapangan R,S,T,U Jasa Lainnya yang tumbuh sebesar 16,95 persen. Sementara lapangan usaha yang tumbuh diatas 10 persen antara lain H Transportasi dan Pergudangan sebesar 16,47 persen; dan I Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 14,21 persen.

Dari data pertumbuhan Ekonomi menunjukkan pertumbuhan sektor pariwisata yang ditunjukkan dari kontribusi lapangan usaha I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum pada tahun meningkat setelah sempat menurun. Lapangan usaha Akomodasi dan Makan Minum memiliki kontribusi ekonomi terbesar kedua pada tahun 2022 dan selalu berada pada 5 (lima) besar pada kurun waktu 2018-2022. Sektor lapangan usaha penyediaan akomodasi dan makan minum ini memiliki pertumbuhannya diatas 10%. Indikator perkembangan pariwisata juga ditunjukkan dari perkembangan rekreasi berada di kategori jasa lainnya,

## B. Tingkat Kunjungan Wisatawan di Yogyakarta

Kota Yogyakarta yang terkenal sebagai Kota Pariwisata, memiliki implikasi dibanjiri oleh wisatawan, baik domestik maupun mancanegara. Pada Tabel 2.2 berikut dapat kita lihat perkembangan jumlah kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara tahun 2015 – 2022. Tabel 2.2. menunjukkan bahwa ada peningkatan jumlah wisatawan, domestik maupun mancanegara, dari tahun 2015 sampai dengan 2019.

**Tabel 2.3.** Jumlah Kunjungan Wisatawan di Kota Yogyakarta

| NO | TAHUN | JUMLAH WISATAWAN | MANCANEGERA | NUSANTARA |
|----|-------|------------------|-------------|-----------|
| 1  | 2013  | -                | -           | -         |
| 2  | 2014  | -                | -           | -         |
| 3  | 2015  | 3.250.681        | -           | -         |
| 4  | 2016  | 3.547.352        | 396.518     | 3.150.834 |
| 5  | 2017  | 3.894.771        | 435.655     | 3.459.116 |
| 6  | 2018  | 4.103.240        | 496.293     | 3.606.947 |
| 7  | 2019  | 4.378.609        | 498.867     | 3.879.743 |
| 8  | 2020  | 1.384.781        | 40.570      | 1.344.211 |
| 9  | 2021  | 1.276.828        | 1.066       | 1.275.762 |
| 10 | 2022  | 7.444.893        | 106.209     | 7.338.684 |

Sumber: Dinas Pariwisata Kota Yogyakarta

Sebagaimana diketahui bersama, memasuki tahun 2020 pandemi covid melanda dunia termasuk Indonesia yang dimulai pada bulan Maret 2020. Dampak terbesar dari pandemi ini terjadi pada dunia pariwisata dengan menurunnya kunjungan wisata ke berbagai destinasi wisata di Indonesia. Dari Tabel pada **Tabel 2.2** di atas terlihat bahwa pada tahun 2020 dan 2021 jumlah kunjungan wisatawan di kota Yogyakarta menurun sangat tajam dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya. Namun, pasca pandemi, pada tahun 2022 kunjungan wisatawan normal kembali, bahkan meningkat sangat tajam dibandingkan sebelum pandemi, yaitu hampir dua kali lipat sebelum pandemi, atau mencapai hampir 7,5 juta wisatawan, dengan dominasi wisatawan domestik. Jumlah wisatawan mancanegara kenaikannya masih belum signifikan dan masih mencapai sekitar 20% dari jumlah wisatawan sebelum pandemi.

Data kunjungan yang disajikan pada **Tabel 2.2.** berdasarkan data kunjungan wisatawan di destinasi wisata penting di kota Yogyakarta, yaitu Kraton, Taman Pintar, Gembira Loka Zoo, museum dan tamu yang menginap di hotel. Memasukkan tamu yang menginap di hotel menjadi bagian dari jumlah kunjungan wisatawan sebenarnya kurang tepat dan menyebabkan data kunjungan ini menjadi agak bias. Pencatatan

data kunjungannya berpotensi duplikasi, yaitu sebagian yang menginap di hotel adalah wisatawan yang sama yang mengunjungi destinasi wisata Kraton, Taman Pintar, Gembira Loka atau Museum. Demikian pula halnya bahwa ada beberapa diantara wisatawan ini yang tercatat lebih dari satu kali karena mereka mengunjungi dua destinasi atau lebih pada saat di kota Yogyakarta. Kemungkinan terjadinya duplikasi pencatatan ini perlu dikoreksi secara negatif.

Namun demikian, adanya destinasi lainnya yang menarik di luar kota Yogyakarta, seperti di Bantul, Gunungkidul dan Sleman, memungkinkan para wisatawan ini yang masuknya tetap melalui kota Yogyakarta dan mungkin juga menikmati kota Yogyakarta, seperti di area Malioboro, namun tidak bisa terekam dan tercatat sebagai pengunjung atau wisatawan di kota Yogyakarta. Adanya kemungkinan ini, maka data kunjungan yang ada juga perlu dikoreksi secara positif.

Meski ditengarai data kunjungan ini masih bias, namun tidak bisa dipungkiri bahwa jumlah kunjungan wisatawan ke Kota Yogyakarta memang cenderung meningkat, terutama saat akhir pekan dan hari libur yang panjang. Hal tersebut ditunjukkan dengan tingkat kemacetan lalu lintas yang meningkat pada akhir pekan dan hari libur atau liburan sekolah.

### **C. Perkembangan Hotel dan Penyedia Akomodasi Lainnya**

Kota Yogyakarta dikenal sebagai kota wisata. Predikat lainnya yang disandang Yogyakarta adalah sebagai kota budaya. Sebagai kota yang memiliki kekayaan budaya dan obyek wisata, Yogyakarta salah satu daerah tujuan wisata utama di Indonesia disamping Bali dan Jakarta. Bahkan kota Yogyakarta juga menyandang predikat “Kota Pariwisata” dengan peringkat kedua setelah Bali. Oleh karena itu, Yogyakarta selalu menjadi tujuan wisatawan domestik maupun mancanegara. Oleh karena itu, sejumlah hotel telah banyak dibangun di Kota Yogyakarta dan sekitarnya. Terdapat 2 (dua) jenis hotel, yaitu hotel bintang dan hotel non bintang atau hotel melati. Kota Yogyakarta, yang memiliki luas wilayah 32,5 km<sup>2</sup>, dengan tingkat kepadatan penduduk sekitar 13.800 jiwa/km<sup>2</sup>, memiliki lahan yang terbatas untuk mengakomodasi pembangunan hotel-hotel baru, terutama di wilayah pusat kota di sekitar Malioboro yang merupakan destinasi wisata utama kota Yogyakarta.

Melalui Peraturan Walikota Nomor 77 Tahun 2013, Pemerintah Kota Yogyakarta melakukan pengendalian pembangunan hotel yang diberlakukan secara efektif mulai 1 Januari 2014. Dengan Peraturan ini, Pemerintah Kota Yogyakarta menghentikan sementara penerbitan izin mendirikan hotel di wilayah Kota Yogyakarta. Peraturan ini dikecualikan bagi pihak-pihak yang sudah memproses pendaftaran izin pembangunan hotel sebelum 2014. Berdasarkan data BPS, pada saat peraturan ini diimplementasikan jumlah hotel bintang sebanyak 38 unit dan hotel non bintang sebanyak 364 unit. Pada akhir tahun 2018,

setelah peraturan pengendalian pembangunan hotel berjalan 5 tahun, jumlah hotel bintang sebanyak 90 unit dan hotel non bintang sebanyak 490 unit (lihat Tabel 2.3. dan Tabel 2.4).

Pada tahun 2018 Pemerintah Kota mengubah ketentuan pengendalian pembangunan hotel dengan melonggarkan kebijakan pengendalian dengan diizinkan untuk pengajuan pembangunan hotel bintang 4 dan 5, dan pengajuan alih fungsi bangunan menjadi dan/atau pembangunan baru penyedia akomodasi lainnya, meliputi motel, losmen, guest house, home stay, hostel, penginapan remaja, pondok wisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya. Ketentuan baru ini berlaku mulai 1 Januari 2019. Dengan kata lain, kebijakan Pemerintah dalam pengendalian hotel, atau yang lebih dikenal dengan istilah moratorium hotel, sudah tidak berlaku lagi. Kelonggaran kebijakan ini telah mendorong berdirinya hotel-hotel baru, terutama hotel non bintang. Perkembangan hotel ini dapat dilihat secara lebih detail pada Tabel 2.3 dan Tabel 2.4.

**Tabel 2.3. Perkembangan Jumlah Hotel Bintang di Yogyakarta Tahun 2013 - 2022**

| Tahun | Jumlah Hotel | Jumlah Kamar | Jumlah Tempat Tidur |
|-------|--------------|--------------|---------------------|
| 2013  | 38           | 3 629        | 5 877               |
| 2014  | 43           | 4 021        | 6 381               |
| 2015  | 57           | 5 255        | 8 391               |
| 2016  | 55           | 5 711        | 8 991               |
| 2017  | 82           | 8 652        | 14 966              |
| 2018  | 90           | 8 652        | 14 966              |
| 2019  | 98           | 9 098        | 15 858              |
| 2020  | 102          | 9 507        | 14 865              |
| 2021  | 100          | 9 228        | 14 178              |
| 2022  | 100          | 8 813        | 14 491              |

Sumber : BPS

[https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view\\_data\\_pub/3400/api\\_pub/N0VJWIZIYVpWSTJqYIU3RExiSksrQT09/da\\_09/1](https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view_data_pub/3400/api_pub/N0VJWIZIYVpWSTJqYIU3RExiSksrQT09/da_09/1)

**Tabel 2.4. Perkembangan Jumlah Hotel Non Bintang di Yogyakarta Tahun 2013 - 2022**

| Tahun | Jumlah Hotel | Jumlah Kamar | Jumlah Tempat Tidur |
|-------|--------------|--------------|---------------------|
| 2013  | 364          | 6 386        | 10 674              |
| 2014  | 356          | 6 356        | 10 240              |
| 2015  | 362          | 6 397        | 10 248              |
| 2016  | 362          | 6 480        | 10 183              |
| 2017  | 356          | 6 373        | 10 015              |
| 2018  | 490          | 8 111        | 13 880              |
| 2019  | 475          | 7 914        | 13 611              |
| 2020  | 623          | 9 314        | 15 411              |
| 2021  | 495          | 7 706        | 11 474              |
| 2022  | 528          | 7 535        | 14 858              |

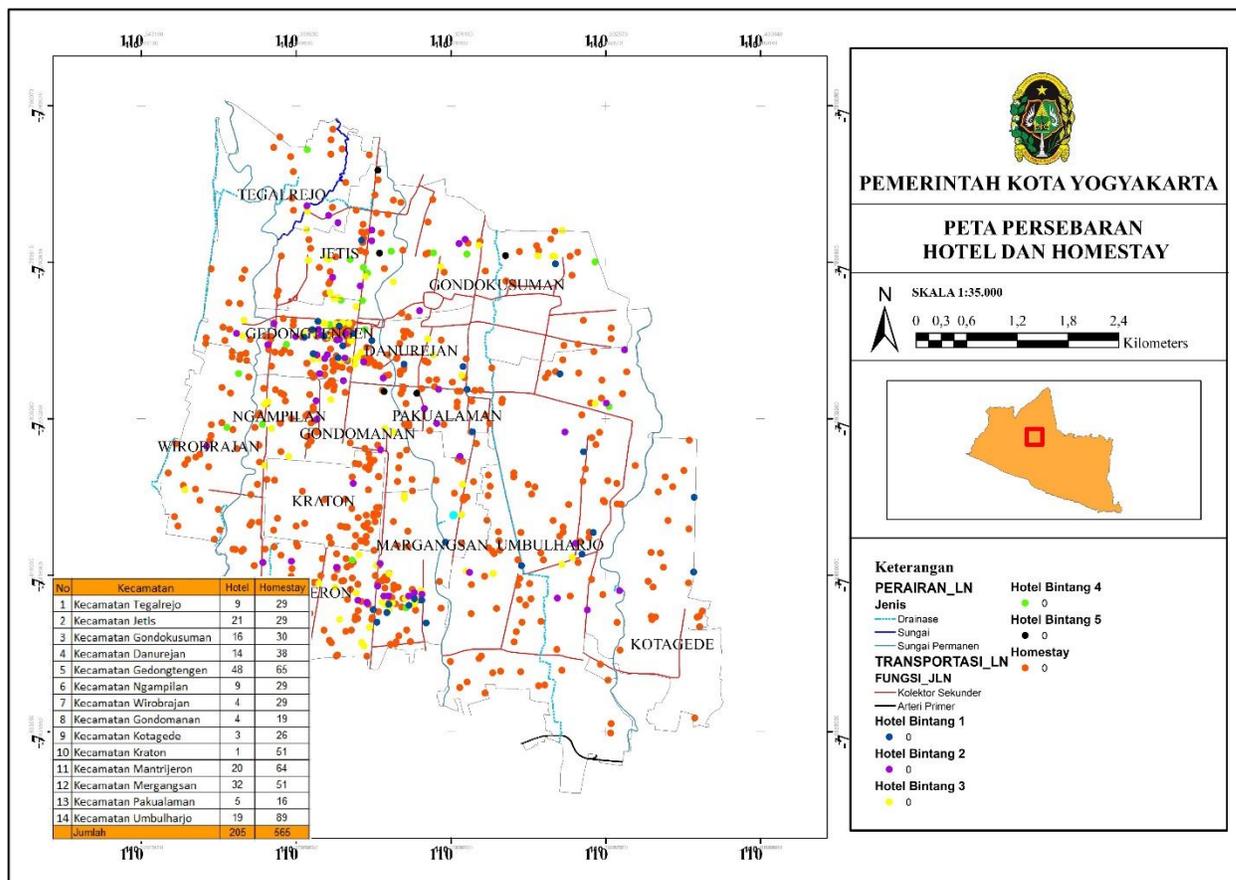
Sumber : BPS

[https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view\\_data\\_pub/3400/api\\_pub/dGVNaWVZV01BRk90RnM3ZlB2UVNJUT09/da\\_09/1](https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view_data_pub/3400/api_pub/dGVNaWVZV01BRk90RnM3ZlB2UVNJUT09/da_09/1)

Tabel 2.3 dan Tabel 2.4 juga menunjukkan bahwa faktor pandemi covid 2019 cukup berpengaruh terhadap eksistensi hotel di Kota Yogyakarta. Pandemi covid ternyata tidak mempengaruhi jumlah hotel bintang, namun sangat berpengaruh pada hotel non bintang. Hotel bintang hanya berkurang 2 unit atau 2% dibandingkan hotel non bintang berkurang sebanyak 128 unit atau sekitar 20%. Kemampuan modal yang dimiliki oleh Hotel bintang memungkinkan hotel bintang bisa tetap bertahan di masa pandemi dan tetap mampu melayani meski dengan layanan minimal. Sementara, kemampuan modal pemilik hotel non bintang yang relatif rendah memaksa para pemilik untuk menghentikan layanannya karena tidak mampu menutup biaya operasionalnya. Setelah pandemi berlalu, sejumlah hotel non bintang, yang sebelumnya tutup, membuka layanan kembali.

Terkait dengan jumlah hotel ini, antara satu sumber data dengan sumber lainnya masih ada perbedaan. Misalnya, berdasarkan data sebaran hotel berbasis peta lokasi memberikan jumlah yang berbeda dengan data dari BPS di atas.

Gambar 2.2. Peta Persebaran Hotel dan Homestay



Data sebaran pada Gambar 2.2. menunjukkan bahwa jumlah hotel 205 unit dan homestay 565 unit. Jika data hotel tersebut merupakan hotel bintang dan homestay merupakan hotel non bintang, maka jumlah hotel bintang dan non bintang pada Gambar 2.2. dibandingkan dengan data BPS terjadi perbedaan yang relatif besar, khususnya hotel bintang. Sementara berdasarkan data dari DPMPSTP, usaha hotel dan akomodasi lainnya yang sudah mendapatkan NIB jumlahnya jauh lebih besar lagi. Hanya saja, data dari DPMPSTP dimungkinkan ada kesalahan dalam pengisian kategori KBLI nya. Ketidakvalidan data ini dapat ditunjukkan, misalnya ada yang menggunakan KBLI untuk Vila, padahal keberadaan Vila tidak memungkinkan di perkotaan. Dengan demikian, data ini masih diperlukan untuk dilakukan validasi.

Tabel 2.5. Daftar Usaha Hotel dan Penyedia Akomodasi Lainnya yang terdaftar di DPMPTSP Kota Yogyakarta

| <b>Daftar Perusahaan Berdasarkan Proyek Kota Yogyakarta<br/>Perizinan Berusaha OSS Berbasis Risiko<br/>Periode 4 Agustus 2021 s.d. 1 September 2023</b> |             |   |               |
|---|-------------|---|---------------|
| <b>Sumber : oss.go.id</b>   |             |   |               |
| <b>No</b>   | <b>KBLI</b> | <b>Judul KBLI</b>                                       | <b>Jumlah</b> |
| 1   | 55110       | Hotel Bintang   | 131           |
| 2   | 55120       | Hotel Melati  | 118           |
| 3   | 55130       | Pondok Wisata   | 72            |
| 4   | 55900       | Penyediaan Akomodasi Lainnya                            | 565           |
| 5   | 55191       | Penginapan Remaja (Youth Hostel)                        | 57            |
| 6   | 55192       | Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan dan Taman Karavan | 3             |
| 7   | 55193       | Vila  | 14            |
| 8   | 55194       | Apartemen Hotel   | 4             |
| 9   | 55199       | Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya              | 120           |
| <b>Total</b>  |             |   | <b>1084</b>   |
| <p>Disclamer : Ada kemungkinan pelaku usaha salah dalam memilih KBLI</p>  |             |   |               |

#### D. Tingkat Penghunian Kamar Hotel dan Akomodasi Lainnya

Setelah di atas disampaikan sisi penawaran (*supply*) yaitu perkembangan jumlah hotel dan sisi permintaan (*demand*) yaitu tingkat kunjungan wisatawan di Kota Yogyakarta, di bagian ini dilakukan pembahasan tentang analisa permintaan-penawaran (*demand – supply analysis*) usaha hotel dan penyedia akomodasi lainnya. Pertemuan antara penawaran (jumlah hotel) dan permintaan (jumlah pengunjung/wisatawan) dapat berupa data Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang dan Penyedia Akomodasi Lainnya atau Hotel Non Bintang.

Data TPK yang tersedia adalah tingkat DIY, meski demikian data ini masih bisa dipergunakan sebagai bahan atau sumber analisis karena diyakini tingkat TPK di Kota Yogyakarta tidak jauh berbeda dengan TPK tingkat DIY. **Tabel 2.6** dan **Tabel 2.7** berikut menyajikan TPK Hotel Bintang dan TPK Hotel Non Bintang Tahun 2019 – 2023.

**Tabel 2.6. Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang 2019 - 2023 di DIY**

| Bulan     | Tingkat Penghunian dalam % |       |       |       |       |
|-----------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
|           | 2019                       | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
| Januari   | 50.19                      | 52.93 | 24.91 | 59.90 | 58.97 |
| Februari  | 54.19                      | 56.32 | 26.87 | 45.00 | 58.97 |
| Maret     | 56.77                      | 33.90 | 40.42 | 51.65 | 49.60 |
| April     | 62.75                      | 5.36  | 36.78 | 27.62 | 41.14 |
| Mei       | 34.69                      | 6.13  | 32.27 | 67.65 | 60.54 |
| Juni      | 64.31                      | 15.50 | 45.73 | 66.45 |       |
| Juli      | 67.86                      | 27.83 | 13.32 | 62.17 |       |
| Agustus   | 59.00                      | 39.86 | 20.91 | 53.12 |       |
| September | 51.60                      | 36.22 | 41.13 | 52.33 |       |
| Oktober   | 59.92                      | 45.52 | 61.65 | 61.23 |       |
| November  | 63.93                      | 44.99 | 64.66 | 64.95 |       |
| Desember  | 72.43                      | 45.31 | 68.77 | 72.87 |       |

Sumber : BPS

Source Url: <https://yogyakarta.bps.go.id/indicator/16/297/4/tingkat-penghunian-kamar-hotel-bintang-bulanan-.html>

Access Time: August 3, 2023, 11:19 am

**Tabel 2.7. Tingkat Penghunian Hotel Non Bintang 2019 - 2023 di DIY**

| Bulan     | Tingkat Penghunian dalam % |       |       |       |       |
|-----------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
|           | 2019                       | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
| Januari   | 27.46                      | 27.35 | 10.66 | 23.98 | 9.75  |
| Februari  | 29.96                      | 23.30 | 10.39 | 18.99 | 23.13 |
| Maret     | 29.94                      | 15.11 | 11.02 | 20.85 | 17.58 |
| April     | 30.72                      | 5.81  | 9.68  | 12.66 | 18.85 |
| Mei       | 19.68                      | 6.93  | 11.73 | 30.17 | 23.74 |
| Juni      | 34.93                      | 14.80 | 12.12 | 25.02 | 26.17 |
| Juli      | 33.78                      | 8.65  | 6.39  | 24.88 |       |
| Agustus   | 29.76                      | 12.52 | 8.65  | 21.00 |       |
| September | 28.34                      | 10.40 | 13.21 | 20.55 |       |
| Oktober   | 28.76                      | 14.82 | 17.40 | 22.26 |       |
| November  | 30.00                      | 12.99 | 18.06 | 22.92 |       |
| Desember  | 37.66                      | 16.74 | 24.72 | 29.47 |       |

Sumber : BPS

Source Url: <https://yogyakarta.bps.go.id/indicator/16/331/5/tingkat-penghunian-kamar-hotel-non-bintang-bulanan-.html>

Access Time: August 3, 2023, 11:23 am

Berdasarkan **Tabel 2.6.** dan **Tabel 2.7.** di atas terlihat bahwa sejak pada 3 bulan terakhir 2021, kondisi TPK hotel berbintang sudah kembali normal seperti sebelum masa pandemi covid. Demikian pula halnya bagi hotel non bintang. Tingkat penurunan TPK hotel non bintang di masa pandemi covid terlihat tidak separah jika dibandingkan dengan hotel bintang. Hal tersebut dikarenakan TPK hotel non bintang memang sudah kecil, jauh di bawah hotel berbintang.

Dari Tabel juga bisa dilihat bahwa TPK hotel bintang tertinggi terjadi pada bulan Desember, meski secara rata-rata dalam satu bulan tidak mencapai 100%, melainkan masih dibawah 73%. Namun, sebagaimana dilaporkan oleh Ketua BPD PHRI DIY, TPK pada liburan bulan Desember 2022 mencapai hampir 100%, atau tepatnya 89,2%<sup>1</sup>. Perbedaan data ini bisa dipahami karena masa liburan bulan Desember tidak satu bulan penuh atau 30 hari, tapi hanya sekitar 7 sampai dengan 10 hari. Dengan demikian, rata-rata dalam satu bulan Desember masih dibawah 73%. Sementara TPK hotel bintang terendah pada tahun yang sama (2022) terjadi di bulan April sebesar 27,62% dan secara rata-rata dalam

<sup>1</sup> <https://jogjaprovo.go.id/berita/tingkat-okupansi-hotel-di-diy-akhir-2022-meningkat-hampir-100>

satu tahun mencapai 57,08%, selisih sekitar 1% lebih rendah dibandingkan dengan sebelum pandemi (tahun 2019) yang rata-rata TPKnya sebesar 58,14%.

Namun untuk hotel non bintang, TPKnya pada 5 (lima) tahun terakhir dalam setiap bulannya jauh di bawah 50%, tertinggi 37% terjadi pada bulan Desember 2019 sebelum pandemi covid. Setelah pandemi, di tahun 2022, TPK tertinggi mencapai 30,17% dan yang terendah mencapai 12,66%. Sedangkan rata-rata dalam setahun pada tahun 2022 ini besarnya TPK ada pada kisaran 22,73%. TPK rata-rata di tahun 2022 capainnya masih dibawah TPK rata-rata pada tahun 2019, sebelum covid, yang besarnya mencapai 30,08%.

Gambaran TPK hotel bintang dan TPK hotel non bintang ini menunjukkan bahwa:

1. secara umum daya tampung hotel dan penyedia akomodasi lainnya di Yogyakarta dalam menerima tamu menginap masih cukup memadai, termasuk ketika pada musim liburan akhir tahun; dan
2. pada tahun 2022, TPK hotel bintang capaiannya jauh lebih besar dibandingkan dengan capaian hotel non bintang, yaitu 57,08% TPKnya hotel bintang dibandingkan dengan hotel non bintang yang hanya mencapai 22,73%, padahal jumlah hotel non bintang ini jumlahnya jauh lebih banyak dibandingkan dengan hotel bintang;
3. Kecilnya TPK hotel non bintang ini perlu menjadi perhatian bagi Perangkat Daerah (PD) yang membidangi kepariwisataan dan diharapkan bisa segera ditindaklanjuti dengan melakukan pembinaan kelembagaan sehingga TPKnya bisa lebih optimal.

Selanjutnya, data pada **Tabel 2.8.** dan **Tabel 2.9.** berdasarkan pilihan kelas hotel menunjukkan bahwa hotel bintang 3 dan bintang 4 menjadi pilihan mayoritas pengunjung di DIY, baik asing maupun domestik, sementara hotel non bintang kelompok kamar 10-24 lebih diminati untuk pengunjung domestik dibandingkan kelompok lainnya.

**Tabel 2.8. Jumlah Tamu Asing dan Indonesia Menginap di Hotel Bintang**

| Klasifikasi Bintang | Jumlah Tamu Menginap Tamu (hari) |          |           |          |          |          |
|---------------------|----------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|
|                     | Asing                            |          | Indonesia |          | Total    |          |
|                     | Mei 2023                         | Jun 2023 | Mei 2023  | Jun 2023 | Mei 2023 | Jun 2023 |
| (1)                 | (2)                              | (3)      | (4)       | (5)      | (6)      | (7)      |
| 1. Bintang 1        | 39                               | 50       | 7.910     | 8.923    | 7.949    | 8.973    |
| 2. Bintang 2        | 475                              | 459      | 54.150    | 53.813   | 54.625   | 54.272   |
| 3. Bintang 3        | 2.239                            | 2.945    | 266.332   | 251.117  | 268.571  | 254.062  |
| 4. Bintang 4        | 3.326                            | 4.231    | 156.482   | 144.001  | 159.808  | 148.232  |
| 5. Bintang 5        | 2.770                            | 1.431    | 21.257    | 23.378   | 24.027   | 24.809   |
| Seluruh Bintang     | 8.849                            | 9.116    | 506.131   | 481.232  | 514.980  | 490.348  |

**Tabel 2.9. Jumlah Tamu Asing dan Indonesia Menginap di Hotel Non Bintang**

| Klasifikasi Bintang       | Jumlah Tamu Menginap Tamu (hari) |          |           |          |          |          |
|---------------------------|----------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|
|                           | Asing                            |          | Indonesia |          | Total    |          |
|                           | Mei 2023                         | Jun 2023 | Mei 2023  | Jun 2023 | Mei 2023 | Jun 2023 |
| (1)                       | (2)                              | (3)      | (4)       | (5)      | (6)      | (7)      |
| 1. Kelompok kamar < 10    | 572                              | 560      | 41.298    | 42.462   | 41.870   | 43.022   |
| 2. Kelompok kamar 10-24   | 318                              | 244      | 80.500    | 88.258   | 80.818   | 88.502   |
| 3. Kelompok kamar 25-40   | 90                               | 87       | 42.857    | 47.030   | 42.947   | 47.117   |
| 4. Kelompok kamar >40     | 421                              | 677      | 20.410    | 24.545   | 20.831   | 25.222   |
| Seluruh Hotel Non Bintang | 1.401                            | 1.568    | 185.065   | 202.295  | 186.466  | 203.863  |

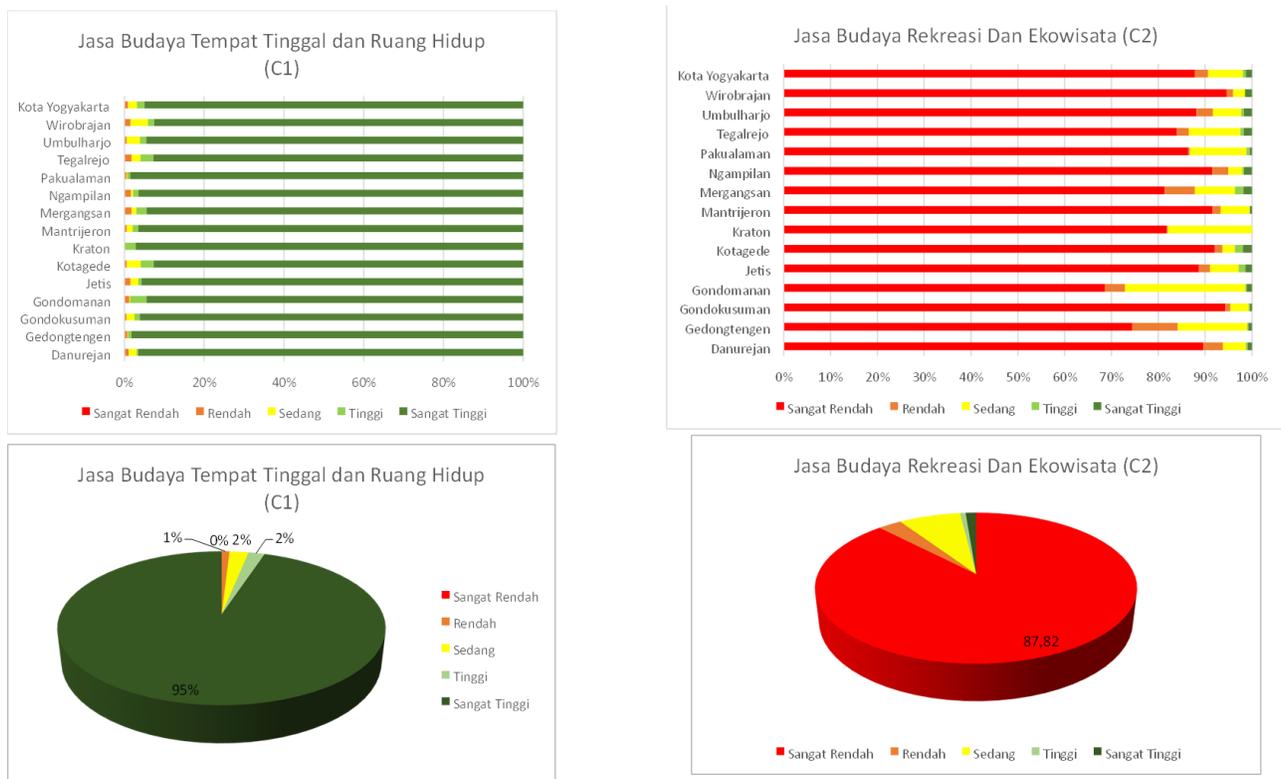
Sumber; BPS DIY, *Berita Resmi Statistik*, No. 55/08/34/Th. XXV, 1 Agustus 2023  
<https://yogyakarta.bps.go.id/pressrelease/2023/08/01/1293/perkembangan-pariwisata-d-i--yogyakarta--juni-2023.html>)

### E. Daya Dukung dan Daya Tampung Wilayah dalam Pengembangan Akomodasi Hotel

Profil daya dukung dan daya tampung Kota Yogyakarta dari Laporan Kajian daya Dukung dan Daya Tampung Kota Yogyakarta tahun 2023 menunjukkan kondisi berikut :

Secara umum dari kajian jasa lingkungan terkait penyediaan pangan, air bersih, serat fiber dan sumberdaya genetic di Kota Yogyakarta berdasarkan persentase luasan kondisinya adalah rendah, sedangkan jasa lingkungan penyedia bahan bakar sangat rendah. Jasa lingkungan pengaturan iklim, tata aliran air dan banjir, perlindungan bencana, pemurnian air, pengolahan dan pengurai limbah, pemeliharaan kualitas udara, penyerbukan alami dan pengendalian hama dan penyakit berdasarkan persentase luasan kondisinya adalah rendah. Sedangkan Jasa lingkungan budaya tempat tinggal dan ruang hidup berdasarkan persentase luasan kondisinya sangat tinggi, sedangkan untuk jasa lingkungan budaya rekreasi dan ekowisata kondisinya rendah serta estetika alam kondisinya juga rendah.

**Gambar 2.3. Grafik Jasa Lingkungan DDDTLH Kota Yogyakarta**

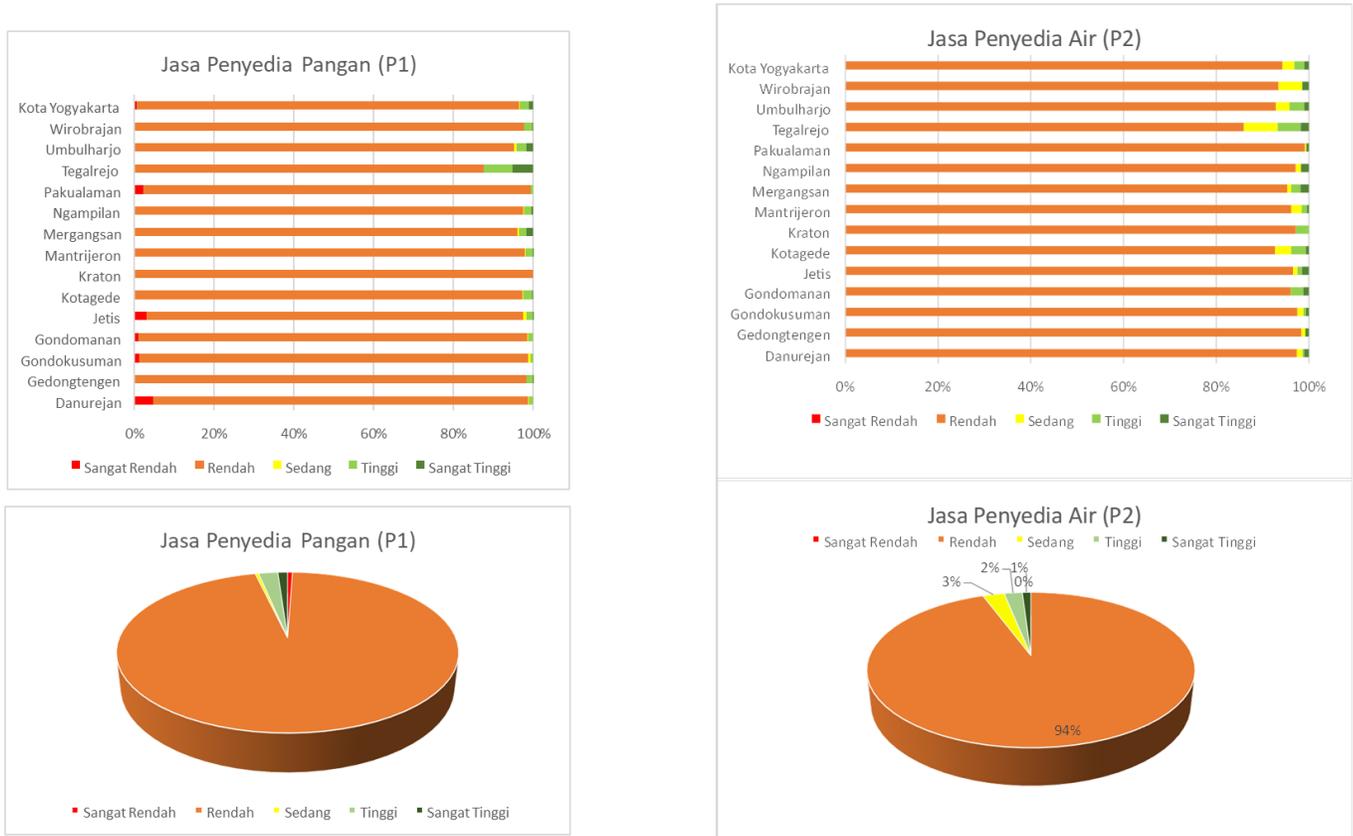


Sumber: Laporan Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung LH Kota Yogyakarta, DLH Kota Yogyakarta 2023

Hal ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta sangat sesuai sebagai wilayah perkembangan kegiatan perkotaan dan lingkungan permukiman dimana ditunjukkan kondisi yang tinggi pada jasa lingkungan budaya tempat tinggal dan ruang hidup. Hal ini menunjukkan sarana prasarana untuk bermukim seperti sarana kesehatan, pendidikan, perdagangan, rekreasi, transportasi dan prasarana

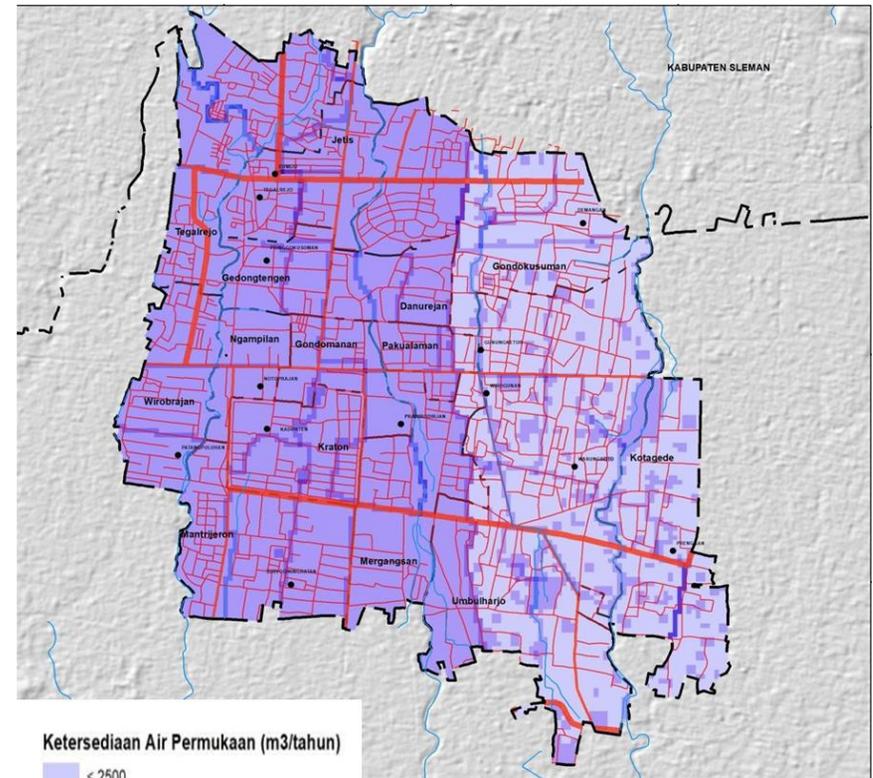
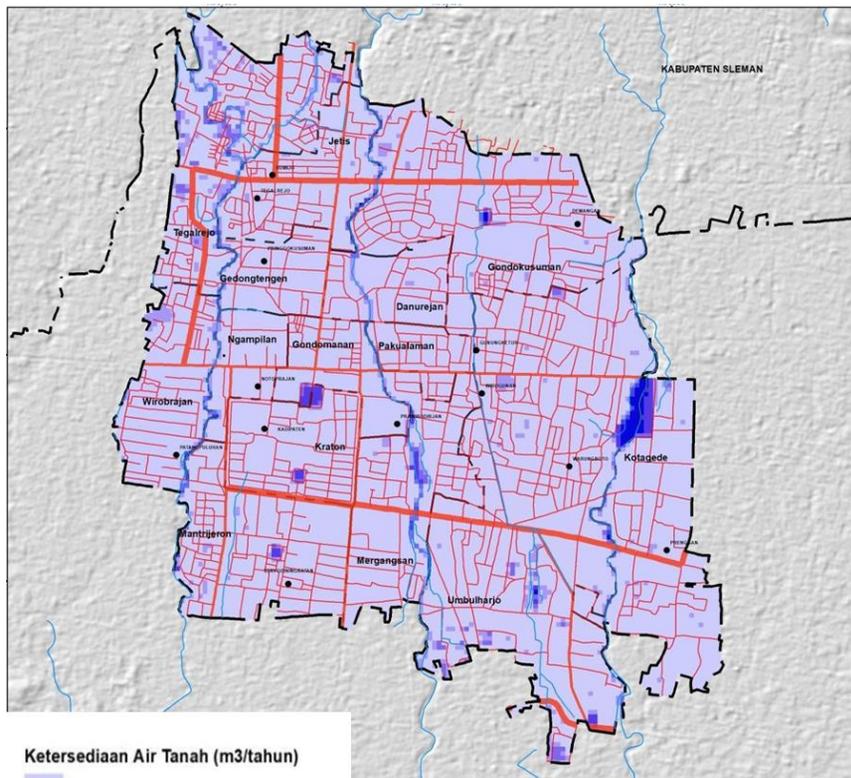
permukiman lainnya sudah sangat memadai baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Oleh karenanya pengembangan jasa usaha hotel dan akomodasi lainnya di Kota Yogyakarta sebagai penunjang wisata baik di kota Yogyakarta maupun Kabupaten di sekitarnya sangat sesuai.

**Gambar 2.4. Grafik Jasa Penyedia Pangan dan Penyedia Air DDDLH Kota Yogyakarta**



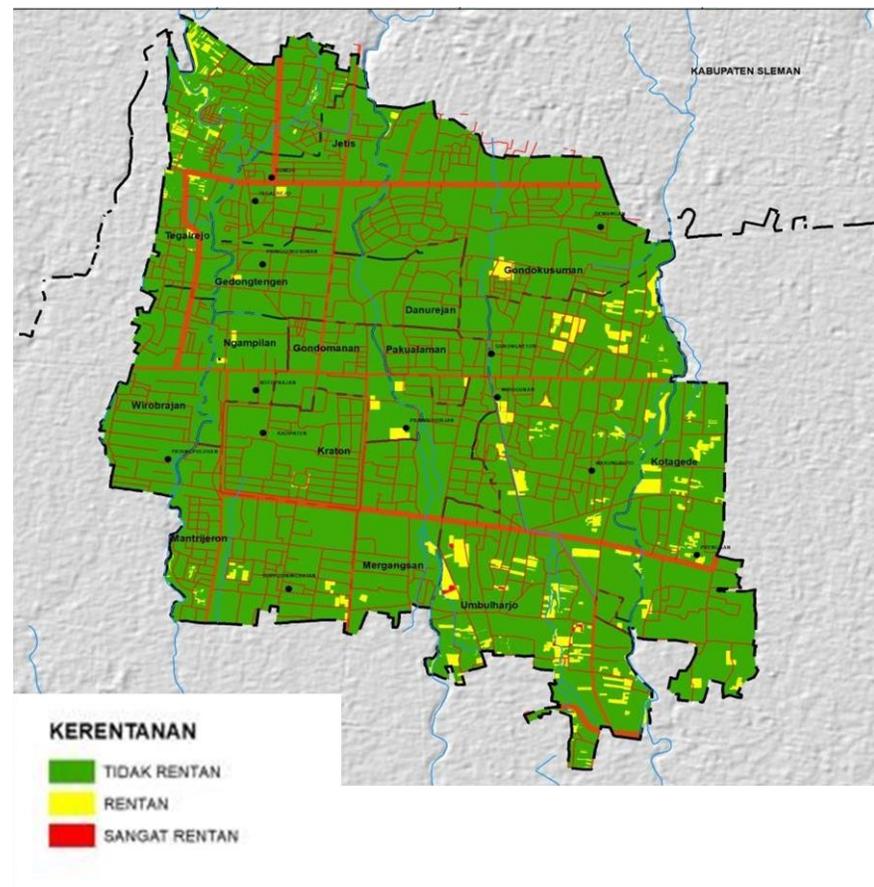
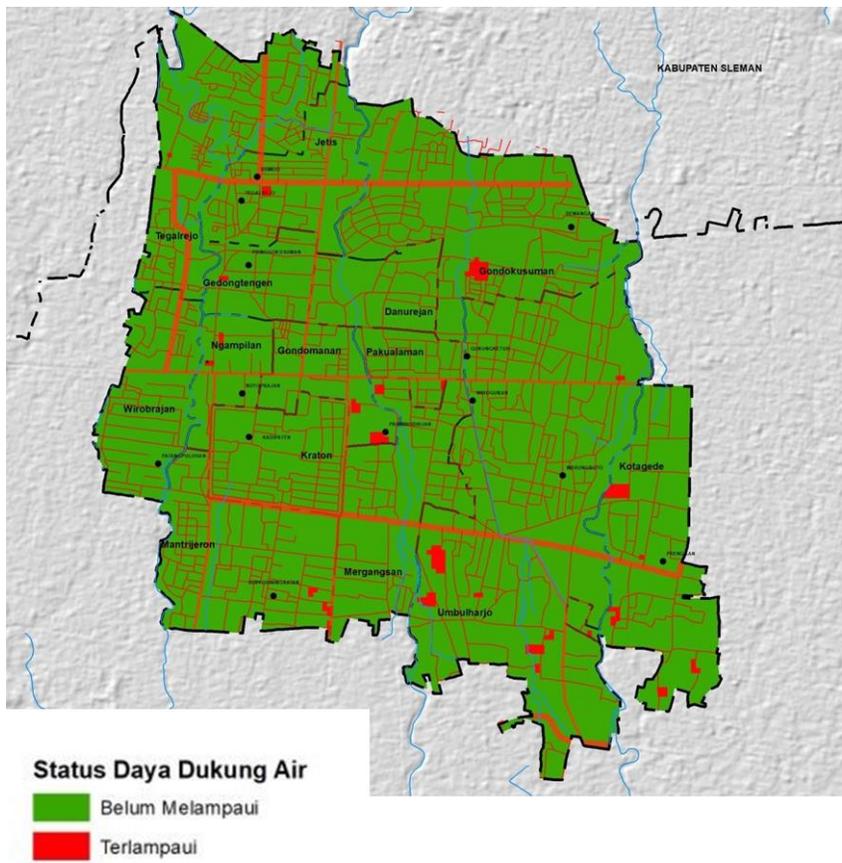
Sumber: Laporan Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung LH Kota Yogyakarta, DLH Kota Yogyakarta 2023

Kota Yogyakarta memiliki wilayah yang kategori jasa penyedia pangannya rentan seluas 3.077,5 ha, sedangkan yang memiliki nilai sangat rentan adalah 82,82 ha. Wilayah yang tidak rentan jasa penyedia pangannya seluas 117,72 ha. Status daya dukung pangan di Kota Yogyakarta menunjukkan bahwa secara neraca antara kebutuhan pangan dengan ketersediaan pangan yang bernilai minus atau defisit. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta tidak dapat memenuhi kebutuhan bahan pangan penduduknya, sehingga memerlukan bahan pangan dari wilayah lain. Oleh karenanya pada pengadaan lapangan usaha hotel dan akomodasi lainnya serta makan-minum diperlukan kelancaran arus distribusi pangan dari wilayah lain dan kerjasama dengan wilayah lain untuk menjamin pasokan pangan ke Kota Yogyakarta.



**Gambar 2.5. Peta Ketersediaan Air Tanah dan Air Permukaan di Kota Yogyakarta**

Sumber: Laporan Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung LH Kota Yogyakarta, DLH Kota Yogyakarta 2023



**Gambar 2.6. Peta Status Daya Dukung Air dan Kerentanan Air di Kota Yogyakarta**

Sumber: Laporan Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung LH Kota Yogyakarta, DLH Kota Yogyakarta 2023

Status Daya Dukung dan Daya Tampung Air di Kota Yogyakarta secara umum masih belum melampaui daya dukung lingkungannya, namun apabila dilihat per wilayah administrasi Kemantren terdapat dua Kemantren yang daya dukung air sudah terlampaui yaitu Kemantren Kotagede dan Kemantren Umbulharjo. Berdasarkan hasil analisis secara spasial, diketahui bahwa 99% wilayah di Kota Yogyakarta memiliki nilai status daya dukung air yang belum melampaui, dan hanya sebesar 1% saja wilayahnya yang telah melampaui status daya dukung air tersebut. Sedangkan wilayah dengan kategori jasa penyediaan air bersih rentan 101,86 ha, sangat rentan 0 ha dan tidak rentan 3176,17 ha.

Hal ini menunjukkan dari sisi ketersediaan air untuk permukiman maupun jasa usaha komersial termasuk perhotelan masih memenuhi di Kota Yogyakarta, karena status pemanfaatannya belum terlampaui dan wilayah yang rentan yang hanya meliputi 1% luasan wilayah Kota Yogyakarta. Namun demikian perlu pengaturan, terutama dalam upaya pengambilan air tanah, sebaiknya penyediaan air bersih dikelola oleh Pemerintah Kota melalui PDAM sebagai upaya mempertahankan status daya dukung dan daya tampung. Dalam upaya perbaikan perlu penambahan area-area terbuka hijau membuat/memperbanyak sistem peresapan air hujan (SPAH). Wilayah Kemantren Kotagede dan Kemantren Umbulharjo yang daya dukung air-nya sudah terlampaui, maka rencana usaha/kegiatan yang membutuhkan banyak sumberdaya air seperti jasa usaha hotel dan akomodasi lainnya harus dilarang/dibatasi.

#### **F. Prospek dan Tantangan Pariwisata ke Depan**

Data pada **Tabel 2.8** menunjukkan bahwa jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dari bulan Januari hingga Agustus 2023 cenderung naik. Apakah kecenderungan peningkatan kunjungan wisatawan asing ini akan terus berlangsung pada masa-masa yang akan datang? Bagaimana dengan kecenderungan wisatawan domestik? Ada beberapa faktor yang perlu menjadi perhatian untuk melihat kecenderungan kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara di kota Yogyakarta di masa yang akan datang.

**Tabel 2.8. Kunjungan Wisatawan Mancanegara per Bulan Menurut Kebangsaan  
Tahun 2023**

| Kebangsaan      | Januari     | Februari    | Maret       | April       | Mei         | Juni        | Juli         | Agustus      |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Malaysia        | 1800        | 2826        | 2217        | 2217        | 1776        | 3401        | 4221         | 4048         |
| Singapura       | 537         | 524         | 776         | 776         | 607         | 1242        | 2717         | 1373         |
| Jepang          | 65          | 71          | 85          | 85          | 85          | 118         | 142          | 204          |
| Jerman          | 77          | 50          | 97          | 97          | 140         | 176         | 174          | 284          |
| Tiongkok        | 55          | 54          | 118         | 118         | 394         | 304         | 343          | 651          |
| Amerika Serikat | 117         | 90          | 143         | 143         | 179         | 334         | 331          | 351          |
| India           | 70          | 65          | 171         | 171         | 187         | 202         | 408          | 228          |
| Perancis        | 47          | 63          | 80          | 80          | 135         | 249         | 228          | 628          |
| Inggris         | 58          | 64          | 101         | 101         | 154         | 151         | 232          | 306          |
| Australia       | 46          | 37          | 52          | 52          | 65          | 91          | 137          | 198          |
| Belanda         | 52          | 50          | 61          | 61          | 91          | 151         | 153          | 496          |
| Vietnam         | 13          | 11          | 9           | 9           | 25          | 40          | 20           | 138          |
| Filipina        | 36          | 51          | 47          | 47          | 35          | 75          | 83           | 204          |
| Spanyol         | 31          | 10          | 53          | 53          | 60          | 102         | 152          | 337          |
| Kanada          | 23          | 31          | 39          | 39          | 48          | 47          | 60           | 63           |
| Italia          | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            |
| Lainnya         | 856         | 852         | 968         | 958         | 1611        | 1477        | 1787         | 2935         |
| <b>Jumlah</b>   | <b>3883</b> | <b>4849</b> | <b>5017</b> | <b>5007</b> | <b>5592</b> | <b>8160</b> | <b>11188</b> | <b>12444</b> |

Sumber: BPS Provinsi D.I. Yogyakarta, <https://yogyakarta.bps.go.id/indicator/16/342/1/kunjungan-wisatawan-mancanegara-per-bulan-menurut-kebangsaan-2-.html>

1. Rencana Pengembangan Kawasan *Integrated Tourism Master Plan Borobudur Yogyakarta Prambanan* (ITMP BYP)

Program ITMP BYP yang dimulai pertengahan tahun 2018 dilaksanakan oleh Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Program ini merupakan kajian perencanaan yang mengintegrasikan kawasan destinasi utama di DIY Jateng, yaitu Borobudur, Yogyakarta dan Prambanan. Sasaran kajian di Kota Yogyakarta meliputi Kawasan Sumbu Filosofis dan Kawasan Cagar Budaya Kotagede. Pelaksana kajian perencanaan terdiri atas Tourism Deveiopment International, Matt MacDonald, Moores Rowland, dan Universitas Gadjah Mada. Program ini belum memberikan dampak yang riil bagi pengembangan pariwisata Kota Yogyakarta karena masih bersifat kajian dan belum terimplementasikan.

Namun, sebagaimana sudah berjalan selama ini, Kota Yogyakarta sudah menjadi gerbang utama untuk mengunjungi Borobudur dan Prambanan. Sebagian besar Biro Perjalanan Wisata yang menangani paket wisata Borobudur atau Prambanan selalu menambahkan paket City Tour dan

belanja souvenir atau makan (*lunch* atau *dinner*) di wilayah Kota Yogyakarta. Hanya saja untuk penginapan, jika misalnya harus menginap, tidak semua wisatawan menginap di wilayah kota, melainkan sebagian di wilayah Sleman. Pertanyaan yang muncul adalah ketika ITMP BPY ini sudah diimplementasikan apakah Kota Yogyakarta masih sebagai gerbang utama untuk ke Borobudur atau Prambanan. Isu ITMP BPY ini seharusnya menjadi isu strategis yang menuntut perhatian dan harus diantisipasi oleh Pemerintah Kota Yogyakarta.

## 2. Bandara New Yogyakarta International Airport (NYIA) Kabupaten Kulonprogo

Perpindahan bandara dari Adisucipto Airport ke NYIA di Kulonprogo mempunyai dampak positif dan juga negatif bagi perkembangan pariwisata di Kota Yogyakarta. Dampak positifnya diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. NYIA dapat lebih mempermudah wisatawan dari berbagai negara untuk berkunjung ke Yogyakarta. Dibandingkan dengan Adisucipto, NYIA memiliki jalur antar negara lebih banyak. Selain itu, Jarak NYIA – Kota Yogyakarta yang sekitar 40 km dan bisa ditempuh tidak lebih dari 1 jam dengan transportasi umum, merupakan jarak yang relatif dekat dan dapat menghemat waktu dan biaya bagi wisatawan. Jadi, NYIA telah menjadi gerbang pertama menuju Yogyakarta, terutama bagi wisatawan mancanegara.
- b. NYIA juga berperan dalam mempromosikan Kota Yogyakarta ke dunia internasional. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Yogyakarta harus memanfaatkan NYIA ini sebagai sarana untuk mempromosikan destinasi wisata dan produk wisata Yogyakarta. Keberadaan NYIA juga dapat menjadi pendorong dalam pengembangan destinasi dan produk wisata baru.

Dampak negatif atau tantangan dari keberadaan NYIA adalah NYIA akan menggeser Yogyakarta sebagai gerbang utama menuju destinasi Borobudur dan mengurangi jumlah kunjungan di Yogyakarta. Sejumlah hotel dan penyedia akomodasi lainnya sudah berdiri di sekitar NYIA. Jalur NYIA – Borobudur, via Purworejo, juga sudah dilayani Perusahaan Bis Damri dengan harga tiket yang cukup murah, Rp.20.000,-. Jalur NYIA – Borobudur akan semakin mudah ketika jalan tol NYIA – Borobudur, yang melewati kawasan Bedah Menoreh, sudah dibangun. Dengan adanya jalan tol NYIA-Yogyakarta – Solo, NYIA juga akan menggeser gerbang utama menuju Prambanan.

## 3. Sumbu Filosofi Yogyakarta

Sumbu Filosofi Yogyakarta sudah ditetapkan oleh UNESCO sebagai Warisan Budaya Dunia pada tanggal 18 September 2023. Narasi dari makna yang terkandung dalam warisan budaya sumbu filosofi akan memiliki potensi daya tarik wisata tersendiri, selain bentuk fisik sepanjang sumbu filosofi

tersebut. Kekuatan narasi sumbu filosofi yang penuh dengan nilai-nilai perjalanan hidup dan kehidupan manusia diharapkan bisa menarik wisatawan dan mampu mempertahankan Yogyakarta sebagai gerbang wisata utama di DIY dan Jateng.

#### 4. Pembangunan Jalan Tol

Proses pembangunan jalan tol Solo – Yogyakarta saat ini sudah mulai dilaksanakan. Bersamaan dengan itu pembangunan jalan tol lainnya yang juga akan dan sedang dilaksanakan adalah jalan tol Yogyakarta – Bawen, jalan tol Yogyakarta – NYIA dan jalan tol NYIA – Borobudur. Sebagaimana sudah dibahas di bagaian sebelumnya, pembangunan jalan tol ini berpotensi menggeser posisi Kota Yogyakarta sebagai gerbang utama menuju destinasi wisata penting lainnya, seperti Borobudur dan Prambanan. Wisatawan, terutama dari mancanegara, yang datang melalui NYIA bisa mengunjungi Borobudur dan Prambanan secara langsung tanpa harus melewati atau memasuki kota Yogyakarta.

Namun, keberadaan jalan tol, yang memungkinkan perjalanan darat bisa menjadi lebih cepat, diprediksikan akan mendorong lebih banyak pengunjung atau wisatawan domestik datang ke Yogyakarta dengan kendaraan pribadi. Pengunjung domestik ini cenderung akan menginap di wilayah Yogyakarta, sambil melepas lelah, sebelum berkunjung ke destinasi wisata yang mereka rencanakan.

#### 5. Darurat Sampah

Kota Yogyakarta sejak akhir tahun 2022 sudah memasuki darurat sampah. Daya tampung Tempat Pembuangan Akhir (TPA) di Piyungan sudah sangat terbatas sehingga beberapa kali harus dilakukan penutupan. Sementara kesiapan masyarakat untuk mengolah sampah secara mandiri masih relatif rendah. Proses pilah sampah organik dan anorganik dari rumah tangga belum berjalan secara optimal. Penutupan TPA yang diikuti dengan penutupan TPS (Tempat Pembuangan Sementara) menyebabkan pembuangan sampah secara liar dan tidak bertanggung jawab. Beberapa ruas jalan dan di beberapa TPS terjadi penumpukan sampah, bahkan yang di sebagian TPS tertentu sampah meluber hingga ke area jalan.

Kondisi sampah di Yogyakarta ini cukup mengganggu pengguna jalan dan beberapa wisatawan asing sudah mulai mengeluhkannya. Sebagaimana disampaikan oleh Ketua PHRI DIY, permasalahan sampah di Yogyakarta akan berdampak pada tingkat okupansi hotel dan citra pariwisata DIY.

Wisatawan asing yang suka berjalan kaki di sekitar hotel merasa tidak nyaman akibat sampah di pinggir jalan. Wisatawan domestik pun juga mengeluhkan hal yang sama<sup>2</sup>.

#### 6. Kemacetan dan Keterbatasan Penyediaan Parkir

Pertumbuhan volume lalu lintas di Kota Yogyakarta yang terus meningkat dengan pesat berasal dari kendaraan penduduk asli kota Yogyakarta maupun dari wisatawan yang datang ke kota Yogyakarta dan menimbulkan kemacetan pada beberapa ruas jalan di kota Yogyakarta. Ruas jalan yang rawan kemacetan di DIY, terbanyak di Kota Yogyakarta, yakni di Jalan Magelang, Brigjen Katamso, Malioboro, Ahmad Yani, Urip Sumoharjo, AM Sangaji, Tentara Pelajar, Mataram, Diponegoro, simpang gardu Anim, dan Jembatan Kewek. Hal ini juga juga mempengaruhi kebutuhan akan lahan parkir. Fasilitas parkir yang tersedia di pusat kota Yogyakarta diantaranya Taman parkir Abu Bakar Ali, Taman parkir Ngabean, dan Taman parkir P. Senopati. Fasilitas-fasilitas parkir tersebut dinilai belum dapat menjalankan fungsinya secara maksimal dalam melayani kebutuhan parkir kendaraan-kendaraan wisata khususnya bus pariwisata. Durasi kemacetan pun menjadi semakin lama. Kemacetan yang biasanya terjadi pada saat jam puncak kegiatan pendidikan dan kerja justru menjadi semakin parah pada saat hari libur dan liburan sekolah.

Rendahnya tingkat keterpaduan antarmoda transportasi di Daerah Istimewa Yogyakarta ditandai dengan minimnya jumlah terminal antarmoda. Meskipun telah diupayakan melalui penyediaan halte-halte Trans Jogja di area stasiun, bandara, maupun terminal bus sebagai sarana pergantian moda transportasi, namun pelayanannya masih kurang memadai. Kurangnya terminal antarmoda (intermodal terminal) sebagai fasilitas alih moda bagi penumpang menyebabkan pengguna angkutan umum harus menggunakan moda ojek atau bahkan taksi untuk menuju ke tempat tujuan lainnya. Hal ini memicu rendahnya minat penduduk untuk menggunakan angkutan umum dan lebih memilih kendaraan pribadi yang berakibat penambahan volume lalu lintas yang mengakibatkan kemacetan.

Berdasarkan gambaran enam faktor di atas, ada faktor-faktor yang mendukung secara positif terhadap kecenderungan kenaikan kunjungan wisatawan di masa yang akan datang. Faktor-faktor tersebut adalah Program ITMP BYP, Keberadaan NYIA, Sumbu filosofi, dan pembangunan jalan tol yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan kota lainnya. Sementara faktor-faktor yang berpotensi mendukung secara negatif terhadap kunjungan wisatawan adalah ITMP BPY, Keberadaan NYIA, pembangunan jalan tol, darurat sampah serta kemacetan dan terbatasnya lahan parkir. IMPP BPY, NYIA

---

<sup>2</sup> <https://jogja.tribunnews.com/2023/08/18/phri-diy-mulai-terima-keluhan-wisatawan-soal-sampah>

dan Jalan Tol berpotensi mengurangi jumlah kunjungan wisatawan, terutama mancanegara, karena dapat menggeser posisi Kota Yogyakarta sebagai gerbang utama bagi destinasi wisata utama di DIY dan Jateng, yaitu Borobudur dan Prambanan. Penguatan promosi dan narasi makna sumbu filosofi secara masif menjadi andalan utama bagi pemerintah kota Yogyakarta dalam mempertahankan posisinya sebagai gerbang utama. Secara simultan, pemerintah juga harus segera mengatasi dan menyelesaikan masalah darurat sampah di kota Yogyakarta.

Dampak lain dari peningkatan kunjungan wisatawan ke Yogyakarta adalah masalah kemacetan jalan dan ruang parkir yang masih terbatas. Apabila jalan tol yang menghubungkan kota Yogyakarta sudah mulai beroperasi, sebagaimana dibahas sebelumnya, maka jumlah kendaraan yang masuk ke kota juga semakin banyak. Kemacetan di ruas-ruas jalan di kota semakin meningkat. Tingkat kemacetan ini semakin bertambah karena rata-rata badan jalan di Yogyakarta relatif kurang lebar dan sebagian dipergunakan untuk parkir kendaraan roda empat dan roda dua. Ketersediaan ruang parkir yang terbatas mendorong tumbuhnya parkir swasta dengan tarif yang lebih mahal hingga lima kali, bahkan bisa lebih, dari tarif standar. Akibatnya, banyak wisatawan yang mengeluhkan tarif parkir yang mahal ini<sup>3</sup>. Keterbatasan ruang parkir ini seharusnya juga menjadi bagian penting dalam persyaratan sebuah hotel, sehingga semua kendaraan tamu hotel tidak dibenarkan parkir di badan jalan sekitar hotel.

---

<sup>3</sup> <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/05/02/510/1133951/mahalnya-parkir-di-jogja-jadi-keluhan-wisatawan-menteri-sandiaga-uno-turun-tangan>

**BAB III**  
**IMPLEMENTASI UU CIPTA KERJA PADA**  
**USAHA HOTEL DAN PENYEDIA AKOMODASI LAINNYA**

Secara umum, UU Cipta Kerja dan peraturan turunannya bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif dan meningkatkan lapangan kerja. UU Cipta Kerja yang mulai disahkan sejak 2 November 2020 telah mengalami perubahan karena banyak mendapatkan kritikan dari berbagai pihak, terutama dari kalangan pekerja. Setelah UU Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 dinyatakan oleh MK inkonstitusional bersyarat, saat ini sudah diberlakukan UU penggantinya, yaitu UU 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Perppu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) telah memberikan sejumlah perubahan dalam dunia usaha pariwisata, terutama perhotelan. Beberapa perubahan yang paling signifikan antara lain:

- Perubahan sistem perizinan usaha perhotelan. UU Cipta Kerja telah menghapus sejumlah izin usaha perhotelan, seperti izin usaha pariwisata, izin trayek kapal pesiar, dan izin usaha agen perjalanan wisata. Penghapusan izin usaha ini diharapkan dapat mempermudah dan mempercepat proses perizinan usaha perhotelan.
- Pembaharuan regulasi tenaga kerja. UU Cipta Kerja telah mengubah sejumlah ketentuan dalam UU Ketenagakerjaan, termasuk dalam hal ketenagakerjaan di sektor pariwisata. Beberapa perubahan yang paling signifikan antara lain:
  - Mempermudah penggunaan tenaga kerja asing di sektor pariwisata.
  - Memperpanjang jangka waktu kontrak kerja dari 2 tahun menjadi 3 tahun.
  - Mengurangi kompensasi PHK dari 24 kali upah bulanan menjadi 19 kali upah bulanan.
  - Menghapus ketentuan tentang upah minimum propinsi (UMP) dan upah minimum kabupaten/kota (UMK).
- Peningkatan kemudahan berusaha. UU Cipta Kerja telah mempermudah berbagai persyaratan usaha di sektor pariwisata, seperti:
  - Penghapusan persyaratan modal dasar.
  - Penghapusan persyaratan kepemilikan tanah.
  - Penghapusan persyaratan sertifikasi kompetensi tenaga kerja.

Secara umum, perubahan-perubahan yang terjadi dalam UU Cipta Kerja diyakini akan berdampak positif terhadap dunia usaha pariwisata, terutama perhotelan. Perubahan ini

diharapkan dapat mendorong investasi di sektor pariwisata, meningkatkan daya saing industri pariwisata, dan menciptakan lapangan kerja.

Berikut adalah beberapa dampak positif dari implementasi UU Cipta Kerja di dunia usaha pariwisata, terutama perhotelan:

- Peningkatan investasi di sektor pariwisata. Penghapusan sejumlah izin usaha dan mempermudah proses perizinan diharapkan dapat menarik minat investor untuk berinvestasi di sektor pariwisata.
- Peningkatan daya saing industri pariwisata. Perubahan regulasi tenaga kerja dan peningkatan kemudahan berusaha diharapkan dapat meningkatkan daya saing industri pariwisata Indonesia.
- Penciptaan lapangan kerja. Perubahan regulasi tenaga kerja diharapkan dapat membuka lapangan kerja baru di sektor pariwisata.

Namun, implementasi UU Cipta Kerja di dunia usaha pariwisata juga menimbulkan sejumlah tantangan, antara lain:

- Perluasan persaingan usaha. Penghapusan sejumlah izin usaha dan mempermudah proses perizinan berpotensi meningkatkan persaingan usaha di sektor pariwisata.
- Tantangan dalam penerapan regulasi tenaga kerja. Perubahan regulasi tenaga kerja berpotensi menimbulkan tantangan dalam penerapannya, terutama dalam hal penggunaan tenaga kerja asing dan kompensasi PHK.

#### **A. Proses Perizinan Berusaha Perhotelan**

Sejak Januari 2019 semua proses perizinan berusaha dilayani secara online dan terpusat dengan menggunakan Sistem *Online Single Submission* (OSS). OSS merupakan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik yang bertujuan untuk mempermudah dan mempercepat proses perizinan berusaha di Indonesia. Saat ini, OSS telah mencakup seluruh jenis izin usaha dan perizinan yang diterbitkan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan lembaga pemerintah nonkementerian. Dalam pengembangannya, OSS yang menilai risiko kegiatan usaha berdasarkan jenis usaha, saat ini sejak 12 Agustus 2021 menjadi OSS RBA (*Online Single Submission Risk Based Approach*) yang menilai risiko kegiatan usaha berdasarkan tingkat risiko kegiatan usaha<sup>1</sup>.

Penilaian risiko kegiatan usaha berdasarkan jenis usaha dilakukan dengan membagi kegiatan usaha menjadi empat kategori, yaitu:

- Kategori I: kegiatan usaha berisiko rendah

---

<sup>1</sup> OSS RBA ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

- Kategori II: kegiatan usaha berisiko sedang
- Kategori III: kegiatan usaha berisiko tinggi
- Kategori IV: kegiatan usaha berisiko sangat tinggi

Penilaian risiko kegiatan usaha berdasarkan tingkat risiko kegiatan usaha dilakukan dengan menggunakan metode analisis risiko. Metode analisis risiko yang digunakan adalah metode yang ditetapkan oleh pemerintah.

Penggunaan OSS RBA ini memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan OSS, diantaranya:

- Lebih akurat dalam menilai risiko kegiatan usaha;
- Dapat menyesuaikan dengan perkembangan risiko kegiatan usaha;
- Mampu memberikan perlakuan yang berbeda bagi kegiatan usaha dengan risiko yang berbeda.

Acuan yang dipergunakan dalam penentuan jenis usaha yang berlaku secara nasional adalah menggunakan Klasiifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 yang diatur dalam Peraturan Badan Pusat Statistik (BPS) Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia. Peraturan ini diterbitkan pada tanggal 29 September 2020 dan mulai efektif berlaku tanggal 1 Januari 2021. KBLI 2020 ini selain digunakan sebagai acuan standar dan alat koordinasi, integrasi, serta sinkronisasi penyelenggaraan statistik, juga digunakan sebagai dasar untuk penyusunan kebijakan dan peraturan di bidang ekonomi, industri dan perdagangan. Gambar 3.1 di bawah menunjukkan kode KBLI dalam Usaha Perhotelan.

**Gambar 3.1. Bentuk Usaha Perhotelan dalam KBLI 2020**

| <b>Bentuk Usaha Perhotelan dalam KBLI 2020</b>  |   |
|---|---|
| <p><b>551 PENYEDIAAN AKOMODASI JANGKA PENDEK</b></p> <p>Golongan ini mencakup penyediaan akomodasi, khususnya untuk harian atau mingguan, pada prinsipnya untuk tinggal dalam jangka pendek sebagai pengunjung. Termasuk penyediaan akomodasi dengan furnitur, lengkap dengan dapur, dengan atau tanpa jasa pramuwisma dan sering kali termasuk beberapa tambahan jasa dan fasilitas seperti fasilitas parkir, penatu, kolam renang, ruang olahraga, fasilitas rekreasi dan ruang rapat. Golongan ini mencakup akomodasi yang disediakan oleh berbagai macam hotel, penginapan, losmen, hostel, vila dan lain-lain.</p> <p><b>5511 HOTEL BINTANG</b><br/><b>55110 HOTEL BINTANG</b></p> <p><b>5512 HOTEL MELATI</b><br/><b>55120 HOTEL MELATI</b></p> <p><b>5513 PONDOK WISATA</b><br/><b>55130 PONDOK WISATA</b></p> | <p><b>5519 PENYEDIAAN AKOMODASI JANGKA PENDEK LAINNYA</b><br/>Subgolongan ini mencakup usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti penginapan remaja (Youth Hostel), vila, bungalo, cottage, bumi perkemahan, taman atau persinggahan karavan atau trailer dan lainlain. Termasuk motel dan pondok tamu (guesthouse).</p> <p><b>55191 PENGINAPAN REMAJA (YOUTH HOSTEL)</b></p> <p><b>55192 BUMI PERKEMAHAN, PERSINGGAHAN KARAVAN DAN TAMAN KARAVAN</b></p> <p><b>55193 VILA</b></p> <p><b>55194 APARTEMEN HOTEL/KONDOMINIUM HOTEL</b></p> <p><b>55199 PENYEDIAAN AKOMODASI JANGKA PENDEK LAINNYA</b><br/>Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang belum termasuk dalam kelompok 55191 sd. 55194, seperti usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti bungalo, cottage dan lain-lain. Termasuk motel dan pondok tamu (guesthouse).</p> <p><b>5590 PENYEDIAAN AKOMODASI LAINNYA</b><br/>Subgolongan ini mencakup penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Termasuk kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost.</p> <p><b>55900 PENYEDIAAN AKOMODASI LAINNYA</b></p> |

Dalam KBLI 2020 ini klasifikasi perhotelan dibedakan menjadi:

- 55110 Hotel Bintang
- 55120 Hotel Melati
- 55130 Pondok Wisata
- 55191 Penginapan Remaja (Youth Hostel)
- 55192 Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan dan Taman Karavan
- 55193 Vila
- 55194 Apartemen Hotel/Kondominium Hotel
- 55199 Penyediaan Akomodasi jangka Pendek Lainnya, seperti bungalow, cottage, motel dan guesthouse
- 55900 Penyediaan Akomodasi lainnya, seperti asrama untuk pelajar, pekerja musiman, dan rumah kost

Dari 9 jenis KBLI di atas yang relevan untuk kondisi Yogyakarta hanya 7 KBLI, dimana KBLI 5592 dan 55193 tidak mungkin dibangun di wilayah kota seperti Kota Yogyakarta ini.

Lebih lanjut dalam usaha sektor Pariwisata Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif telah menerbitkan Standar Kegiatan Usaha pada Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko Sektor Pariwisata yang tertuang dalam Peraturan Menteri Parekraf Nomor 4 tahun 2021, yang merupakan pedoman pelaksanaan dari ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 5 tahun 2021.

### **1. Standar Usaha Hotel Bintang dan Hotel Melati**

Karena dalam peraturan ini mengatur perizinan berbasis risiko, bukan pada jenis usaha, maka Usaha Hotel Bintang tidak lagi digolongkan menjadi Hotel Bintang 1, Bintang 2 dan seterusnya hingga Bintang 5 atau 6, namun bukan berarti penggolongan berdasarkan kelas hotel tersebut tidak digunakan lagi. Penggolongan berbasis kelas hotel ini masih dipergunakan dan lebih diutamakan untuk kepentingan pemasaran. Sementara kelompok Hotel Melati merupakan sebutan lain dari hotel non bintang.

Usaha Hotel Berbasis Risiko adalah usaha Hotel yang meliputi usaha berbasis risiko rendah, menengah rendah, menengah tinggi dan tinggi yang dikelompokkan berdasarkan kriteria risiko Keselamatan dan Kesehatan Kerja, Kesehatan Masyarakat, termasuk wisatawan dan lingkungan (K3L), dan probabilitas terjadinya potensi bahaya K3L. Kriteria penggolongan Tingkat Risiko Hotel Bintang dan Hotel Melati tersebut adalah sebagai berikut:

- Menengah Rendah: Jumlah kamar tidur tamu 61 – 100 unit atau jumlah karyawan 41 – 99 orang atau memiliki luas 4.000 – 6.000 m<sup>2</sup>.

- Menengah Tinggi: Jumlah kamar tidur tamu 101 – 200 unit atau jumlah karyawan 100 – 200 orang atau memiliki luas lahan > 6.000 – 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tinggi: jumlah kamar tidur tamu > 200 unit atau jumlah karyawan > 200 orang atau memiliki luas bangunan  $\geq$  10.000 m<sup>2</sup>.

Selanjutnya, dalam Permen Parekraf ini telah ditentukan Persyaratan Khusus Usaha, Sarana minimal, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha. Masing-masing ketentuan ini berbeda untuk setiap tingkat risiko.

Sementara itu dalam ketentuan penggolongan kelas hotel berdasarkan Keputusan Dirjen Pariwisata Nomor 14/U/II/88 hotel bintang dibedakan atas:

- Bintang 1:
  - Parkir: Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel
  - Kamar: kamar standar 15 kamar dengan luas minimal 20 m<sup>2</sup>
- Bintang 2:
  - Parkir: Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel
  - Kamar: kamar standar 20 kamar termasuk 1 kamar suite
  - Luas minimal kamar standar 22 m<sup>2</sup> dan suite 44 m<sup>2</sup>
- Bintang 3:
  - Parkir: Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel
  - Kamar: kamar standar 30 kamar termasuk 2 kamar suite
  - Luas minimal kamar standar 24 m<sup>2</sup> dan suite 48 m<sup>2</sup>
- Bintang 4:
  - Parkir: Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel
  - Kamar: kamar standar 50 kamar termasuk 3 kamar suite
  - Luas minimal kamar standar 24 m<sup>2</sup> dan suite 48 m<sup>2</sup>
- Bintang 5:
  - Parkir: Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel
  - Kamar: kamar standar 100 kamar termasuk 4 kamar suite
  - Luas minimal kamar standar 26 m<sup>2</sup> dan suite 52 m<sup>2</sup>

Jika kriteria berdasarkan kelas hotel ini dibandingkan dengan kriteria berbasis risiko, maka hotel Bintang 5 masih termasuk dalam kriteria tingkat risiko menengah rendah, sementara kelas di bawahnya berada dalam kategori tingkat risiko rendah.

## 2. Apartemen Hotel

Standar ini memuat pengaturan yang terkait dengan: usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/konominium hotel apartel/kondotel. Usaha apartemen hotel meliputi:

- Berisiko rendah, jumlah kamar tidur tamu  $\leq 60$  unit atau jumlah karyawan  $\leq 40$  orang atau memiliki luas bangunan  $< 4.000 \text{ m}^2$
- Berisiko menengah rendah: Jumlah kamar tidur tamu 61 - 100 unit atau jumlah karyawan 41 - 99 orang atau memiliki luas 4.000 - 6.000 m<sup>2</sup>
- Berisiko menengah tinggi: Jumlah kamar tidur tamu 101 - 200 unit atau jumlah karyawan 100 - 200 orang atau memiliki luas lahan  $> 6000 - 10.000 \text{ m}^2$
- Berisiko tinggi: Jumlah kamar tidur  $> 200$  unit atau jumlah karyawan  $> 200$  orang atau memiliki luas bangunan  $\geq 10.000 \text{ m}^2$

Hal yang sama dengan Hotel, pada Apartemen Hotel ini juga diberlakukan ketentuan-ketentuan Persyaratan Khusus Usaha, Sarana minimal, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha. Masing-masing ketentuan ini berbeda untuk setiap tingkat risiko.

## 3. Penyediaan Akomodasi Lainnya

Standar ini memuat pengaturan yang terkait dengan usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Usaha penyediaan akomodasi lainnya ini termasuk dalam tingkat risiko menengah rendah. Pada usaha ini tidak mempunyai persyaratan khusus usaha, namun masih diberlakukan ketentuan lainnya yaitu Sarana minimal, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha.

## B. Persyaratan dan Kewajiban Perizinan Berusaha Perhotelan

Persyaratan perizinan perhotelan, sesuai dengan ketentuan OSS RBA terdiri atas persyaratan dasar dan persyaratan spesifik. Disamping itu juga memiliki kewajiban perizinan atas kekuatan berusaha sesuai kriteria risiko. Berikut rincian dari persyaratan perizinan perhotelan:

- Persyaratan dasar
  - Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB)
  - Memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
  - Memiliki Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)
- Persyaratan spesifik
  - Memiliki bangunan yang memenuhi persyaratan teknis, seperti luas bangunan, jumlah kamar, dan fasilitas umum.
  - Memiliki izin lingkungan, seperti izin amdal atau UKL-UPL.
  - Memiliki izin kesehatan, seperti izin laik sehat dari dinas kesehatan.
  - Memiliki izin ketenagakerjaan, seperti izin mempekerjakan tenaga kerja asing.

Persyaratan dasar dapat diperoleh secara online melalui OSS. Persyaratan spesifik dapat diperoleh dari instansi terkait, seperti pemerintah daerah, dinas lingkungan hidup, dan dinas kesehatan.

Berikut adalah penjelasan dari masing-masing persyaratan:

- NIB
 

NIB adalah identitas pelaku usaha yang diterbitkan oleh Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). NIB dapat diperoleh secara online melalui OSS.
- SIUP
 

SIUP adalah izin usaha perdagangan yang diterbitkan oleh dinas perdagangan kabupaten/kota. SIUP dapat diperoleh secara online melalui OSS.
- KKPR
 

KKPR adalah izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan oleh pemerintah daerah. KKPR dapat diperoleh secara online melalui OSS.
- Bangunan yang memenuhi persyaratan teknis
 

Bangunan yang memenuhi persyaratan teknis harus memiliki luas bangunan minimal 100 meter persegi, memiliki jumlah kamar minimal 5 kamar, dan memiliki fasilitas umum yang memadai, seperti kamar mandi, tempat tidur, dan makanan.
- Izin lingkungan
 

Izin lingkungan adalah izin yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk kegiatan usaha yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap lingkungan. Izin lingkungan dapat diperoleh secara online melalui OSS.
- Izin kesehatan

Izin kesehatan adalah izin yang diterbitkan oleh dinas kesehatan untuk kegiatan usaha yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap kesehatan masyarakat. Izin kesehatan dapat diperoleh secara online melalui OSS.

- Izin ketenagakerjaan

Izin ketenagakerjaan adalah izin yang diterbitkan oleh dinas tenaga kerja untuk kegiatan usaha yang mempekerjakan tenaga kerja asing. Izin ketenagakerjaan dapat diperoleh secara online melalui OSS.

Adapun kewajiban Perizinan atas Kegiatan Berusaha sesuai Kriteria Risiko adalah sebagai berikut:

1. Hotel dengan kriteria Risiko Menengah Rendah:

- a. NIB, Sertifikasi Standar (*self declare*), Persetujuan lingkungan;
- b. sertifikat laik sehat akomodasi paling lambat 1 (satu) tahun setelah beroperasi, diunggah melalui Sistem OSS;
- c. syarat lainnya yang terdiri atas Sarana, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha sesuai dengan tingkat risiko menengah rendah.

2. Hotel dengan kriteria Risiko Menengah Tinggi:

- a. NIB, Persetujuan Lingkungan
- b. Sertifikat standar usaha yang diterbitkan oleh LSU bidang Pariwisata paling lambat setelah 2 (dua) tahun setelah beroperasi, diunggah melalui Sistem OSS;
- c. sertifikat laik sehat akomodasi paling lambat 1 (satu) tahun setelah beroperasi, diunggah melalui Sistem OSS;
- d. syarat lainnya yang terdiri atas Sarana, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha sesuai dengan tingkat risiko menengah tinggi.

3. Hotel dengan kriteria Risiko Tinggi:

- a. NIB, Persetujuan Lingkungan
- b. Sertifikat standar usaha yang diterbitkan oleh LSU bidang Pariwisata paling lambat paling lambat 1 (satu) tahun beroperasi, diunggah melalui Sistem OSS;
- c. Sertifikat laik sehat akomodasi paling lambat 1 (satu) tahun setelah beroperasi, diunggah melalui Sistem OSS;
- d. syarat lainnya yang terdiri atas Sarana, Struktur Organisasi SDM, Pelayanan, Persyaratan Produk Usaha, dan Pengelolaan Usaha sesuai dengan tingkat risiko tinggi.

**KAJIAN KEBIJAKAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN HOTEL DI YOGYAKARTA**

**BAB IV  
KAJIAN KEBIJAKAN KOTA YOGYAKARTA DALAM PERIJINAN HOTEL**

**4.1. Kebijakan terkait Penyelenggaraan Perijinan Berusaha**

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah telah menegaskan kewenangan dalam melaksanakan perizinan dan non perizinan secara terpadu 1 (satu) pintu di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Kewenangan tersebut termasuk sebagai bagian dari urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.

Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 pengganti UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, memberikan pengaturan baru bahwa perizinan berusaha ini dilakukan dengan berbasis risiko, mengacu pada norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan pemerintah pusat dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, menggunakan sistem perizinan berusaha secara elektronik yang dikelola pemerintah pusat dan memberikan peluang bagi Pemerintah Daerah untuk mengembangkan sistem pendukung pelaksanaan sistem OSS sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah harus dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah secara akuntabel, terintegrasi, aksesibel, dan partisipatif;

Untuk melaksanakan ketentuan tersebut Pemerintah Kota Yogyakarta menerbitkan Perda Kota Yogyakarta 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha. Perda ini ditetapkan untuk menjamin peningkatan investasi dan kegiatan berusaha. Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah adalah kegiatan perizinan berusaha yang proses pengelolaannya secara elektronik mulai dari tahap permohonan sampai terbitnya dokumen yang dilakukan secara terpadu dalam satu pintu. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.

Walikota menjadi penyelenggara Perizinan Berusaha di Daerah, yang didelegasikan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu. Perizinan Berusaha di Daerah meliputi:

- a. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
- b. persyaratan dasar Perizinan Berusaha;
- c. Perizinan Berusaha untuk menunjang kegiatan usaha; dan
- d. Perizinan Berusaha lainnya.

Tata cara dalam penyelenggaraan Perizinan Berusaha didetailkan melalui Peraturan Walikota Yogyakarta No 20 tahun 2023 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha. Pada Perwal ini pengaturan ijin berusaha untuk usaha Perhotelan meliputi :

**Tabel 4.1. Pengaturan Bidang Usaha Perhotel dalam Perijinan Berusaha**

| No | Kode KBLI | Judul KBLI    | Uraian KBLI  | Ruang Lingkup   | Tingkat Resiko  | Perizinan Berusaha         | Skala Usaha                       | Luas Lahan                       | Masa Berlaku                                   |
|----|-----------|---------------|--|---|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| 1  | 55110     | Hotel Bintang | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.  | Hotel, dengan unit hunian tamu 61-100 unit atau jumlah karyawan 41 - 99 orang | Menengah Rendah | NIB dan Sertifikat Standar | Mikro, Kecil, Menengah, dan Besar | 4.000 - 6.000 meter <sup>2</sup> | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |
| 2  | 55120     | Hotel Melati  | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa layanan penginapan bagi umum yang dikelola secara komersial dengan menggunakan sebagian atau seluruh bagian bangunan yang telah memenuhi ketentuan sebagai hotel Melati yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya | Hotel dengan unit hunian tamu 61-100 unit atau jumlah karyawan 41 - 99 orang  | Rendah          | Sertifikat Standar         | Kecil, Menengah, dan Besar        | 6.000 meter <sup>2</sup>         | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |

| No | Kode KBLI | Judul KBLI      | Uraian KBLI  | Ruang Lingkup   | Tingkat Resiko  | Perizinan Berusaha         | Skala Usaha                       | Luas Lahan                       | Masa Berlaku                                   |
|----|-----------|-----------------|--|---|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| 3  | 55194     | Apartemen Hotel | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan Apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/konominium hotel (apartemen/kondotel)                                       | Apartemen Hotel, dengan unit hunian tamu 61 - 100 unit atau jumlah karyawan 41 : 99 orang | Menengah Rendah | NIB dan Sertifikat Standar | Mikro, Kecil, Menengah, dan Besar | 4.000 - 6.000 meter <sup>2</sup> | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |
| 4  | 55130     | Pondok Wisata   | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum dengan pembayaran harian yang dilakukan perseorangan dengan menggunakan bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam | Seluruh   | Rendah          | NIB                        | Mikro                             | NA                               | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |

| No | Kode KBLI | Judul KBLI                        | Uraian KBLI  | Ruang Lingkup | Tingkat Resiko | Perizinan Berusaha | Skala Usaha               | Luas Lahan | Masa Berlaku                                   |
|----|-----------|-----------------------------------|--|---------------|----------------|--------------------|---------------------------|------------|--|
|    |           |                                   | kehidupan sehari-hari pemilikinya  |               |                |                    |                           |            |  |
| 5  | 55192     | Bumi Perkemahan dan Taman Caravan | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan tempat penginapan di alam terbuka dengan menggunakan tenda atau dengan menggunakan karavan, termasuk pula karavan (kereta gandengan) yang dibawa sendiri. Misalnya Bumi Perkemahan Cibubur, dan Persinggahan karavan Taman Safari | Seluruh       | Rendah         | NIB                | Kecil dan Menengah        | NA         | Selama Pelaku Usaha menjalankan kegiatan usaha |
| 6  | 55199     | Akomodasi Jangka Pendek lainnya   | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang belum termasuk dalam kelompok 55191 sd. 55194, seperti usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti bungalo, cottage dan lain-lain. Termasuk motel dan pondok tamu (guesthouse).       | Seluruh       | Rendah         | NIB                | Mikro, Kecil dan Menengah | NA         | Selama Pelaku Usaha menjalankan kegiatan usaha |
| 7  | 55191     | Penginapan Remaja/ Youth Hostel   | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa penginapan yang  | Seluruh       | Rendah         | NIB                | Mikro dan Kecil           | NA         | Selama Pelaku Usaha                            |

| No | Kode KBLI | Judul KBLI                   | Uraian KBLI   | Ruang Lingkup        | Tingkat Resiko  | Perizinan Berusaha         | Skala Usaha                      | Luas Lahan | Masa Berlaku                                   |
|----|-----------|------------------------------|---|----------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|------------|--|
|    |           |                              | biasanya digunakan wisatawan sebagai akomodasi dapat berupa ruangan/kamar yang dapat digunakan bermalam bersama-sama (sharing room) atau sendiri dalam rangka kegiatan pariwisata dengan tujuan untuk rekreasi, memperluas pengetahuan/pengalaman, dan perjalanan.  |                      |                 |                            |                                  |            | menjalankan kegiatan usaha                     |
| 8  | 55900     | Penyediaan Akomodasi Lainnya | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Misalnya kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup | Jasa manajemen hotel | Menengah Rendah | NIB dan Sertifikat Standar | Mikro, Kecil, Menengah dan Besar | NA         | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |

| No | Kode KBLI | Judul KBLI                   | Uraian KBLI   | Ruang Lingkup               | Tingkat Resiko  | Perizinan Berusaha         | Skala Usaha                       | Luas Lahan | Masa Berlaku                                   |
|----|-----------|------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|------------|--|
|    |           |                              | tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost, baik dengan makan maupun tidak dengan makan  |                             |                 |                            |                                   |            |  |
| 9  | 55900     | Penyediaan Akomodasi Lainnya | Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Misalnya kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost, baik dengan makan maupun tidak dengan makan. | Hunian wisata senior/lansia | Menengah Rendah | NIB dan Sertifikat Standar | Mikro, Kecil, Menengah, dan Besar | NA         | Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha |

Selain Perizinan Berusaha, Pemerintah Kota Yogyakarta juga menerbitkan perizinan dan non perizinan yang diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 51 Tahun 2023 Tentang Perizinan Dan Non Perizinan. Adapun izin dan non izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta terkait dengan pembangunan bidang usaha perhotelan baik yang didelegasikan maupun tidak didelegasikan adalah :

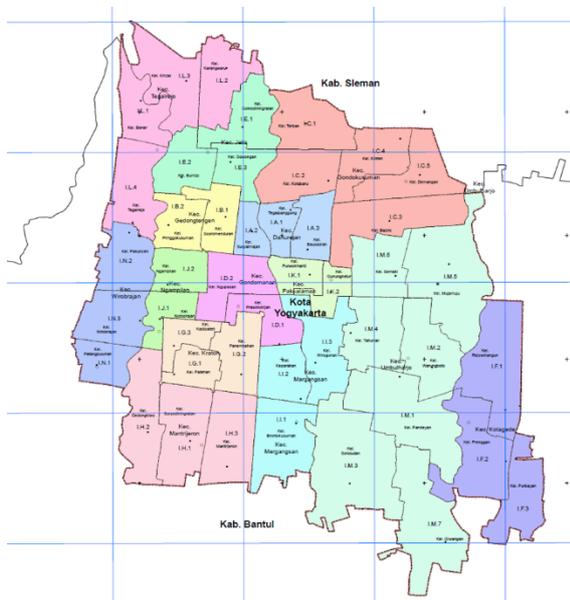
- (1) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan masyarakat pada sub urusan kebakaran, meliputi: uji kelayakan proteksi kebakaran; persetujuan instalasi proteksi kebakaran; dan manajemen keselamatan kebakaran gedung.
- (2) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perhubungan, meliputi: persetujuan pengelolaan tempat khusus parkir swasta;
- (3) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup, meliputi: pernyataan kesanggupan pengelolaan lingkungan hidup untuk kegiatan wajib UKL-UPL; keputusan kelayakan lingkungan hidup untuk kegiatan wajib Amdal; persetujuan dokumen pengelolaan lingkungan hidup; persetujuan dokumen evaluasi lingkungan hidup;
- (4) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dan penugasan urusan keistimewaan di bidang pertanahan dan penataan ruang, meliputi: kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang bangunan gedung; izin perubahan penggunaan tanah; rekomendasi pemanfaatan tanah negara (bila menggunakan tanah negara);
- (5) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan bidang perumahan dan kawasan permukiman, meliputi: izin pembuatan jalan masuk (in gang); izin penyambungan saluran air hujan; dan izin saluran air limbah.
- (6) Perizinan dan Non Perizinan pada Kemantren, meliputi: persetujuan pondokan atau izin pondokan;
- (7) Perizinan dan Non Perizinan pada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dan penugasan keistimewaan di bidang kebudayaan, yaitu rekomendasi bentuk arsitektur;

- (8) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perhubungan, meliputi: persetujuan teknis analisis dampak lalu lintas;
- (9) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup, meliputi: permohonan arahan dokumen lingkungan (penapisan); SPPL; rincian teknis penyimpanan Limbah B3; persetujuan teknis pembuangan dan/atau pemanfaatan air limbah;
- (10) Perizinan dan Non Perizinan pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dan penugasan urusan keistimewaan di bidang pertanahan dan penataan ruang, meliputi: informasi kesesuaian tata ruang; informasi kesesuaian tata ruang untuk kekancingan; dan rekomendasi pemanfaatan tanah kasultanan dan tanah kadipaten.

**4.2. Kebijakan terkait Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR),**

Penerbitan KKPR dalam bentuk Konfirmasi KKPR diberikan berdasar Rencana Detail tata Ruang (RDTR). Pemerintah Kota Yogyakarta telah menerbitkan RDTR yang terkoneksi pada OSS berupa Peraturan Walikota Yogyakarta No 118 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Yogyakarta tahun 2021-2041.

RDTRK Yogyakarta 2021-2041 meliputi 13 Sub Wilayah Pengembangan sebagai berikut :



- A. SWP A pada wilayah Kemantren Danurejan seluas 110,85 Ha
- B. SWP B pada wilayah Kemantren Gedongtengen seluas 98,52 Ha
- C. SWP C pada wilayah Kemantren Gondokusuman seluas 398,59 Ha
- D. SWP D pada wilayah Kemantren Gondomanan seluas 114,22 Ha
- E. SWP E pada wilayah Kemantren Jetis seluas 172,05 Ha
- F. SWP F pada wilayah Kemantren Kotagede seluas 298,80 Ha
- G. SWP G pada wilayah Kemantren Kraton seluas 137,50 Ha
- H. SWP H pada wilayah Kemantren Mantrijeron seluas 267,24 Ha
- I. SWP I pada wilayah Kemantren Mergangsan seluas 229,70 Ha
- J. SWP J pada wilayah Kemantren Ngampilan seluas 84,05 Ha
- K. SWP K pada wilayah Kemantren Pakualaman seluas 64,66 Ha
- L. SWP L pada wilayah Kemantren Tegalrejo seluas 296,08 Ha
- M. SWP M pada wilayah Kemantren Umbulharjo seluas 832,58 Ha

Gambar 4.1. Peta Pembagian Sub Wilayah Pengembangan Kota Yogyakarta

Sumber : RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041

Selanjutnya dalam RDTRK Yogyakarta ini diatur Rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang Kota Yogyakarta dari tahun 2021-2041. Rencana Struktur Ruang terdiri atas:

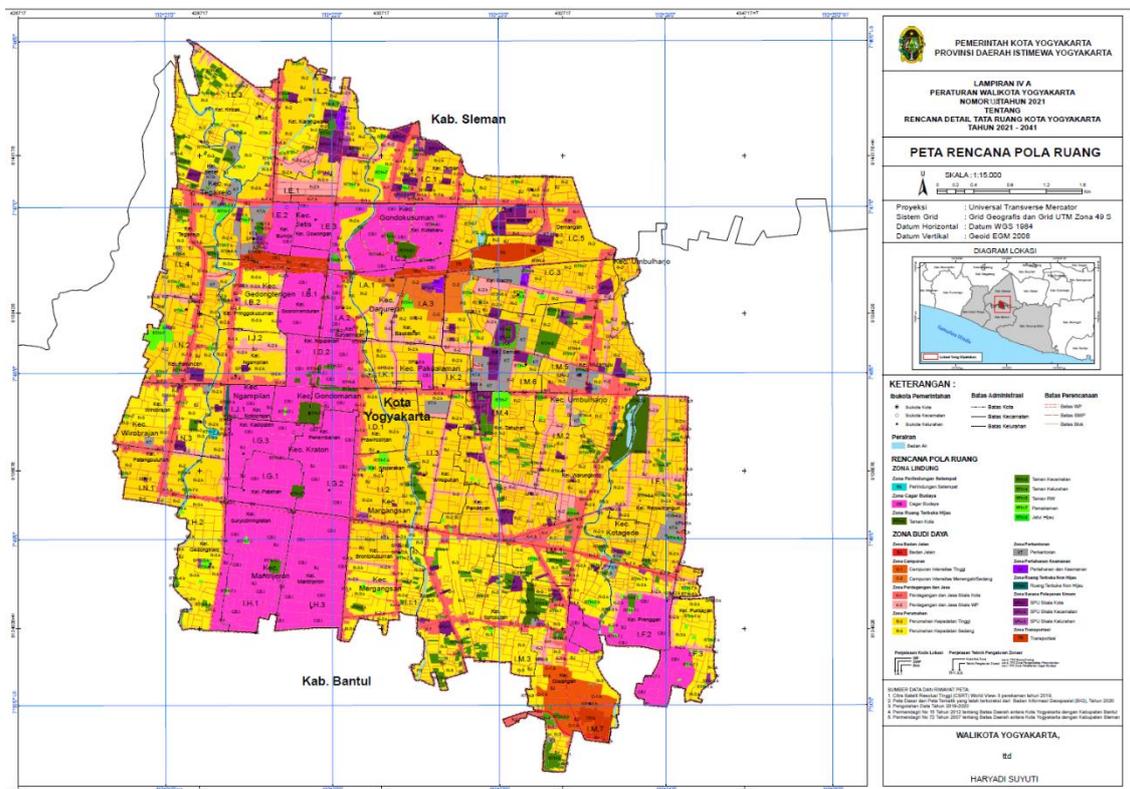


yang mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan. Zona Lindung dalam RDTRK Yogyakarta terdiri dari :

- a. Zona Perlindungan Setempat (PS);
- b. Zona RTH; dan
- c. Zona Cagar Budaya (CB).

Kawasan budidaya merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan. Zona budidaya dalam RDTRK Yogyakarta terdiri dari :

- a. Zona Badan Jalan (BJ);
- b. Zona Perumahan (R);
- c. Zona Perdagangan dan Jasa (K);
- d. Zona Perkantoran (KT);
- e. Zona RTNH;
- f. Zona SPU;
- g. Zona Pertahanan dan Keamanan (HK);
- h. Zona Transportasi (TR); dan
- i. Zona Campuran (C).



Gambar 4.2. Peta Rencana Pola Ruang Kota Yogyakarta

Sumber : RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041

**Tabel 4.2. Bentuk Usaha Perhotelan dalam yang diatur dalam RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041**

|    | BENTUK USAHA                  | KODE KLBI  | PENGERTIAN  |
|----|-------------------------------|--|---|
| 1  | Apartemen                     | 55194 Apartemen/<br>Kondominium Hotel            | Bangunan yang menyediakan jasa akomodasi jangka lama untuk sejumlah orang dalam unit tersendiri dengan suatu dapur dan ruang tunggal atau ruang makan   |
| 2  | Hotel Bintang 1-2             | 55110 Hotel Bintang                              | Penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1 (satu) bangunan, yang dilengkapi dengan standar jasa pelayanan yang tinggi (bintang 1-2) dan fasilitas yang memadai dan mewah seperti makan dan minum, kegiatan hiburan serta fasilitas lainnya.         |
| 3  | Hotel Berbintang 3 atau lebih | 55110 Hotel Bintang                              | Penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1(satu) bangunan, yang dilengkapi dengan standar jasa pelayanan yang tinggi (bintang 3 atau lebih) dan fasilitas yang memadai dan mewah seperti makan dan minum, kegiatan hiburan serta fasilitas lainnya. |
| 4  | Hotel Melati                  | 55120 Hotel Melati                               | Salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan fasilitas yang sederhana yang dikelola secara komersil.                                     |
| 5  | Penginapan/Losmen             | 55199 Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya | Sejenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunan rumah yang menyediakan penginapan dengan/tanpa makan–minum bagi setiap orang yang datang untuk beristirahat sementara waktu   |
| 6  | <i>Guesthouse</i>             | 55199 Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya | Sejenis akomodasi yang dapat dimiliki oleh suatu perusahaan atau instansi yang diperuntukkan bagi para tamu yang menginap dan mendapatkan pelayanan makan dan minum. Dalam pengertian aslinya, guest house merupakan akomodasi yang mempunyai fasilitas sederhana.        |
| 7  | <i>Homestay</i>               | 55130 Pondok Wisata                              | Sejenis akomodasi yang mengijinkan seseorang tinggal di bangunan milik warga dalam beberapa lama untuk mempelajari segala hal yang terdapat di kawasan homestay tersebut, seperti kehidupan, bahasa, dan sebagainya   |
| 8  | Rumah Kos Harian              | 55900 Penyediaan Akomodasi Lainnya               | Hunian yang penggunaannya Sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni tempat kos minimal satu hari dengan memungut uang pemondokan.   |
| 9  | Rumah Sewa Harian             | 55900 Penyediaan Akomodasi Lainnya               | Hunian yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pada rumah yang disewakan selama minimal satu hari dengan memungut uang sewa  |
| 10 | <i>Cottage</i>                | 55199 Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya | Penginapan yang konsepnya mirip dengan villa dan pada umumnya berupa bangunan seperti pondok atau rumah rumah kecil yang terpisah.  |
| 11 | Kondominium Hotel (kondotel)  | 55194 Apartemen/<br>Kondominium Hotel            | Bangunan yang terdiri dari unit-unit layaknya apartemen yang tiap unit memiliki dapur, ruang duduk atau kamar tergantung tipe yang ada dan memiliki fasilitas-fasilitas seperti kolam renang, spa, restoran, meeting rooms dan  |

| BENTUK USAHA | KODE KLBI | PENGERTIAN   |
|--------------|-----------|--|
|              |           | <p>fasilitas lain seperti yang disediakan hotel berbintang, semua ditujukan untuk kenyamanan pengunjung dan</p> <p>bisa dimiliki oleh perorangan yang harus disewakan dan operasionalnya seperti hotel yang dilakukan oleh operator hotel kenyamanan pengunjung dan bisa dimiliki oleh perorangan yang harus disewakan dan operasionalnya seperti hotel yang dilakukan oleh operator hotel</p> |

Sumber : Perwal Yogyakarta No 118 tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan untuk usaha bidang perhotelan diatur dalam RDTR pada matriks dengan kode izin penggunaan lahan ITBX, dimana huruf merupakan kegiatan yang diijinkan pada guna lahan tersebut, T untuk izin pada penggunaan lahan secara terbatas, B izin pada penggunaan lahan bersyarat dan X tidak diperbolehkan untuk dibangun pada guna lahan tersebut. Pada RDTR juga diatur izin dengan kode TB yaitu penggunaan lahannya diijinkan terbatas dan bersyarat.

Berikut Matriks ITBX untuk kegiatan usaha perhotelan baik di kawasan lindung dan kawasan budi daya sesuai arahan dalam Perwal Kota Yogyakarta No 118 tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041.

Tabel 4.3. Matriks ITBX Kegiatan Usaha Perhotelan pada Zona Lindung

| No   | Zona<br>Kegiatan              | Perlindungan Setempat | Ruang Terbuka Hijau |                 |                 |          |           |             | Cagar Budaya |       |       |       |       |       |       |       |       |       | Badan Jalan |       |             |
|------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|-------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
|      |                               | PS                    | RTH-2               | RTH-3           | RTH-4           | RTH-5    | RTH-7     | RTH-8       | CB           | CB    | CB    | CB    | CB    | CB    | CB    | CB    | CB    | CB    | CB          | CB    | BJ          |
|      |                               | Perlindungan Setempat | Taman Kota          | Taman Kecamatan | Taman Kelurahan | Taman RW | Pemakaman | Jalur Hijau | SWP A        | SWP B | SWP C | SWP D | SWP E | SWP F | SWP G | SWP H | SWP I | SWP J | SWP K       | SWP M | Badan Jalan |
|      |                               |                       |                     |                 |                 |          |           |             |              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |             |       |             |
| C.2. | PERHOTELAN                    |                       |                     |                 |                 |          |           |             |              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |             |       |             |
| 1    | Apartemen                     | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 2    | Hotel Berbintang 1-2          | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 3    | Hotel Berbintang 3 atau lebih | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 4    | Hotel Melati                  | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 5    | Penginapan/Losmen             | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 6    | Guesthouse                    | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | TB           | TB    | TB    | TB    | TB    | TB    | X     | TB    | B     | TB    | B           | TB    | X           |
| 7    | Homestay                      | X                     | TB                  | TB              | TB              | TB       | X         | X           | TB           | TB    | TB    | TB    | TB    | TB    | X     | TB    | B     | TB    | B           | TB    | X           |
| 8    | Rumah Kos Harian              | X                     | TB                  | TB              | TB              | TB       | X         | X           | TB           | TB    | TB    | TB    | TB    | TB    | X     | TB    | B     | TB    | B           | TB    | X           |
| 9    | Rumah Sewa Harian             | X                     | TB                  | TB              | TB              | TB       | X         | X           | TB           | TB    | TB    | TB    | TB    | TB    | X     | TB    | B     | TB    | B           | TB    | X           |
| 10   | Cottage                       | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |
| 11   | Kondominium Hotel (kondotel)  | X                     | X                   | X               | X               | X        | X         | X           | B            | B     | B     | B     | B     | B     | X     | B     | B     | B     | X           | B     | X           |

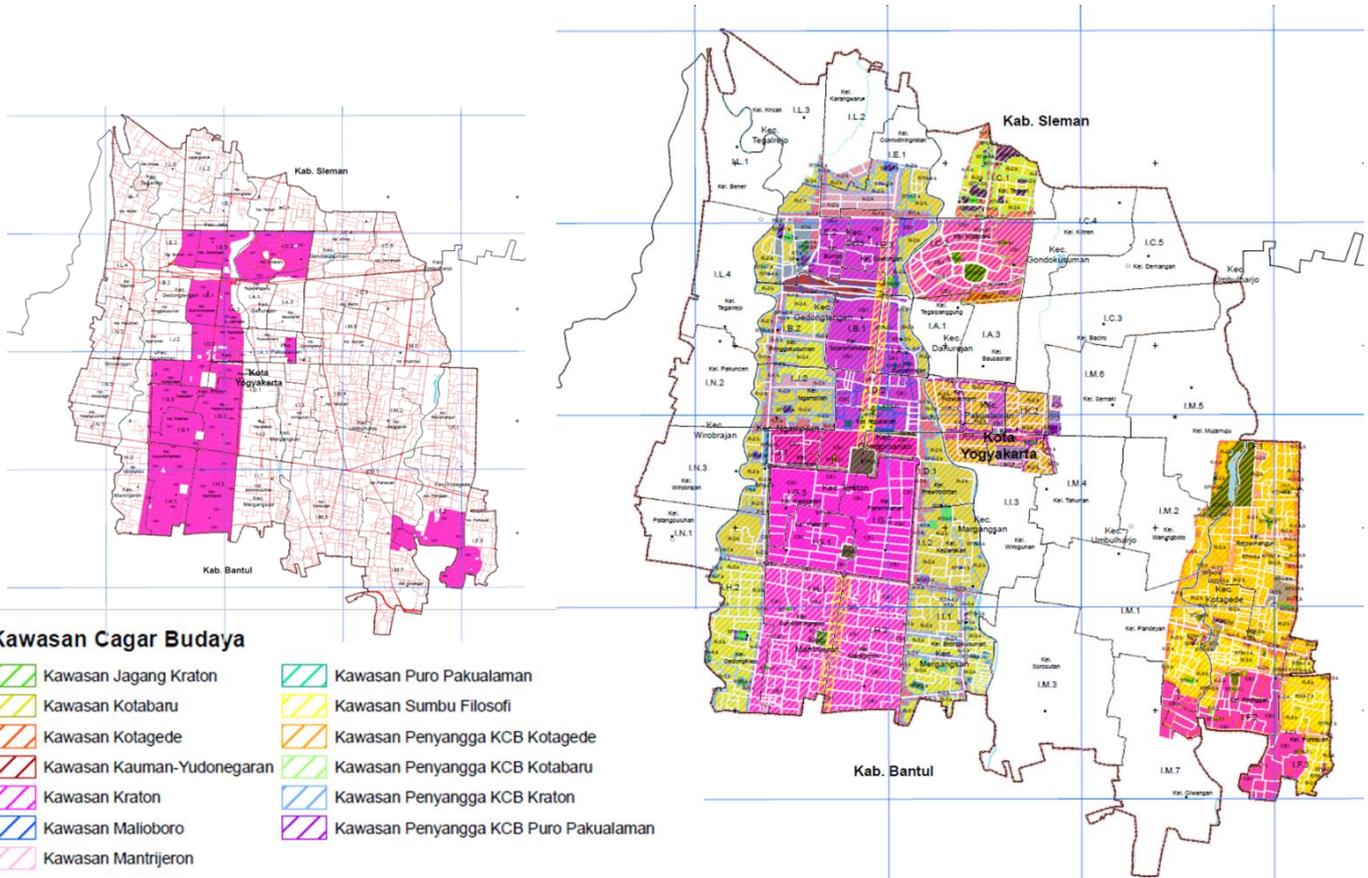
- I Kegiatan dan penggunaan lahan diizinkan
- T Kegiatan dan penggunaan lahan terbatas
- B Kegiatan dan penggunaan lahan bersyarat tertentu
- TB Kegiatan dan penggunaan lahan terbatas dan bersyarat tertentu
- X Kegiatan dan penggunaan lahan tidak diizinkan

Tabel 4.4. Matriks ITBX Kegiatan Usaha Perhotelan pada zona Budidaya

| No              | Zona<br>Kegiatan              | Perumahan                  |                            | Perdagangan dan Jasa            |                               | Perkantoran | Ruang Terbuka Non Hijau | Sarana Pelayanan Umum |                     |                     | Pertahanan dan Keamanan | Transportasi | Campuran                   |                                     |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------------|
|                 |                               | R-2                        | R-3                        | K-1                             | K-2                           | KT          | RTNH                    | SPU-1                 | SPU-2               | SPU-3               | HK                      | TR           | C-1                        | C-2                                 |
|                 |                               | Perumahan Kepadatan Tinggi | Perumahan Kepadatan Sedang | Perdagangan dan Jasa Skala Kota | Perdagangan dan Jasa Skala WP | Perkantoran | Ruang Terbuka Non Hijau | SPU Skala Kota        | SPU Skala Kecamatan | SPU Skala Kelurahan | Pertahanan dan Keamanan | Transportasi | Campuran Intensitas Tinggi | Campuran Intensitas Menengah/Sedang |
| C.2. PERHOTELAN |                               |                            |                            |                                 |                               |             |                         |                       |                     |                     |                         |              |                            |                                     |
| 1               | Apartemen                     | B                          | B                          | I                               | B                             | B           | B                       | TB                    | TB                  | TB                  | X                       | B            | I                          | B                                   |
| 2               | Hotel Berbintang 1-2          | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 3               | Hotel Berbintang 3 atau lebih | B                          | B                          | I                               | B                             | B           | B                       | TB                    | TB                  | TB                  | X                       | B            | I                          | B                                   |
| 4               | Hotel Melati                  | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 5               | Penginapan/Losmen             | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 6               | Guesthouse                    | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 7               | Homestay                      | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 8               | Rumah Kos Harian              | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 9               | Rumah Sewa Harian             | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 10              | Cottage                       | B                          | B                          | I                               | I                             | B           | B                       | B                     | B                   | B                   | X                       | B            | I                          | I                                   |
| 11              | Kondominium Hotel (kondotel)  | B                          | B                          | I                               | B                             | B           | B                       | X                     | X                   | X                   | X                       | B            | I                          | B                                   |

|    |   |
|----|---|
| I  | Kegiatan dan penggunaan lahan diizinkan                       |
| T  | Kegiatan dan penggunaan lahan terbatas                        |
| B  | Kegiatan dan penggunaan lahan bersyarat tertentu              |
| TB | Kegiatan dan penggunaan lahan terbatas dan bersyarat tertentu |
| X  | Kegiatan dan penggunaan lahan tidak diizinkan                 |

Matriks kegiatan usaha perhotelan di kawasan lindung tidak diperbolehkan kecuali pada zona cagar budaya. Zona Cagar budaya yang ada di Kota Yogyakarta merupakan perwujudan dari konsepsi Sumbu Filosofis, yang merupakan daya tarik wisata utama di Kota Yogyakarta dan Provinsi DIY.

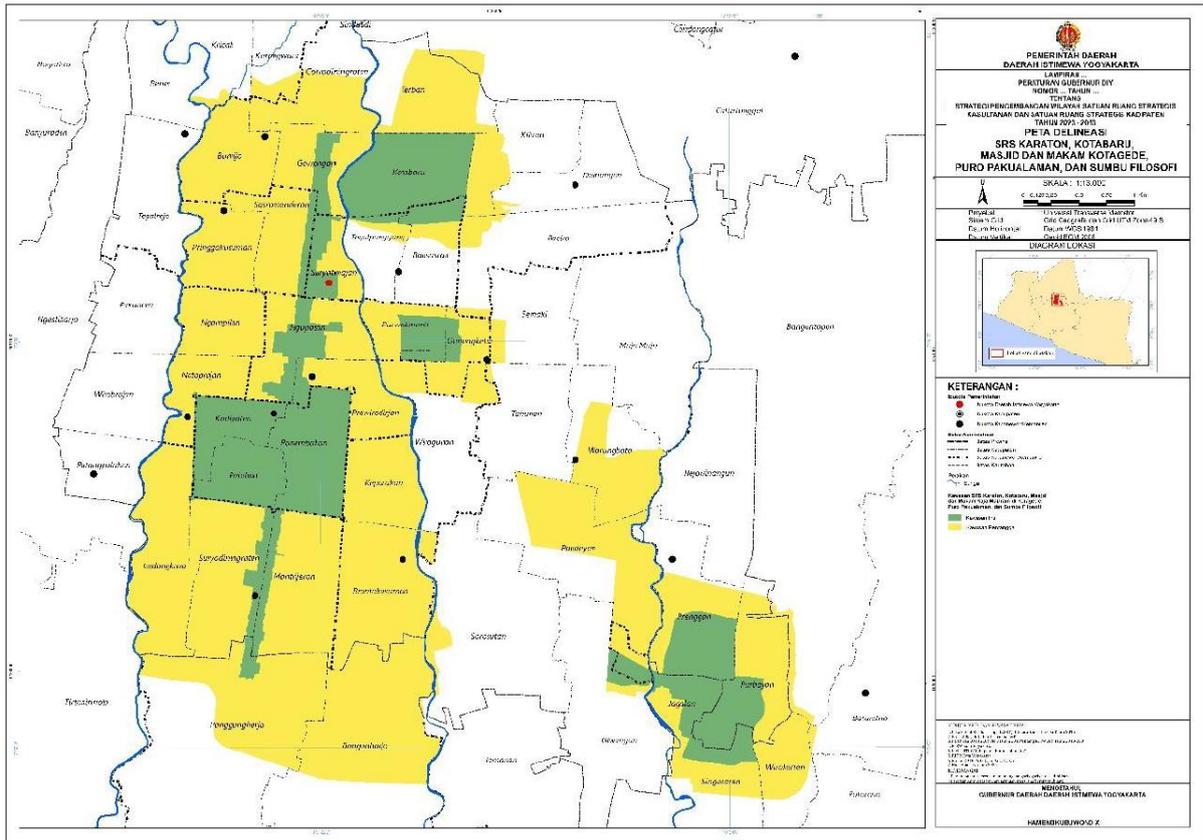


Gambar 4.3. Peta Zona cagar Budaya dalam Rencana Pola Ruang RDTR Kota Yogyakarta

Sumber : Perwal 118 tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041

Zona Cagar Budaya di Kota Yogyakarta terdiri dari delapan Kawasan cagar budaya meliputi Kawasan Jagang Kraton, Kawasan Kotabaru, kawasan Kotagede, Kawasan Kauman-Yudonegaran, Kawasan Kraton, Kawasan Malioboro, Kawasan Mantrijeron, Kawasan Pura Pakualaman dan Kawasan Sumbu Filosofis. Zona Cagar Budaya didukung Zona Penyangga Cagar Budaya yang meliputi empat kawasan yaitu Kawasan Penyangga KCB Kotagede, KCB Kotabaru, KCB Kraton dan KCB Puro Pakualaman.

Kawasan Budidaya dalam Rencana Pola Ruang pada RDTR selaras dengan delineasi SRS Sumbu Filosofis berdasar Peraturan Gubernur DIY No 9 tahun 2023 tentang Strategi Pengembangan Wilayah Satuan Ruang Strategis Kasultanan Dan Satuan Ruang Strategis Kadipaten Tahun 2023 – 2043.



Gambar 4.4. Peta Delineasi SRS Sumbu Filosofis

Sumber : Pergub DIY No 9 Tahun 2023 tentang Strategi Pengembangan Wilayah SRS Kasultanan Dan SRS Kadipaten Tahun 2023 – 2043

Delineasi wilayah dibagi pada wilayah yang berwarna hijau sebagai kawasan inti Pusat kegiatan budaya sedangkan yang digambarkan dalam wilayah kuning sebagai kawasan penyangga kegiatan budaya yang diperbolehkan untuk pengembangan kegiatan perkotaan yang diselaraskan dengan arsitektur pada kawasan inti dan dibatasi penggunaan lahannya dalam pengaturan intensitas ruang.

Pembangunan wilayah pada SRS Sumbu Filosofi dari Tugu Pal Putih sampai dengan Panggung Krapyak yaitu mewujudkan SRS Sumbu Filosofis dari Tugu Pal Putih sampai dengan Panggung Krapyak sebagai ruang yang mampu merepresentasikan filosofi budaya DIY. Adapun dalam rangka mewujudkan tujuan pengembangan wilayah tersebut, dirumuskan kebijakan dan strategi sebagaimana berikut:

Tabel 4.5. Kebijakan dan Strategi Pengembangan SRS Sumbu Filosofis

| Kebijakan  | Strategi  |
|--|---|
| (1) Pengembangan karakter yang mewakili filosofi <i>Sangkan Paraning Dumadi</i> dan <i>Catur Gatra Tunggal</i> | a. memperkuat daya tarik jalur Tugu-Kraton dan Kraton-Panggung Krapyak dengan elemen pelengkap jalan yang merepresentasikan nilai filosofi yang terkandung; |

| Kebijakan  | Strategi  |
|--|---|
|  | b. menguatkan karakter bangunan, terutama di jalur Kraton-Panggung Krapyak dengan karakter bangunan dengan gaya arsitektur berciri khas DIY   |
| (2) Penguatan fungsi yang sesuai dengan filosofi DIY   | a. mengembangkan fungsi ruang publik, tempat ibadah, tempat perbelanjaan, dan pelayanan umum yang merupakan representasi dari <i>Catur Gatra Tunggal</i> .  |
| (3) Pengembangan permukiman guna campuran kepadatan tinggi layak huni pada kawasan penyangga yang mendukung representasi nilai filosofi kawasan inti | a. mengembangkan guna lahan campuran untuk menampung perkembangan perkotaan;<br>b. menguatkan nilai budaya dan nilai sejarah kawasan penyangga sehingga membentuk transisi dengan kawasan inti.             |
| (4) Peningkatan aksesibilitas dan konektivitas   | a. mengembangkan kawasan simpul transportasi umum atau kawasan berorientasi transit.  |
| (5) Pengembangan perkotaan fungsional yang nyaman berbasis pada nilai budaya, filosofi, dan sejarah.   | a. mengembangkan infrastruktur untuk mendukung dan menampung perkembangan kawasan;<br>b. membatasi perkembangan permukiman yang telah ada di bantaran sungai;<br>c. membangun jalur pejalan kaki yang aman. |

Sumber : Pergub DIY No 9 Tahun 2023 tentang Strategi Pengembangan Wilayah SRS Kasultanan Dan SRS Kadipaten Tahun 2023 – 2043

Dalam Kebijakan dan Strategi SRS Sumbu Filosofis tersebut diberikan ruang dalam pengembangan jenis usaha hotel dan akomodasi lainnya pada kebijakan ketiga dan lima dengan strategi mengembangkan guna lahan campuran untuk menampung perkembangan kota dan mengembangkan infrastruktur untuk mendukung dan menampung perkembangan kawasan yang tentunya dengan tetap pada penguatan nilai budaya dan nilai sejarah kawasan penyangga.

Keselarasan pengaturan antara RDTR Kota Yogyakarta dengan SRS Sumbu Filosofis yang diatur dalam Pergub DIY No 9 tahun 2023 adalah pada rencana pola ruang, dimana pada kawasan penyangga sebagian merupakan kawasan budidaya yang berada pada zona perdagangan dan jasa yang diperbolehkan pada pengembangan usaha hotel dan akomodasi lainnya.



Zona Istimewa di SRS Sumbu Filosofi dari Tugu Pal Putih sampai dengan Panggung Krapyak terdiri atas:

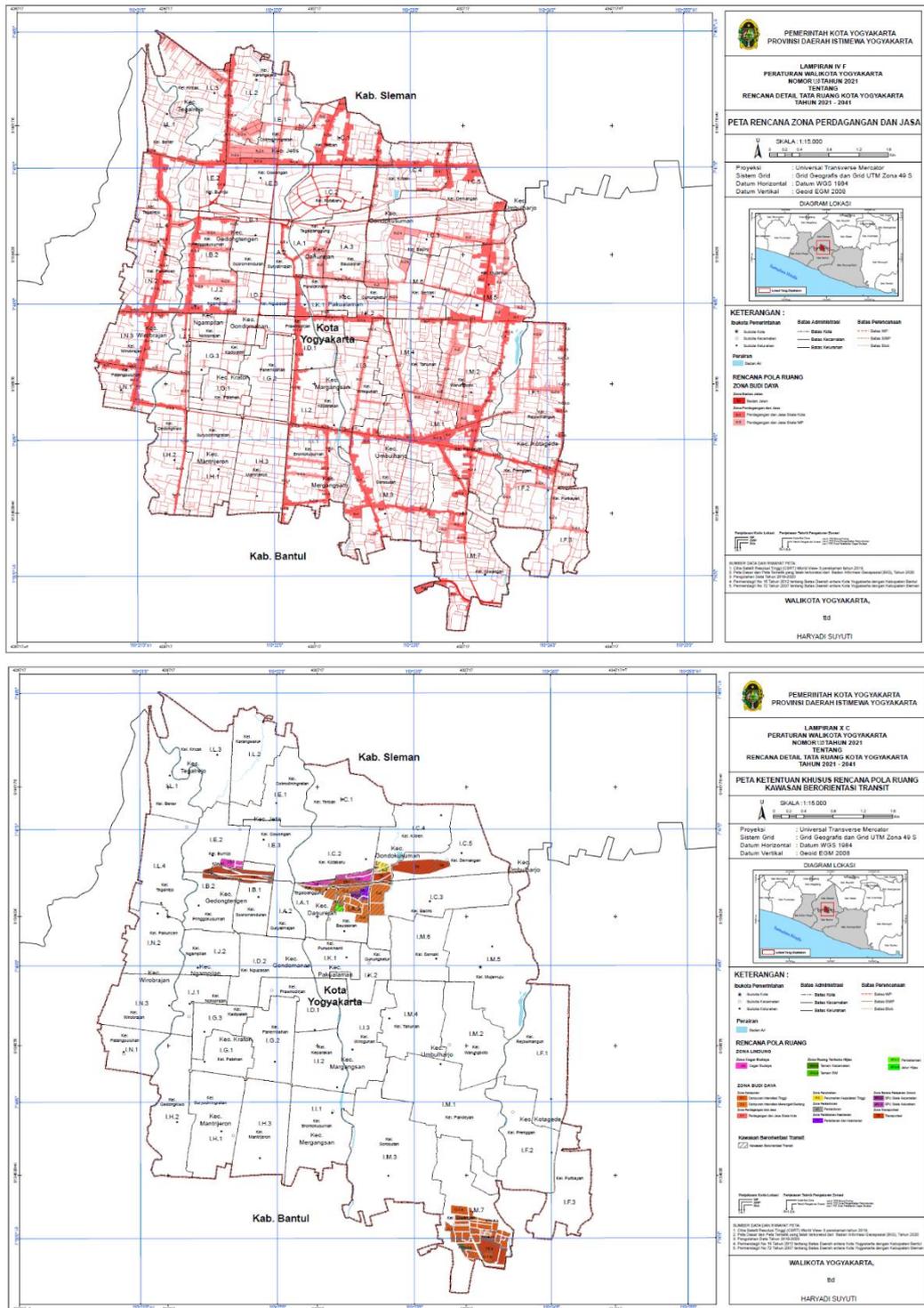
- a. penataan Bangunan dan Lingkungan sumbu Sangkaning Dumadi pada lapis pertama bangunan dari Panggung Krapyak hingga Plengkung Nirbaya;
- b. penataan bangunan dari lingkungan sumbu Paraning Dumadi pada lapis pertama bangunan dari Tugu Pal Putih sampai dengan Pasar Beringharjo; dan
- c. penataan bangunan dan lingkungan kawasan Catur Gatra Tunggal Kasultanan pada kawasan inti Pelataran Karaton, sekitar Alun-Alun utara sampai dengan Pasar Beringharjo.

Pada zona lindung kegiatan perhotelan diijinkan terbatas dan bersyarat di zona cagar budaya yang merupakan zona lindung paling luas. Syarat dan keterbatasan dimaksudkan agar bangunan gedung dari hotel yang hendak dibangun tidak merusak dan atau mengganggu baik secara fungsi maupun tampilan keberadaan bangunan dan kawasan cagar budaya yang memiliki ciri dan karakter khusus. Pada Zona Cagar Budaya ini hanya pada wilayah Kemantren Kraton dan Kemantren Pakualaman yang tidak diperbolehkan dibangun bangunan hotel.

Pada zona lindung lainnya yaitu pada zona perlindungan setempat yang berupa sempadan sungai dan zona Ruang Terbuka Hijau tidak diperbolehkan mendirikan bangunan perhotelan. Namun pada zona RTH masih diperbolehkan untuk rumah kost, rumah sewa dan homestay dengan bersyarat dan terbatas, kecuali pada RTH pemakaman dan jalur hijau.

Sedangkan untuk kawasan budidaya hanya pada kawasan Pertahanan dan Keamanan yang tidak diperbolehkan untuk pembangunan kegiatan usaha perhotelan, zona lain di kawasan budidaya diperbolehkan adanya kegiatan usaha perhotelan baik dengan kode I, T, B dan TB. Zona yang memberikan izin sepenuhnya (kode I) untuk kegiatan usaha perhotelan pada kawasan budidaya adalah zona perdagangan dan jasa serta zona campuran, sedangkan pada zona permukiman, perkantoran, sarana pelayanan umum, ruang terbuka non hijau dan transportasi kegiatan usaha perhotelan diperbolehkan dengan syarat.

Berikut peta wilayah yang diperbolehkan kegiatan usaha perhotelan pada zona perdagangan dan jasa serta zona campuran.



Gambar 4.6. Peta Zona Perdagangan dan Zona Campuran pada Zona Budaya yang Mengijinkan Pengembangan Usaha Perhotelan (Kode I)

Sumber : Perwal 118 tahun 2021 tentang RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041



- Menyediakan tempat parkir kendaraan di dalam persil sesuai dengan SRP dan kebutuhan ruang parkir

Aturan Pembatasan

- Tidak diperkenankan dikembangkan pada sarana pelayanan umum berupa sarana Kesehatan
- Merupakan fasilitas pendukung terhadap kegiatan sesuai fungsi Sub Zona yang ditempati
- Dalam perkembangan berikutnya memperbolehkan ditinjau ulang perizinan pemanfaatan kegiatan tersebut jika terdapat dampak negative terhadap lingkungan sekitar
- Kegiatan tersebut di Kawasan Kauman-Yudonegaran dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Malioboro dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Sumbu Filosofi dibatasi KLB paling tinggi 3,2
- Tidak berpotensi menimbulkan dampak negatif pengurangan nilai dan luas Cagar Budaya
- Tanah dan bangunan yang sudah terdaftar menjadi Bangunan Cagar Budaya tidak boleh dipugar/dirubah bentuk arsitekturnya

b. Kegiatan Usaha Hotel Melati, Penginapan, Losmen, Cottage

Aturan Persyaratan :

- Tidak mengganggu fungsi utama Sub Zona yang ditempati
- Mendapatkan izin dari warga setempat
- Memenuhi ketentuan standar prasarana dan sarana minimal bangunan gedung perhotelan
- Menyediakan tempat parkir kendaraan di dalam persil sesuai dengan SRP dan kebutuhan ruang parkir
- Dilengkapi dengan sarana pengelolaan sampah

Aturan Persyaratan :

- Kegiatan tersebut di Kawasan Kauman-Yudonegaran dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Malioboro dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Sumbu Filosofi dibatasi KLB paling tinggi 3,2
- Tidak berpotensi menimbulkan dampak negatif pengurangan nilai dan luas Cagar Budaya
- Tanah dan bangunan yang sudah terdaftar menjadi Bangunan Cagar Budaya tidak boleh dipugar/dirubah bentuk arsitekturnya
- Akses utama bangunan harus terhubung langsung dengan jaringan jalan atau mendapatkan izin dari warga setempat
- Dalam perkembangan berikutnya memperbolehkan ditinjau ulang perizinan pemanfaatan kegiatan tersebut jika terdapat dampak negative terhadap lingkungan sekitar

c. Kegiatan Usaha Homestay, Gusthouse, Rumah Kos dan Rumah Sewa Harian

Aturan Persyaratan :

- Tidak mengganggu fungsi utama Sub Zona yang ditempati
- Mendapatkan izin dari warga setempat
- Menyediakan tempat parkir kendaraan di dalam persil sesuai dengan SRP dan kebutuhan ruang parker
- Dilengkapi dengan sarana pengelolaan sampah

Aturan Pembatasan:

- Tidak mengganggu fungsi utama Sub Zona yang ditempati
- Mendapatkan izin dari warga setempat
- Memenuhi ketentuan standar prasarana dan sarana minimal bangunan gedung perhotelan
- Menyediakan tempat parkir kendaraan di dalam persil sesuai dengan SRP dan kebutuhan ruang parkir
- Dilengkapi dengan sarana pengelolaan sampah

Aturan Persyaratan :

- Kegiatan tersebut di Kawasan Kauman-Yudonegaran dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Malioboro dibatasi KLB paling tinggi 4
- Kegiatan tersebut di Kawasan Sumbu Filosofi dibatasi KLB paling tinggi 3,2
- Tidak berpotensi menimbulkan dampak negatif pengurangan nilai dan luas Cagar Budaya
- Tanah dan bangunan yang sudah terdaftar menjadi Bangunan Cagar Budaya tidak boleh dipugar/dirubah bentuk arsitekturnya
- Akses utama bangunan harus terhubung langsung dengan jaringan jalan atau mendapatkan izin dari warga setempat
- Dalam perkembangan berikutnya memperbolehkan ditinjau ulang perizinan pemanfaatan kegiatan tersebut jika terdapat dampak negative terhadap lingkungan sekitar

**Tabel 4.6. Ketentuan Intensitas Ruang untuk Bangunan Hotel di Zona Cagar Budaya**

| <b>KAWASAN CB</b> | <b>KETENTUAN INTENSITAS RUANG</b>               |
|-------------------|---|
| Kota Baru         | a) KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen);   |
|                   | b) KLB paling tinggi 3,2 (tiga koma dua); dan   |
|                   | c) KDH paling rendah 20% (dua puluh persen).    |
|                   | bangunan baru menggunakan gaya arsitektur indis |
|                   | Ketinggian Bangunan paling tinggi 20 m          |
|                   |   |

| <b>KAWASAN CB</b>  | <b>KETENTUAN INTENSITAS RUANG</b>  |
|--------------------|--|
| Kota Gedhe         | a) KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);   |
|                    | b) KLB paling tinggi 3,5 (tiga koma lima); dan   |
|                    | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).   |
|                    | bangunan baru menggunakan gaya arsitektur jawa atau indis klasik sesuai karakter jaman mataram islam |
|                    | ketinggian tidak boleh melebihi masjid kota gedhe  |
| Kraton             | a) KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);   |
|                    | b) KLB paling tinggi 0,7 (nol koma tujuh); dan   |
|                    | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen)  |
|                    | bangunan baru bergaya khas tradisional yogyakarta  |
|                    | tidak boleh melebihi ketinggian siti hinggil   |
| Jagang Kraton      | a) KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);   |
|                    | b) KLB paling tinggi 2,1 (dua koma satu); dan  |
|                    | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).   |
|                    | bangunan baru bergaya khas tradisional yogyakarta  |
|                    | 20 m dari situs tidak boleh ada pengembangan/perubahan   |
| Kauman-Yudonegaran | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);   |
|                    | b) KLB paling tinggi 4,2 (empat koma dua); dan   |
|                    | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).   |
|                    | bangunan baru bergaya jawa, indis, china   |
|                    | Ketinggian Bangunan paling tinggi 24 m   |
| Maliboro           | 1) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);   |
|                    | 2) KLB paling tinggi 4,2 (empat koma dua); dan   |
|                    | 3) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).   |
|                    | bangunan baru bergaya jawa, indis, china   |
|                    | Ketinggian Bangunan paling tinggi 24 m   |
| Mantrijeron        | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);   |

| KAWASAN CB           | KETENTUAN INTENSITAS RUANG  |
|----------------------|---|
|                      | b) KLB paling tinggi 4,2 (empat koma dua); dan  |
|                      | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen)   |
|                      | bangunan baru bergaya jawa, indis, china  |
|                      | Ketinggian Bangunan paling tinggi 24 m  |
|                      |   |
| Pura Pakualaman      | a) KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);  |
|                      | b) KLB paling tinggi 1,5 (satu koma lima); dan  |
|                      | c) KDH paling rendah 15% (lima belas persen).   |
|                      | tidak boleh melebihi bangsal sewatama atau 13m  |
|                      | tidak ada bangunan baru, hanya preservasi/pelestarian bangunan bersejarah   |
|                      |   |
| Sumbu Filosofi       | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);  |
|                      | b) KLB paling tinggi 3,5 (tiga koma lima); dan  |
|                      | c) KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).  |
|                      | maksimum 18 m (delapan belas meter) sampai kedalaman 60 m (enam puluh meter) dari garis batas luar ruang milik jalan dan memenuhi |
|                      | ketentuan membentuk sudut 45° (empat puluh lima derajat) dari as jalan  |
|                      | bangunan baru bergaya khas tradisional yogyakarta   |
|                      |   |
| Penyangga Kotabaru   | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);  |
|                      | b) KLB paling tinggi 6,0 (enam koma nol); dan   |
|                      | c) KDH paling rendah 5% (lima persen).  |
|                      | selaras dengan gaya arsitektur di Kawasan Kotabaru  |
|                      | Ketinggian Bangunan paling tinggi 32 m  |
|                      |   |
| Penyangga Kota Gedhe | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);  |
|                      | b) KLB paling tinggi 6,4 (enam koma empat); dan   |
|                      | c) KDH paling rendah 5% (lima persen).  |
|                      | selaras dengan gaya arsitektur di Kawasan Kota Gedhe  |
|                      | Ketinggian Bangunan paling tinggi 32 m  |

| KAWASAN CB           | KETENTUAN INTENSITAS RUANG   |
|----------------------|--|
| Penyangga Kraton     | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);<br>b) KLB paling tinggi 5,6 (lima koma enam); dan<br>c) KDH paling rendah 5% (lima persen)<br>selaras dengan gaya arsitektur tradisional Yogyakarta<br>Ketinggian Bangunan paling tinggi 32 m   |
| Penyangga Pakualaman | a) KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);<br>b) KLB paling tinggi 6,0 (enam koma nol); dan<br>c) KDH paling rendah 5% (lima persen).<br>mempertahankan ciri khas kampung tradisional, Bintaran Indis<br>Ketinggian Bangunan paling tinggi 32 m & membentuk sudut 45' pada<br>batas luar Pura Pakualaman |
| Baciro               | 1. Pendirian bangunan baru menggunakan arsitektur yang selaras dengan arsitektur kawasan; dan<br>2. Ketinggian Bangunan paling tinggi 24 m (dua puluh empat meter)   |
| Jetis                | 1. Pendirian bangunan baru menggunakan arsitektur yang selaras dengan arsitektur kawasan; dan<br>2. Ketinggian Bangunan paling tinggi 24 m (dua puluh empat meter)   |

#### 4.3. Kebijakan terkait Penerbitan Izin Lingkungan Hidup

Setiap rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Hidup wajib memiliki dokumen Lingkungan Hidup. Dokumen Lingkungan Hidup diajukan oleh Pelaku Usaha atau Instansi Pemerintah kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Lingkungan Hidup melalui Sistem Perizinan *Online*. Untuk mengurus izin lingkungan, pemerintah Kota Yogyakarta telah menerbitkan Peraturan Walikota Yogyakarta No 6 Tahun 2023 tentang Pedoman Permohonan dan Penerbitan Persetujuan Lingkungan.

Dokumen Lingkungan Hidup terdiri atas:

- a. Amdal;

Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Amdal) adalah kajian mengenai dampak penting pada Lingkungan Hidup dari suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

b. UKL-UPL;

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta termuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

c. SPPL.

Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab Usaha dan/atau Kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup atas dampak Lingkungan Hidup dari Usaha dan/atau Kegiatan di luar Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL.

Semua sektor dan kegiatan usaha yang mewajibkan AMDAL dibedakan menjadi beberapa kategori AMDAL, tergantung pada tingkat dan kompleksitas dampak terhadap lingkungan:

- Kategori A: sektor dan kegiatan usaha yang sangat sensitif dan kompleks dengan nilai kumulatif > 9
- Kategori B: sektor dan kegiatan usaha yang cukup sensitif dan kompleks dengan nilai kumulatif 6-9
- Kategori C: sektor dan kegiatan usaha yang tak sensitif atau kompleks dengan nilai kumulatif <6

Ketentuan Dokumen Lingkungan yang harus disusun belum dijelaskan dalam Perwal ini, sehingga dapat diacu perturan di tingkat pusat Permen LHK No 4 tahun 2021 tentang Daftar Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki AMDAL, UPL DAN UKL ATAU SPPL. Pada permen ini diatur:

a. Luas Lahan terbangun:

- a. AMDAL :  $\geq 5$  ha;
- b. UKL\_UPL :  $5 \text{ ha} > \text{Luas Lahan} > 1 \text{ ha}$ ;
- c. SPPL :  $< 1 \text{ ha}$

b. Luas Bangunan :

- a. AMDAL :  $\geq 10.000 \text{ m}^2$ ;
  - b. UKL\_UPL :  $10.000 \text{ m}^2 > \text{Luas Bangunan} > 5000 \text{ m}^2$ ;
  - c. SPPL :  $< 5000 \text{ m}^2$
- c. Alasan Ilmiah Amdal:
- Besaran diperhitungkan berdasarkan:
- a) Pembebasan lahan.
  - b) Daya dukung lahan.
  - c) Tingkat kebutuhan air sehari-hari.
  - d) Limbah yang dihasilkan.
  - e) Efek Pembangunan terhadap lingkungan sekitar (getaran, kebisingan, polusi udara, dll)
  - f) KDB dan KLB
  - g) Jumlah dan jenis pohon yang mungkin hilang.
  - h) Konflik sosial akibat pembebasan lahan.
  - i) Struktur bangunan bertingkat tinggi dan basement menyebabkan masalah dewatering dan gangguan tiang tiang pancang terhadap akuifer sumber air sekitar.
  - j) Bangkitan pergerakan (traffic) dan kebutuhan permukiman dari tenaga kerja yang besar.
  - k) Bangkitan pergerakan dan kebutuhan parker pengunjung.
  - l) Produksi sampah, limbah domestik
  - m) Genangan/banjir lokal.

**Tabel 4.7. Kategori Jenis Dokumen Lingkungan yang Harus Disusun untuk Usaha Perhotelan**

| No | Nomor KBLI | Jenis Usaha dan/atau Kegiatan            | Skala/Besaran Amdal           | Skala/Besaran UKL-UPL*        | Skala/Besaran SPPL            | Alasan Ilmiah Amdal   | Kategori Amdal/Kategori UKL-UPL* |
|----|------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------|
| 1. | 55110      | Hotel Bintang                            | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 2. | 55120      | Hotel melati                             | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 3. | 561        | Restoran dan penyediaan makanan keliling | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 4. | 55194      | Apartemen hotel                          | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |

| No  | Nomor KBLI | Jenis Usaha dan/atau Kegiatan             | Skala/Besaran Amdal           | Skala/Besaran UKL-UPL*        | Skala/Besaran SPPL            | Alasan Ilmiah Amdal   | Kategori Amdal/Kategori UKL-UPL* |
|-----|------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------|
| 5.  | 68120      | Kawasan Pariwisata                        | Semua Besaran.                | -                             | -                             |   | Kategori A                       |
| 6.  | 55130      | Pondok Wisata                             | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 7.  | 55191      | Penginapan Remaja ( <i>Youth Hostel</i> ) | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 8.  | 55192      | Bumi Perkemahan dan Taman Karavan         | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 9.  | 55193      | Vila:<br>bintang 1<br>Bintang 2 dan 3     | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial<br>b. Menyebabkan pencemaran udara, penurunan kualitas air permukaan | Kategori C                       |
| 10. | 55194      | Apartemen hotel                           | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | Sesuai Besaran di Multisektor | a. Berpotensi menyebabkan konflik sosial  | Kategori C                       |

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Walikota No 6/2023 ini meliputi: a. penapisan dokumen Lingkungan Hidup; b. Persetujuan Lingkungan; c. rincian teknis Penyimpanan Limbah B3; d. pembinaan, pengawasan dan pelaporan; dan e. pendanaan.

Penapisan berpedoman pada:

- a. jenis rencana usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki Amdal;
- b. jenis rencana usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki dokumen UKL-UPL atau SPPL;
- c. jenis rencana usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki persetujuan teknis, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Persetujuan teknis terdiri atas:

- a. pemenuhan baku mutu air limbah;
- b. pemenuhan baku mutu emisi; dan
- c. pengelolaan Limbah B3.

Penilaian uji kelayakan Lingkungan Hidup meliputi:

- a. kesesuaian lokasi rencana Usaha dengan rencana tata ruang dan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan pemanfaatan ruang;
- b. kesesuaian rencana Usaha dengan kebijakan peraturan perundangan di bidang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup serta sumber daya alam
- c. rencana Usaha tidak mengganggu kepentingan pertahanan keamanan
- d. prakiraan secara cermat mengenai besaran dan sifat penting dampak dari aspek biogeofisik kimia, sosial, ekonomi, budaya, tata ruang, dan kesehatan masyarakat pada tahap pra konstruksi, konstruksi, operasi, dan pasca operasi
- e. hasil evaluasi holistik seluruh Dampak Penting sebagai satu kesatuan yang saling terkait dan saling mempengaruhi baik bersifat positif dan negatif;
- f. kemampuan penanggung jawab Usaha dalam menanggulangi Dampak Penting negatif yang akan timbul dengan pendekatan teknologi, sosial, dan kelembagaan;
- g. rencana Usaha tidak mengganggu nilai-nilai sosial atau pandangan masyarakat (*emic view*);
- h. rencana Usaha tidak akan mempengaruhi dan/atau mengganggu entitas ekologis :
  - entitas dan/atau spesies kunci (*key species*);
  - memiliki nilai penting secara ekologis (*ecological importance*);
  - memiliki nilai penting secara ekonomi (*economic importance*);
  - memiliki nilai penting secara ilmiah (*scientific importance*);
- i. rencana Usaha tidak menimbulkan gangguan Usaha yang telah berada di sekitarnya ;
- j. tidak dilampauinya daya dukung dan daya tampung Lingkungan Hidup dari lokasi rencana Usaha dan/atau Kegiatan

Usaha dan/atau Kegiatan yang dilakukan di dalam dan/atau berbatasan langsung dengan Kawasan Lindung yang secara nyata tidak memiliki Dampak Penting terhadap Lingkungan Hidup dapat dikecualikan dari wajib Amdal setelah mendapatkan penetapan pengecualian wajib Amdal dari instansi yang berwenang dan bertanggung jawab terhadap pengelolaan Kawasan Lindung dan tetap wajib UKL-UPL.

Tabel 4.8.

DAFTAR USAHA DAN/ATAU KEGIATAN DENGAN LUAS BANGUNAN KURANG DARI 300 m<sup>2</sup> DI DALAM DAN/ATAU BERBATASAN LANGSUNG DENGAN KAWASAN LINDUNG WAJIB UKL-UPL

| NO  | JENIS USAHA DAN/ATAU KEGIATAN  |
|-----|--|
| 1.  | Bengkel mesin atau kendaraan bermotor  |
| 2.  | Laundry  |
| 3.  | Industri tekstil dengan pewarna sintetis   |
| 4.  | Industri logam perak dan aluminium   |
| 5.  | Toko cat dengan <i>mixer</i> cat   |
| 6.  | Percetakan   |
| 7.  | Klinik   |
| 8.  | Klinik Hewan   |
| 9.  | Industri sablon  |
| 10. | Toko bahan kimia   |
| 11. | Restoran/Jasa Boga/Catering dengan kapasitas produksi 500 porsi per hari                       |
| 12. | Penginapan dengan <i>Dormitory</i> kapasitas 50 orang atau lebih                               |
| 13. | Usaha pengumpulan rosok (barang bekas) dan/atau usaha/kegiatan pengelolaan sampah (daur ulang) |

Jenis Kegiatan wajib SPPL berupa *minimarket, shiatsu, reflexology, spa, panti pijat, mandi uap, pusat kebugaran, kafe dengan live musik, klub malam, penginapan/ wisma/ guest house/homestay*, dan sejenisnya.

Pengaturan pengajuan izin lingkungan melalui Peraturan Walikota Yogyakarta No 6 Tahun 2023 tentang Pedoman Permohonan dan Penerbitan Persetujuan Lingkungan belum secara detail mengatur jenis-jenis usaha termasuk Perhotelan. Aturan pengajuan izin dan jenis Dokumen yang harus diajukan lebih banyak mengacu pada aturan di Pusat sesuai Permen LHK No 4 tahun 2021 tentang Daftar Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki AMDAL, UPL DAN UKL ATAU SPPL.

#### 4.4. Kebijakan terkait Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Setiap kegiatan usaha wajib memiliki Persetujuan Bangunan Gedung. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus

Peraturan di Kota Yogyakarta yang mengatur perizinan untuk mendapatkan Persetujuan bangunan gedung adalah Perda no 8 tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Walikota Yogyakarta No 55 tahun 2023 tentang Peraturan Pelaksanaan Perda No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.

Fungsi Bangunan Gedung dalam Perda BG disebutkan meliputi a. fungsi hunian; b. fungsi keagamaan; c. **fungsi usaha**; d. fungsi sosial dan budaya; dan e. fungsi khusus. Kegiatan penyediaan Perhotelan termasuk dalam kategori fungsi Usaha, dengan kriteria Fungsi Usaha sebagai berikut:

- a. Bangunan Gedung perkantoran
- b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
- c. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. Bangunan Gedung laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- e. **Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan kondotel;**
- f. Bangunan Gedung untuk wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- g. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- h. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Klasifikasi Bangunan gedung didasarkan pada: tingkat kompleksitas; tingkat permanensi; tingkat risiko bahaya kebakaran; lokasi; ketinggian; kepemilikan; dan klas bangunan.

Tingkat kompleksitas :

- a. sederhana;
- b. tidak sederhana; dan
- c. khusus.

Tingkat permanensi :

- a. permanen; dan

b. non permanen.

Tingkat risiko bahaya kebakaran :

a. tinggi;

b. sedang; dan

c. rendah.

Lokasi :

a. padat;

b. sedang; dan

c. renggang.

Ketinggian meliputi Bangunan Gedung bertingkat:

a. tinggi;

b. sedang; dan

c. rendah.

Kepemilikan :

a. Bangunan Gedung milik Negara; dan

b. Bangunan Gedung selain milik Negara.

ketentuan klas bangunan dibagi menjadi:

a. klas 1;

b. klas 2;

c. klas 3;

d. klas 4;

e. klas 5;

f. klas 6;

g. klas 7;

h. klas 8;

i. klas 9; dan

j. klas 10.

Standar Teknis Bangunan Gedung

Ketentuan tata bangunan :

a. ketentuan arsitektur; dan

b. ketentuan peruntukan dan intensitas.

Ketentuan keandalan :

a. keselamatan;

- b. kesehatan;
- c. kenyamanan; dan
- d. kemudahan.

perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:

- a. lokasi penempatan/pendirian;
- b. arsitektur;
- c. sarana keselamatan;
- d. struktur; dan
- e. sanitasi.

Penyediaan Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung

Perancangan dan penyediaan Prasarana dan Sarana Bangunan meliputi:

- a. aksesibilitas;
- b. kelengkapan dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan/atau
- c. bangunan lain.

Perancangan dan penyediaan Prasarana dan Sarana Bangunan memperhatikan:

- a. fungsi Bangunan Gedung;
- b. luas Bangunan Gedung;
- c. jumlah Pengguna dan/atau pengunjung; dan/atau
- d. ketentuan penataan ruang.

Perda Bangunan Gedung hanya mengatur ketentuan secara umum, detail pengaturan diatur dalam Perwal Yogyakarta No 55 tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Perda No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung. Adapun Pengaturan yang didetailkan dalam Perwal meliputi :

- a) Fungsi dan Klasifikasi bangunan Gedung
- b) Standar Teknis Bangunan Gedung terdiri dari standar perencanaan dan perancangan, Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung, Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung, Standar Pembongkaran Bangunan Gedung,
- c) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara
- d) Ketentuan Dokumen yang disisipkan untuk mendapat Persetujuan Bangunan Gedung
- e) Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- f) Penyelenggaraan Bangunan Gedung :

- g) Penerbitan PBG dan SLF
- h) Pelaksanaan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung meliputi:

- a. penampilan Bangunan Gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
- d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Ketentuan intensitas Bangunan Gedung merupakan pemenuhan terhadap:

- a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
- b. jarak bebas Bangunan Gedung.

Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi:

- a. ruang ibadah;
- b. ruang ganti;
- c. ruang laktasi;
- d. taman penitipan anak;
- e. toilet;
- f. bak cuci tangan;
- g. pancuran;
- h. urinoar;
- i. tempat sampah;
- j. fasilitas komunikasi dan informasi;
- k. ruang tunggu;
- l. perlengkapan dan peralatan kontrol;
- m. rambu dan marka;
- n. titik pertemuan;
- o. tempat parkir;
- p. sistem parkir otomatis; dan/atau
- q. sistem kamera pengawas.

Perancangan dan penyediaan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung umum harus memperhatikan: a. fungsi Bangunan Gedung; b. luas Bangunan Gedung; dan c. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

Pada Perwal Yogyakarta No 55 tahun 2023 tentang Peraturan Pelaksanaan Perda No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung ini kegiatan perhotelan masuk dalam klasifikasi bangunan kelas 5 untuk klasifikasi akomodasi jangka pendek seperti hotel bintang, hotel melati apartemen, kondotel, dan akomodasi jangka pendek lainnya, sedangkan untuk akomodasi lainnya meliputi rumah kost dan rumah sewa berada di klasifikasi kelas 1b.

Adapun pembangunan bangunan gedung untuk perhotelan seharusnya juga diatur untuk mengantisipasi permasalahan kondisi fisik geografis wilayah Kota Yogyakarta. Sebagai wilayah Kota yang sisa cadangan lahan terbatas maka pembangunan diarahkan dalam peraturan zonasi pada RDTR Kota Yogyakarta 2021-2041 untuk pembangunan bangunan vertikal pada zona permukiman kepadatan tinggi dan sangat tinggi, zona perdagangan dan jasa serta zona campuran. Selain pada RDTR untuk standarisasi bangunan vertikal diatur dalam Perwal Penyelenggaraan Perda Bangunan Gedung.

Masalah lingkungan terutama pada ketersediaan air merupakan salah satu isu yang menjadi hambatan dalam pembangunan usaha bidang perhotelan. Meskipun dalam kajian daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup Kota Yogyakarta 2023, ketersediaan air masih belum terlampaui dan wilayah yang tidak rentan masih besar namun penting untuk menjaga ketersediaan sumberdaya air untuk masa depan. Untuk mengantisipasi hal ini Pemerintah Kota telah mengatur penggunaan air baku melalui Peraturan Walikota Yogyakarta No 18 Tahun 2022 tentang Penyediaan Air Baku Usaha di Kota Yogyakarta.

Pada Perwal ini diatur bahwa setiap Usaha di Kota Yogyakarta kecuali usaha mikro kecil wajib menyediakan air baku yang bersumber dari PDAM Tirtamarta. Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan usaha di Daerah harus melampirkan rekomendasi penggunaan sumber air PDAM Tirtamarta yang dikeluarkan oleh PDAM Tirtamarta baik untuk bangunan baru maupun bangunan yang sudah ada. Setiap usaha disini juga dimaksudkan untuk bidang usaha perhotelan.

Sebagai komitmen dalam menjaga lingkungan khususnya pada ketersediaan air dalam RDTR Kota Yogyakarta diatur pada arahan zonasi tentang Intensitas ruang meliputi Koefisien dasar hijau (KDH) yang diatur pada tiap zona dalam SWP. Disamping itu dalam Perwal penyelenggaraan Bangunan Gedung ditetapkan ketentuan Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH.

BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan

prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya. Bangunan Gedung dengan kategori wajib (mandatory) dibangun dengan standar BGH diantaranya adalah Bangunan Gedung kelas 4 (empat) dan 5 (lima) yang merupakan kelas bangunan untuk usaha bidang perhotelan. BGH untuk kelas 5 diterapkan pada bangunan hotel di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m<sup>2</sup> (Lima puluh ribu meter persegi).

Selain itu untuk keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan Prasarana dan Sarana di luar Bangunan Gedung.

Perkembangan jumlah kendaraan di Kota Yogyakarta memiliki implikasi terhadap adanya kebutuhan akan kawasan parkir yang memadai. Selain itu, sebagai daerah tujuan pariwisata, kegiatan pariwisata di Kota Yogyakarta perlu ditopang dengan ketersediaan dan penataan kawasan parkir yang sejalan dengan kondisi Kota Yogyakarta sebagai daerah tujuan pariwisata.

Perda Bangunan Kota Yogyakarta mengatur penyelenggaraan parkir pada bangunan gedung pada kelas 5 termasuk bidang usaha perhotelan. Pemerintah Kota juga telah secara khusus mengatur masalah perparkiran dengan menetapkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Perparkiran dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Perparkiran dengan tujuan untuk memberikan sistem pelayanan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan perparkiran sehingga dapat diwujudkan ketertiban, kelancaran dan kenyamanan berlalu lintas.

Penyelenggaraan Parkir dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan pengelolaan fasilitas parkir dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah atau Swasta. Penyelenggaraan parkir meliputi:

- a. Fasilitas Parkir di Dalam Ruang Milik Jalan; dan
- b. Fasilitas Parkir di Luar Ruang Milik Jalan.

Area parkir di Kota Yogyakarta dibagi berdasar 3 wilayah, yang ditentukan berdasar pada: penataan ruang kota; keselamatan dan kelancaran lalu lintas; penataan dan kelestarian lingkungan; dan kemudahan bagi pengguna tempat parkir yang terkoneksi dengan sistem angkutan umum massal.

Kawasan I merupakan kawasan yang disediakan untuk melayani dan menunjang kegiatan wisata dan kegiatan perdagangan dengan intensitas ekonomi tinggi. Kawasan II ditentukan berdasarkan volume lalu lintas yang besar, mempunyai posisi strategis bagi pengaturan lalu lintas di Daerah dan merupakan lingkungan komersial, dan/atau wilayah dengan karakteristik parkir tinggi. Kawasan III ditentukan berdasarkan volume lalu lintas yang kecil, lingkungan non komersial, dan/atau karakteristik parkir lebih rendah dari Kawasan II.

Bangunan untuk Fasilitas Parkir harus memenuhi persyaratan:

- a. kebutuhan ruang parkir;
- b. persyaratan satuan ruang parkir;
- c. komposisi peruntukan;
- d. alinyemen;
- e. kemiringan;
- f. ketersediaan fasilitas pejalan kaki;
- g. alat penerangan;
- h. sirkulasi kendaraan;
- i. fasilitas pemadam kebakaran;
- j. fasilitas pengaman;
- k. fasilitas keselamatan;
- l. dapat menjamin keselamatan dan kelancaran lalu lintas di dalam dan diluar gedung parkir dengan melaksanakan analisis dampak lalu lintas;
- m. mudah dijangkau oleh pengguna jasa;
- n. apabila berupa gedung parkir, harus memenuhi persyaratan konstruksi sesuai peraturan perundang-undangan;
- o. apabila berupa taman parkir harus memiliki batas-batas tertentu; dan
- p. dalam gedung parkir atau taman parkir diatur sirkulasi dan posisi parkir kendaraan yang dinyatakan dengan rambu lalu lintas atau marka jalan.

Penyelenggaraan usaha bidang perhotelan diwajibkan menyediakan lahan dan atau gedung parkir. Untuk bangunan hotel satuan ruang parkirnya adalah 0,4, dihitung dari jumlah kamar yang disediakan, dengan luasan SRP 12,5 m<sup>2</sup>. Misalnya hotel yang memiliki 100 kamar (belum termasuk ruang pertemuan) harus memiliki lahan parkir seluas 500 meter persegi. Syarat yang menjadi pengendali dalam pembangunan hotel, mengingat luas lahan di Kota Yogyakarta yang sudah terbatas.

#### 4.5. Analisa Kelengkapan Pengaturan Perizinan

Hasil analisa terhadap pertauran-peraturan yang ada di atas untuk mendapatkan izin usaha, KKPR, Persetujuan Lingkungan dan Persetujuan Bangunan Gedung serta pengaturan terkait isu-isu pembangunan di Kota Yogyakarta telah diatur oleh Pemerintah Kota Yogyakarta sehingga tidak perlu dibuat aturan baru terkait khusus dalam perijinan dan penyelenggaraan kegiatan usaha Perhotelan. Berikut kesimpulan dari hasil telaah dokumen-dokumen Peraturan yang ada:

**Tabel 4.9. Kelengkapan Pengaturan Peijinan Berusaha Bidang Usaha Perhotelan Kota Yogyakarta**

| SYARAT DASAR PERIJINAN BERUSAHA | PENGATURAN DASAR  | ATURAN TERKAIT IJIN PERHOTELAN  | REKOMENDASI DETAIL ATURAN   |
|---------------------------------|---|---|---|
| Perijinan Berusaha              | a. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha<br>b. Peraturan Walikota Yogyakarta No 20 tahun 2023 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha<br>c. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 51 Tahun 2023 Tentang Perizinan Dan Non Perizinan | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kewenangan Pemerintah Kota Dalam Pejizinan Berusaha</li> <li>• Penyelenggaraan Perijinan satu atap</li> <li>• Penyelenggaraan perijinan berbasis elektronik</li> <li>• Perijinan berusaha berbasis resiko</li> <li>• Kriteria perijinan usaha bidang usaha perhotelan</li> <li>• Jenis ijin dan non ijin terkait usaha perhotelan</li> </ul> | Telah cukup detail dijabarkan untuk tiap KBLI usaha bidang Perhotelan |

| SYARAT DASAR PERIJINAN BERUSAHA                         | PENGATURAN DASAR   | ATURAN TERKAIT IJIN PERHOTELAN   | REKOMENDASI DETAIL ATURAN   |
|---|--|--|---|
| Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)            | Perwal Yogyakarta No 118 tahun 2021 tentang Rencana Detai Tata Ruang Kota Yogyakarta 2021-2041                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aturan ketentuan pemanfaatan ruang sesuai lokasi Kemantren serta Pembagian Zona dan Sub Zona</li> <li>• Jenis Kegiatan Usaha Bidang Perhotelan</li> <li>• Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX)</li> <li>• Intensitas Ruang (KDB, KLB dan ketinggian)</li> <li>• Arsitektur Fasad Bangunan</li> <li>• Syarat dan Batasan dalm Zona yang diijinkan bersyarat dan atau terbatas (termasuk parkir, pengolahan sampah dan limbah)</li> </ul> | Pendetailan Syarat dan Batasan kegiatan usaha di zona/sub zona tertentu terkait jumlah dan luasan yang diperbolehkan serta bentuk-bentuk kegiatan yang mengganggu kegiatan utama pada zona/sub zona |
| Persetujuan Lingkungan                                  | Perwal Yogyakarta No 6 Tahun 2023 tentang Pedoman Permohonan & Penerbitan Persetujuan Lingkungan               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Syarat Dokumen Lingkungan (Amdal, UKL-UPL, SPPL)</li> <li>• Tata cara penapisan dan persetujuan lingkungan</li> <li>• Pengelolaan Limbah B3</li> <li>• Sistem Informasi</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan Usaha yang wajib Amdal, UKL_UPL dan SPPL</li> <li>• Kegiatan Usaha berdasar Resiko khususnya sektor Perhotelan</li> </ul>                         |
| Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Layak Fungsi | Perda Kota Yogyakarta No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi dan Klasifikasi Bangunan</li> <li>• Standar Teknis</li> <li>• Prasarana dan Sarana</li> <li>• Penerbitan BBG, SLF dan SBKBG</li> <li>• SIMBG</li> </ul>  | Pengaturan untuk mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung sampai Sertifikasi Layak Fungsi dari tahapan perencanaan, konstruksi, pemanfaatan, sampai pembongkaran telah diatur dengan detail          |
|   | Perwal Yogyakarta No 55 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Perda No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi dan Klasifikasi bangunan Gedung</li> <li>• Standar Teknis Bangunan Gedung terdiri dari standar perencanaan dan perancangan, Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung, Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung, Standar</li> </ul>   | Hanya perlu detail yang lebih jelas pada aturan   |

| SYARAT DASAR PERIJINAN BERUSAHA         | PENGATURAN DASAR  | ATURAN TERKAIT IJIN PERHOTELAN   | REKOMENDASI DETAIL ATURAN   |
|---|---|--|---|
|   |   | Pembongkaran Bangunan Gedung,<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau, Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara</li> </ul>  | bangunan gedung untuk tiap klas   |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketentuan Dokumen yang disisipkan untuk mendapat Persetujuan Bangunan Gedung</li> <li>• Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung</li> <li>• Penyelenggaraan Bangunan Gedung :</li> <li>• Penerbitan PBG dan SLF</li> <li>• Pelaksanaan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung</li> </ul>                                |   |
| Pengendalian paa Kawasan Sumbu Filosofi | Perwal Yogyakarta No 118 tahun 2021 tentang Rencana Detai Tata Ruang Kota Yogyakarta 2021-2041      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan Kawasan Cagar Budaya yang menjadi kawasan inti Sumbu Filosofi, Kerator Kasultanan dan Kasuanan serta Sumbu Filosofi serta kawasan peyangganya</li> <li>• Pengaturan zonasi pada kawasan cagar budaya dalam pembangunan hotel, terdapat kawassan-kawasn yang dilarang, diperbolehkan dengan syarta dan dibatasi</li> </ul> | Sudah diatur detail   |
| Pengendalian Pemanfaatan Air Tanah      | Peraturan Walikota Yogyakarta No 18 Tahun 2022 tentang Penyediaan Air Baku Usaha di Kota Yogyakarta | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semua usaha termasuk bidang usaha perhotelan wajib menggunakan layanan air dari PDAM Tirtamarta</li> <li>• Rekomendasi penggunaan sumberair PDAM Titamarta</li> </ul>   | Pengaturan sudah cukup detail terkait penyediaan, dan infrastruktur yang dipenuhi dalam penyelenggaraan bangunan gedung |

| SYARAT DASAR PERIJINAN BERUSAHA | PENGATURAN DASAR   | ATURAN TERKAIT IJIN PERHOTELAN   | REKOMENDASI DETAIL ATURAN   |
|---------------------------------|--|--|---|
|                                 | Perwal Yogyakarta No 118 tahun 2021 tentang Rencana Detai Tata Ruang Kota Yogyakarta 2021-2041   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengaturan intensitas ruang pada Koefisien Dasar Hijau dan penyediaan RTH Privat</li> </ul>   | dan pengaturan tata ruang   |
|                                 | Perwal Yogyakarta No 55 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Perda No 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan bangunan klas 5 termasuk usaha bidang perhotelan yang harus memenuhi persyaratan Bangunan Gedung Hijau</li> </ul>   |   |
| Penyediaan Parkir               | <p>a. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Perparkiran</p> <p>b. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Perparkiran</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengaturan parkir di dalam ruang milik jalan dan diluar ruang milik jalan</li> <li>• Pembagian wilayah parkir</li> <li>• Persyaratan penyelenggaraan gedung parkir/lahan parkir</li> <li>• Ketentuan 0,4 dalam penyediaan lahan parkir hotel</li> <li>• Stuan Ruang Parkir seluas 12,5</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan parker untuk bidang usaha perhotelan yang juga menyediaan fasilitas MICE</li> <li>• Penyediaan lahan/gedung parkir bersama dengan fasilitas shuttle ke hotel</li> </ul> |

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada Bab-bab sebelumnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penggunaan lahan untuk Akomodasi dan Rekreasi yang merupakan penggambaran penggunaan lahan untuk hotel dan akomodasi lainnya seluas 103,98 (3,17%), merupakan penggunaan lahan terluas kelima di Kota Yogyakarta. Adapun perkembangan Penggunaan Lahan untuk Akomodasi dan Rekreasi dari 2013 sampai 2023 seluas 78.03 Ha (2,38%) menjadi 103,98 Ha (3,17%) naik sekitar 2,5 hektar dalam kurun waktu tersebut. Sedangkan dari sisi ekonomi Sektor usaha Akomodasi dan makan minum selalu berada dalam 2 besar pada kurun waktu 5 tahun, dengan pertumbuhan tahun 2022 di atas 10%.
2. Berdasarkan hasil analisis penawaran dan permintaan penyediaan hotel dan akomodasi lainnya menunjukkan bahwa daya dukung dan daya tampung hotel dan akomodasi lainnya di Kota Yogyakarta masih mencukupi untuk melayani wisatawan yang semakin meningkat. TPK rata-rata hotel bintang dalam satu tahun baru mencapai 57,08% dan TPK puncak pada musim liburan 89,2%. Jumlah ketersediaan hotel bintang adalah 100 hotel atau 8.813 unit kamar.
3. TPK Hotel non bintang atau melati rata-rata dalam satu tahun masih mencapai 22,73% dengan jumlah ketersediaannya adalah 528 hotel atau 7.535 unit kamar.
4. Data jumlah hotel ada perbedaan antara satu instansi dengan instansi lainnya, bahkan berdasarkan data NIB jumlah hotel jauh lebih besar dibandingkan dengan sumber yang lain, BPS dan Dinas Pariwisata. Ditengarai beberapa data NIB terjadi kesalahan dalam pengisian KBLInya.
5. Status daya dukung pangan di Kota Yogyakarta menunjukkan bahwa secara keseluruhan telah terlampaui, diketahui dari neraca antara kebutuhan pangan dengan ketersediaan pangan yang bernilai minus atau defisit. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta tidak dapat memenuhi kebutuhan bahan pangan penduduknya, sehingga memerlukan bahan pangan dari wilayah lain. Status Daya Dukung dan Daya Tampung Air di Kota Yogyakarta secara umum masih belum melampaui daya dukung lingkungannya. wilayah dengan kategori jasa penyediaan air bersih rentan 101,86 ha, sangat rentan 0 ha dan tidak rentan 3176,17 ha.

Terdapat dua Kemantren yang daya dukung air sudah terlampaui yaitu Kemantren Kotagede dan Kemantren Umbulharjo.

6. Sumbu Filosofis sebagai warisan budaya yang bernilai tinggi di Kota Yogyakarta ditetapkan pada zona Cagar Budaya pada rencana Pola Ruang yang delineasinya sesuai dengan Delinesais SRS kawasan Sumbu Fiosofis yang ditetapkan oleh DIY, sehingga pengaturan pembangunan hotel di Kawasan Cagar Budaya ini telah dibatasi sesuai dengan langgam arsitektur dan filosofi budaya kawasan Cagar Budaya.
7. Perkembangan jumlah kendaraan di Kota Yogyakarta memiliki implikasi terhadap adanya kebutuhan akan kawasan parkir yang memadai. Selain itu, sebagai daerah tujuan pariwisata, kegiatan pariwisata di Kota Yogyakarta perlu ditopang dengan ketersediaan dan penataan kawasan parkir termasuk penyediaan usaha bidang perhotelan yang sejalan dengan kondisi Kota Yogyakarta sebagai daerah tujuan pariwisata.
8. Beberapa faktor seperti implementasi program ITMP BYP, keberadaan NYIA, pembangunan jalan tol yang menghubungkan Yogyakarta dengan kota lainnya, dan darurat sampah yang saat ini terjadi di Yogyakarta perlu mendapatkan perhatian dan diantisipasi karena bisa berpotensi mengurangi jumlah kunjungan wisatawan, terutama dari mancanegara, ke Yogyakarta.
9. Promosi dan sosialisasi narasi makna sumbu filosofi Yogyakarta harus secara masif dilakukan baik ke dunia internasional maupun local Indonesia. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk mempertahankan posisi kota Yogyakarta sebagai gerbang utama destinasi wisata DIY dan Jateng, khususnya Borobudur dan Prambanan.
10. Konsep perizinan di era pasca UU Cipta Kerja adalah memberikan kemudahan dalam proses perizinan dalam upaya meningkatkan nilai investasi dan membuka lapangan pekerjaan. Oleh karena itu kebijakan yang sifatnya pengendalian atau apalagi penghentian izin menjadi kurang atau tidak relevan lagi. Namun, kelonggaran perizinan yang mendorong meningkatnya investasi ini harus tetap memperhatikan daya dukung lingkungan dan tidak mengganggu kemaslahatan dan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat.
11. Persyaratan dasar dan persyaratan spesifik dalam OSS RBA dapat berfungsi sebagai kendali pembangunan sehingga integritas SDM yang menangani persyaratan pembangunan ini memegang peran kunci dalam pengendalian pembangunan hotel dan akomodasi lainnya di Kota Yogyakarta.

12. Perangkat aturan yang sudah diterbitkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta saat ini untuk memenuhi dan melaksanakan peraturan di atasnya seperti KKPR, Lingkungan dan PBG, dipandang sudah dapat berfungsi sebagai kendali pembangunan perhotelan.
13. Perangkat aturan yang mengakomodasi isu-isu penting dalam perkembangan wilayah Kota Yogyakarta seperti keberadaan Sumbu Filosofis, pengendalian pemanfaatan air tanah dan pelayanan perpajakan telah diatur dengan baik.

## **B. Rekomendasi**

1. Pemerintah Kota melalui PD terkait secara umum perlu melakukan peningkatan pembinaan seluruh hotel guna meningkatkan pelayanannya sehingga TPK dan angka lama menginap semakin bertambah, dan secara khusus melakukan pembinaan kepada hotel melati atau non bintang yang ternyata tingkat TPK rata-rata dalam satu tahun masih sangat rendah. Optimalisasi pelayanan hotel bintang dan hotel melati diyakini akan menambah kontribusi PAD dari sektor Pariwisata.
2. Kebijakan pengendalian pembangunan hotel yang sudah dimulai sejak tahun 2014 sudah tidak relevan lagi diperpanjang. Fungsi pengendalian pembangunan hotel dapat dilakukan dengan menerapkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang RDTR dan perizinan berusaha berbasis risiko, secara konsisten dan dikawal dengan SDM yang berintegritas.
3. Pemerintah Kota Yogyakarta sebaiknya secara berkala menerjunkan petugas lapangan untuk memverifikasi secara faktual dan memvalidasi ketepatan pengisian KBLI oleh para pengguna.
4. Untuk mendapatkan data kunjungan wisatawan dengan tingkat validitas yang cukup tinggi perlu dikembangkan metode pengukuran alternatif yang memungkinkan bisa mengurangi atau menghilangkan duplikasi pencatatan atau kesalahan obyek yang dicatat.
5. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu melakukan pendalaman kajian yang lebih komprehensif terkait dengan dampak pembangunan jalan tol yang menghubungkan Yogyakarta dengan kota lainnya dan keberadaan NYIA terhadap prospek kunjungan wisata di masa yang akan datang.
6. Wilayah Kemantren yang daya dukung air-nya sudah terlampaui (Kotagede dan sebagian wilayah Umbulharjo) maka rencana usaha/kegiatan yang membutuhkan banyak sumberdaya air seperti kegiatan usaha perhotelan harus dilarang/dibatasi.

7. Perlu revisi untuk Peraturan Walikota Yogyakarta No 6 Tahun 2023 tentang Pedoman Permohonan & Penerbitan Persetujuan Lingkungan, dengan memasukkan detail jenis dokumen berdasarkan jenis KBLI usaha dan lingkup resiko usaha.
8. Perlu upaya pelestarian sumberdaya air di Kota Yogyakarta terutama dengan membuat/memperbanyak sistem peresapan air hujan (SPAH), memperluas ruang terbuka hijau (RTH), serta meberlakukan insentif desinsentif berdasar pengaturan zoning pada kawasan-kawasan yang memungkinkan diberikan bonus zoning, untuk mengganti berupa RTH di wilayah lain selain membantu pembiayaan dalam penghijauan di luar jalur hijau.
9. Mengingat lahan untuk pengembangan parkir yang sudah sangat terbatas, Pemerintah Kota Yogyakarta perlu meningkatkan lahan parkir/gedung parkir bersama secara vertikal yang dapat dimanfaatkan berbagai usaha termasuk usaha bidang perhotelan, dengan menyediakan shuttle dari kawasan parkir ke titik-titik pusat kegiatan ekonomi.
10. Perlu adanya peningkatan potensi investasi di sektor pariwisata dengan pertimbangan bahwa Kota Yogyakarta dilewati dari NYIA ke Borobudur sebagai DPSP serta wisata alam yang berada di wilayah Sleman, Bantul dan Gunung Kidul yang diharapkan bahwa wisatawan tersebut memanfaatkan fasilitas hotel, penginapan dan akomodasi lainnya di Kota Yogyakarta.