Moraturium dan Lika-Liku Perizinan Bangunan Hotel Kota Jogjakarta

Kecepatan laju perkembangan pembangunan bangunan komersial yang tidak terkendali di wilayah kota Jogjakarta menimbulkan banyak dampak negatif. Pembangunan bangunan komersial khususnya berupa bangunan vertical building di kota Jogja berdampak pada semakin padatnya kawasan di wilayah kota Jogja. Selain itu masalah lalu lintas juga terkena imbas dari pembangunan yang tidak terkendali tersebut. Kawasan yang dahulunya jarang terjadi kemacetan sekarang telah menjadi simpul-simpul kemacetan baru di kota Jogja. Selain masalah lalu lintas, banyak pula masalah-masalah sosial yang timbul dari laju pembangunan vertical building yang tidak terkendali di Jogjakarta.

Primadona Jogjakarta sebagai destinasi wisata maupun pendidikan tidak dapat dipungkiri merupakan faktor yang menjadi alasan banyak pelaku bisnis properti lokal maupun luar Jogja membidik Jogjakarta sebagai obyek pembangunan maupun pengembangan bisnis properti, Pemerintah kota Jogja sebagai stake holder, tidak tinggal diam dengan maraknya pembangunan bangunan bertingkat di Jogjakarta tersebut. Desakan dari berbagai pihak baik warga masyarakat maupun kalangan pemerhati tata kota,aktifis lingkungan hidup, LSM bahkan para seniman di Jogjakarta. Untuk menyikapi banyaknya desakan-desakan tersebut Pemerintah Kota Jogjakarta menerbitkan moratorium (penghentian) pembangunan hotel di Jogjakarta. “Moratorium tersebut tertuang dalam Perwal (Peraturan Walikota) No.77 Tahun 2013 tanggal 20 November 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel”, ungkap Setiyono, Kepala Bidang Pelayanan Dinas Perizinan Kota Jogjakarta.

 Lebih lanjut diungkapkan Setiyono, Moratorium tersebut berisi tentang pengehentian pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam pasal 3 Perwal No.77 Tahun 2013 disebutkan bahwa Moratorium tersebut berlaku sejak 1 Januari 2014 sampai dengan 31 Desember 2016. “Dari 104 pemohon yang sudah mendaftar, yang sudah mengantongi izin sebanyak 76, sisanya (28-red) dalam proses pelengkapan berkas administarsi dan teknis”, imbuh Setiyono. Dalam Perwal No.77 Tahun 2013 terdapat pengecualian tentang Moratorium Pembangunan Hotel di Kota Jogja. Pasal 5 menyebutkan bahwa pengecualian berlaku bagi pengembangan hotel (hotel lama) yang sudah mempunyai izin dan pengembangan fasilitas Stasiun Tugu Jogjakarta.

Diungkapkan oleh Setiyono, Moratorium tersebut sebagai respon Pemerintah Kota Jogja menyikapi keterbatasan lahan dan dampak-dampak negatif yang timbul dari pembangunan hotel di daerah kota Jogja.Dinas Perizinan pun akan secara cermat dan transparan dalam pemberian izin bangunan hotel “Intinya kita ingin Jogja tetap nyaman dan aman untuk ditinggali”, ucap Setiyono. Minat investor yang cukup tinggi terhadap pembangunan hotel di Jogjakarta tentunya harus sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) kota Jogjakarta.

Disinggung mengenai mekanisme pemberian izin hotel, investor hotel harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan dinas perizinan baik berupa persayaratan teknis maupun administratif. Dinas Perizinan Kota Jogjakarta melakukan inovasi untuk mempercepat menyediakan sebuah tim pelayanan yang disebut dengan Kliper (Klinik Perizinan). “Kliper berfungsi sebagai tempat untuk berkonsultasi para pemohon sebelum mengajukan IMB. Di Kliper nanti ada tim yang akan memberikan informasi terkait pengajuan IMB.”, terang Setiyono. Kliper diberikan guna untuk mempermudah dan mempercepat pelayanan perizinan. Untuk mendapatkan konsultasi pelayanan di Klinik Perizinan dan tidak dipungut biaya.

Dikemukakan oleh Setiyono, persyaratan pengajuan izin pembangunan hotel tidak hanya terkait dengan dinas perizinan saja, namun juga dinas-dinas lainnya yang terkait seperti Badan Lingkungan Hidup, Dinas Perhubungan,Dinas Penanggulangan Bencana Daerah,Otoritas Penerbangan, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan. “Dinas-dinas tersebut akan mengeluarkan rekomendasi sesuai tupoksi (tugas pokok fungsi) yang nantinya menjadi bahan pertimbangan penerbitan IMB hotel”, kata Setiyono.

Langkah pertama sebelum pendaftaran izin adalah dengan mengajukan sebuah permohonan berbentuk advice planning yang diterbitkan oleh dinas Perizinan. Advice planning adalah Informasi Rencana Kota yang berupa sebuah surat keterangan yang memuat ketentuan tata ruang paling sedikit memuat fungsi bangunan, ketinggian maksimum bangunan, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Advice planning digunakan sebagai dasar perencanaan gambar teknis arsitektur.

Persyaratan teknis telah diatur dalam Perda Nomor 2. Tahun 2012 tentang bangunan gedung ”, tutur Setiyono. Setelah berkas lengkap dan benar lalu didaftarkan di dinas perizinan.Pemohon akan mendapatkan tanda terima berkas permohonan izin IMB. Setelah itu, pihak dinas Perizinan akan mengecek langsung ke lapangan untuk menyesuaikan data dokumen dengan fakta yang ada di lapangan. Jika persyaratan administratif dan teknis tersebut benar-benar sudah lengkap dan benar kemudian akan diproses maksimal 17 hari kerja perizinan akan selesai”, papar Setiyono.

Ditambahkan Setiyono, selain dari aspek teknis dan administratif yang harus dipenuhi oleh pemohon, sosialisasi kepada warga juga elemen penting bagi kelancaran pendirian bangunan hotel. “Sosialisasi kepada warga oleh pemohon penting dilakukan. Sosialisasi bukan hanya mengenai pembangunan hotel tetapi juga dampak-dampak yang ditimbulkan. Pihak pemohon harus dapat mengakomodasi kepentingan warga”, ujar Setiyono. Jika nantinya terdapat demo dari warga, sebaiknya pihak pemohon mengadakan mediasi dengan warga untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul atau belum selesai.

Terkait dengan maraknya pembangunan kondotel dan apartemen di Yogyakarta, Setiyono menjelaskan bahwa sejauh ini belum ada peraturan yang mengatur tentang kondotel dan apartemen di kota Jogja”, terang Setiyono. Setiyono menghimbau kepada konsumen maupun calon konsumen kondotel dan apartemen agar cermat dan teliti. “Bagi para pembeli hendaknya teliti sebelum membeli. Cermati segala aspeknya termasuk aspek legalitasnya. Jangan sampai konsumen merasa dirugikan”, tutup Setiyono.

Dinas Perizinan

Pemerintah Kota Yogyakarta

Jalan Kenari No.56 Yogyakarta 55165