

BAB II

GAMBARAN UMUM

Kota Yogyakarta merupakan kota budaya dan pendidikan yang juga menjadi salah satu tujuan wisata utama di Indonesia. Secara administratif, Kota Yogyakarta terbagi menjadi 14 kecamatan dengan luas wilayah sekitar 32,5 km² dan jumlah penduduk lebih dari 400.000 jiwa. Sebagai pusat pariwisata, Kota Yogyakarta mengalami peningkatan kunjungan wisatawan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Kondisi ini mendorong berkembangnya sektor perhotelan sebagai penunjang industri pariwisata. Selain pendidikan, sektor pariwisata merupakan motor utama perekonomian Kota Yogyakarta. Objek wisata budaya seperti Keraton Yogyakarta, Taman Sari, dan Malioboro menjadi daya tarik utama, disertai dengan pesona wisata kuliner, seni pertunjukan, dan kerajinan tangan seperti batik dan perak. Dalam beberapa tahun terakhir, kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara mengalami peningkatan signifikan. Berdasarkan data Dinas Pariwisata, kunjungan wisatawan ke Kota Yogyakarta mencapai jutaan orang per tahun, baik untuk tujuan rekreasi, studi, maupun bisnis.

Dampak dari tingginya arus wisatawan dan pendatang adalah meningkatnya kebutuhan terhadap fasilitas akomodasi, terutama hotel. Pembangunan hotel di Kota Yogyakarta mengalami lonjakan tajam sejak awal tahun 2000-an. Tercatat ratusan hotel baru berdiri dalam dua dekade terakhir, mulai dari kelas melati hingga hotel berbintang. Fenomena ini menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan secara masif, termasuk lahan pertanian dan permukiman, yang beralih menjadi area

komersial. Hal ini turut memicu meningkatnya harga tanah dan properti di wilayah perkotaan.

Pertumbuhan hotel yang tidak terkendali juga menimbulkan dampak ekologis dan sosial. Berkurangnya ruang terbuka hijau, meningkatnya volume kendaraan, serta tekanan terhadap sumber daya air dan sistem sanitasi menjadi masalah yang semakin kompleks. Tidak sedikit warga yang menyuarakan ketidakpuasan mereka atas pembangunan hotel yang dinilai merugikan lingkungan dan mengabaikan aspek sosial budaya lokal. Namun, maraknya pembangunan hotel dalam kurun waktu dua dekade terakhir telah menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti meningkatnya alih fungsi lahan, tekanan terhadap daya dukung lingkungan, serta konflik sosial dengan masyarakat lokal. Beberapa kasus menunjukkan bahwa pembangunan hotel terjadi di kawasan permukiman padat penduduk yang menyebabkan ketegangan antara pendatang dan warga setempat. Selain itu, tingginya permintaan lahan untuk pembangunan hotel juga berdampak pada tergesernya ruang terbuka hijau dan berkurangnya ruang publik.

Fenomena lain yang muncul adalah munculnya hotel-hotel skala kecil dan homestay yang tidak seluruhnya memiliki izin sesuai ketentuan. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi pemerintah kota dalam melakukan pengawasan dan penegakan aturan. Di sisi lain, kontribusi sektor perhotelan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) membuat kebijakan pengendalian harus dilakukan dengan pendekatan yang seimbang antara aspek ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Kota Yogyakarta sebagai kota yang memiliki kekhasan budaya dan warisan sejarah juga menghadapi tantangan dalam menjaga identitas lokal. Pembangunan hotel

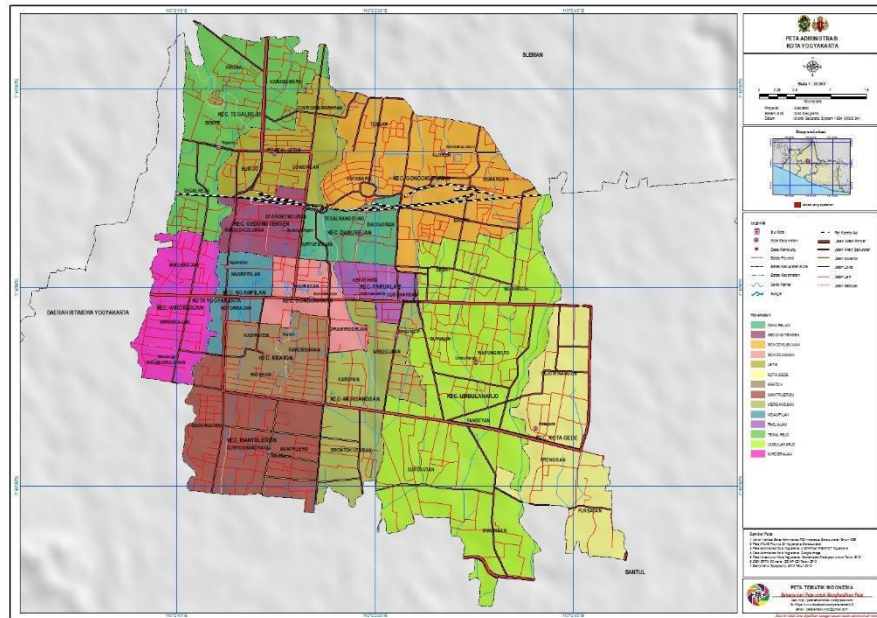
yang tidak memperhatikan nilai arsitektur lokal dapat memicu degradasi karakter kawasan cagar budaya. Oleh karena itu, perlu kebijakan yang tidak hanya mengatur secara administratif, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai lokal yang harus dilindungi.

2.1 Letak Geografis Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta merupakan ibu kota dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus sebagai Kota, sementara empat daerah tingkat II lainnya berstatus sebagai Kabupaten. Kota Yogyakarta terletak di pusat Provinsi DIY, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut: di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Sleman, di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman, di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul, serta di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman. Secara geografis, wilayah Kota Yogyakarta terletak pada koordinat $110^{\circ}24'19''$ hingga $110^{\circ}28'53''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}15'24''$ hingga $7^{\circ}49'26''$ Lintang Selatan, dengan ketinggian rata-rata sekitar 114 meter di atas permukaan laut.

Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah yang paling kecil di antara daerah tingkat II lainnya, yakni seluas 32,5 km², yang setara dengan 1,025% dari total luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Dengan luas 3.250 hektar, wilayah ini terbagi menjadi 14 kecamatan, 45 kelurahan, 617 Rukun Warga (RW), dan 2.531 Rukun Tetangga (RT). Berdasarkan data dari Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIAK) per 28 Februari 2013, Kota Yogyakarta dihuni

oleh 428.282 jiwa, dengan kepadatan penduduk rata-rata mencapai 13.177 jiwa per km².



Gambar 2. 1
Peta Wilayah Kota Yogyakarta

Sumber: <https://images.app.goo.gl/fU3b2oUcumgRZS9o6> (diakses pada 12 Mei 2025)

Berdasarkan data yang diperbarui pada 30 April 2024, luas wilayah Kota Yogyakarta terbagi menjadi 14 kecamatan dengan persentase yang bervariasi. Kecamatan Umbulharjo memiliki luas terbesar, yaitu 8,12 km², yang mencakup 25% dari total luas Kota Yogyakarta. Sementara itu, kecamatan Pakualaman memiliki luas terkecil, hanya 0,63 km² atau sekitar 1,9% dari total luas kota. Kecamatan Gondokusuman juga memiliki luas yang relatif besar, yaitu 3,97 km², berkontribusi 12,2% terhadap total luas kota. Kecamatan lainnya, seperti Kotagede (3,07 km²), Tegalrejo (2,91 km²), dan Mantriweron (2,61 km²) juga memiliki kontribusi yang signifikan, masing-masing sebesar 9,4%, 9%, dan 8%. Sebaliknya, beberapa kecamatan seperti Kraton (1,40 km²), Danurejan (1,10 km²), dan

Gedongtengen (0,96 km²) memiliki luas yang lebih kecil, dengan persentase masing-masing 4,3%, 3,4%, dan 3%. Dengan total luas wilayah Kota Yogyakarta yang mencapai 32,50 km², distribusi luas antar kecamatan ini mencerminkan perbedaan kepadatan dan karakteristik masing-masing wilayah di kota ini.

Tabel 2. 1
Luas Wilayah Kota Yogyakarta Berdasarkan Kecamatan

Kecamatan	Luas Area (km ²)	Persentase
1. Mantriijeron	2,61	8,0
2. Kraton	1,40	4,3
3. Mergangsan	2,31	7,1
4. Umbulharjo	8,12	25,0
5. Kotagede	3,07	9,4
6. Gondokusuman	3,97	12,2
7. Danurejan	1,10	3,4
8. Pakualaman	0,63	1,9
9. Gondomanan	1,12	3,4
10. Ngampilan	0,82	2,5
11. Wirobrajan	1,76	5,4
12. Gedongtengen	0,96	3,0
13. Jetis	1,72	5,3
14. Tegalrejo	2,91	9,0
Jumlah	32,50	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, diolah peneliti (diakses pada 15 Maret 2025)

2.2 Kondisi Alam Kota Yogyakarta

Secara umum, Kota Yogyakarta terletak di dataran rendah yang memiliki kondisi geografis relatif datar dari barat ke timur, sementara dari utara ke selatan memiliki kemiringan sekitar 1 derajat. Di kota ini, terdapat tiga sungai utama yang

melintas, yaitu Sungai Gajah Wong di sebelah timur, Sungai Code di bagian tengah, dan Sungai Winongo di sebelah barat. Tanah di Kota Yogyakarta cukup subur dan cocok untuk pertanian, berkat lokasinya yang berada di dataran lereng Gunung Merapi (*fluvial volcanic foot plain*), yang sebagian besar terdiri dari tanah regosol atau tanah vulkanis muda. Kondisi ini mendukung berbagai kegiatan pertanian dan perdagangan. Namun, seiring dengan pesatnya perkembangan perkotaan dan pemukiman, lahan pertanian di Kota Yogyakarta mengalami penyusutan setiap tahun. Pada tahun 1999, tercatat bahwa luas lahan pertanian menyusut sebesar 7,8% dari total luas Kota Yogyakarta, yang mencapai 3.249,75 hektar, disebabkan oleh alih fungsi lahan menjadi pemukiman dan peruntukan lainnya.

2.3 Kondisi Demografi Kota Yogyakarta

Berdasarkan data jumlah penduduk Kota Yogyakarta tahun 2024, total populasi tercatat sebanyak 466.950 jiwa yang tersebar di berbagai kecamatan. Kecamatan dengan jumlah penduduk terbesar adalah Umbulharjo dengan 68.468 jiwa (18,22%), sedangkan kecamatan dengan jumlah penduduk terkecil adalah Pakualaman dengan 9.188 jiwa (2,45%). Laju pertumbuhan penduduk secara keseluruhan menunjukkan angka yang bervariasi, di mana beberapa kecamatan seperti Mantriweron mengalami pertumbuhan positif sebesar 0,15%, sementara kecamatan lain seperti Gondomanan menunjukkan pertumbuhan negatif sebesar -0,02%.

Distribusi penduduk ini juga memengaruhi tingkat kepadatan di masing-masing kecamatan. Kecamatan Umbulharjo, meskipun memiliki jumlah penduduk terbesar, memiliki kepadatan sebesar 8 orang per km², sedangkan Danurejan

menjadi kecamatan terpadat dengan 17 orang per km². Selain itu, rasio jenis kelamin di berbagai kecamatan cenderung mendekati angka ideal, dengan Gondokusuman memiliki rasio 93,6 pria per 100 wanita, dan Kotagede memiliki rasio tertinggi sebesar 96,4 pria per 100 wanita.

Distribusi persentase penduduk menunjukkan bahwa Kecamatan Umbulharjo berkontribusi paling besar terhadap populasi kota, sedangkan Pakualaman memberikan kontribusi terkecil. Informasi ini mencerminkan karakteristik demografi Kota Yogyakarta yang memiliki perbedaan signifikan antar-kecamatan terkait jumlah, distribusi, dan kepadatan penduduk.

Tabel 2. 2
Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk, Distribusi Persentase Penduduk,
Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kecamatan
di Kota Yogyakarta, 2024

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk per km persegi (km ²)	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
Mantrijeron	33.716,0	0,15	8,97	13	93,6
Kraton	18.021,0	-0,02	4,80	13	93,6
Mergangsan	28.865,0	-0,01	7,68	13	94,7
Umbulharjo	68.468,0	-0,02	18,22	8	95,6
Kotagede	33.594,0	0,11	8,94	11	96,4
Gondokusuman	37.082,0	-0,02	9,87	9	93,3
Danurejan	18.881,0	0,16	5,02	17	95,0
Pakualaman	9.188,0	-0,01	2,45	14	91,1
Gondomanan	12.849,0	-0,02	3,42	11	94,0
Ngampilan	15.425,0	-0,02	4,10	18	96,2
Wirobrajan	24.847,0	-0,02	6,61	14	95,0
Gedong Tengen	16.556,0	-0,02	4,41	17	93,8
Jetis	23.487,0	-0,02	6,25	14	94,1
Tegalrejo	34.800,0	0,01	9,26	12	95,7

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, diolah peneliti (diakses pada 11 Maret 2025)

2.4 Kondisi Sosial Budaya Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta dikenal sebagai pusat kebudayaan dan pendidikan di Indonesia, dengan kehidupan sosial budaya yang sangat kental dengan nilai tradisional dan modernitas. Masyarakat Yogyakarta dikenal ramah, toleran, dan menjunjung tinggi nilai-nilai gotong royong, yang tercermin dalam berbagai aktivitas sosial seperti kerja bakti, tradisi kenduri, dan perayaan adat. Kota ini juga menjadi tempat pelestarian budaya Jawa, ditandai dengan keberadaan Keraton Yogyakarta sebagai pusat tradisi dan seni, seperti batik, wayang kulit, gamelan, dan tari klasik. Selain itu, Yogyakarta merupakan kota pelajar yang dihuni oleh mahasiswa dari berbagai daerah di Indonesia, menciptakan dinamika sosial yang multikultural dan membuka ruang dialog budaya. Harmoni antara nilai tradisional dan pengaruh modern membuat Yogyakarta menjadi salah satu kota dengan kehidupan sosial budaya yang unik, yang tetap lestari di tengah perkembangan zaman.

2.5 Pendirian Dan Landasan Hukum Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Pemerintah Kota Yogyakarta

Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana) Kota Yogyakarta dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta, yang telah diubah terakhir dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2020. Dinas ini memiliki tanggung jawab utama dalam urusan pertanahan dan tata ruang, serta menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan

Peraturan Wali kota Nomor 100 Tahun 2020 tentang Struktur Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja.

Dinas ini berperan sebagai unsur pelaksana pemerintahan daerah di bidang pertanahan dan tata ruang, dan dipimpin oleh Kepala Dinas yang bertanggung jawab langsung kepada Wali kota melalui Sekretaris Daerah. Dalam menjalankan tugasnya, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana) Kota Yogyakarta membantu Wali kota dalam melaksanakan urusan pemerintahan dan keistimewaan, khususnya di bidang pertanahan dan penataan ruang.

Dinas ini memiliki beberapa regulasi penting yang menjadi landasan operasionalnya, antara lain:

1. Peraturan Wali kota Nomor 37 Tahun 2023 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Daerah.
2. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 118 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Yogyakarta.
3. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029.
4. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 100 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana).
5. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2021 tentang Perubahan Kelima atas Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 105 Tahun 2017 tentang Rencana Strategis Perangkat Daerah Tahun 2017-2022.

6. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 87 Tahun 2018 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang.
7. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 52 Tahun 2017 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang.
8. Peraturan Wali kota Yogyakarta Nomor 75 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta.
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
10. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035.
11. Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2010-2029.

Selain regulasi, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang juga menyusun berbagai rencana kerja dan laporan untuk memastikan kinerja dan program yang dijalankan sesuai dengan perencanaan strategis. Berikut adalah daftar rencana kerja dan laporan yang terkait dengan dinas ini:

1. Rencana Strategis Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Tahun 2023-2026.
2. Rencana Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Tahun 2022.
3. Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Tahun 2021.

4. Perubahan Rencana Kerja Tahun 2021 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta.
5. Perjanjian Kinerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Tahun 2020.
6. Rencana Kerja Perangkat Daerah Tahun 2020 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta.
7. Perubahan Rencana Kerja DPTR Tahun 2019.
8. Rencana Kerja DPTR Tahun 2019.
9. Rencana Strategis Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Tahun 2017-2022.
10. Perubahan Rencana Kerja DPTR Tahun 2018.
11. Rencana Kerja DPTR Tahun 2018.

Implementasi dari regulasi-regulasi tersebut memungkinkan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang untuk berperan aktif dalam mengatur penggunaan lahan dan ruang di Kota Yogyakarta, serta menjaga tata kelola yang baik dalam urusan pertanahan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas.

2.6 Profil Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Yogyakarta

2.6.1 Visi dan Misi

Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Yogyakarta memiliki peran penting dalam pengelolaan dan penataan ruang perkotaan yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang nyaman, aman, dan berkelanjutan bagi masyarakat. Sebagai bagian dari pemerintahan daerah, dinas ini bertanggung jawab atas perencanaan dan pelaksanaan berbagai kebijakan yang berkaitan dengan pembangunan fisik, infrastruktur, serta tata ruang yang harmonis. Untuk memahami arah dan tujuan dari setiap langkah strategis yang diambil, penting untuk menyusun visi dan misi Dinas

Tata Kota Pemerintah Kota Yogyakarta, yang menjadi landasan utama dalam mewujudkan kota yang teratur, ramah lingkungan, serta berdaya saing. Visi dan Misi Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Yogyakarta, yaitu:

a. Visi

Tertib Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berkualitas,
Berkelanjutan dan Berkeadilan

b. Misi

- 1) Meningkatkan Penyelenggaraan Penataan Ruang
- 2) Menciptakan Tertib Administrasi dan Tertib Penggunaan Pertanahan.

2.6.2 Struktur Organisasi Dinas Tata Kota Pemerintahan Kota Yogyakarta

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta memiliki rincian struktur organisasi yang terdiri dari beberapa elemen inti. Terkait inti strukturnya terdapat Kepala Dinas, Sekretariat, Bidang Pertanahan, Bidang Tata Ruang, serta Bidang Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang. Untuk memperjelas struktur organisasi tersebut, rincian penjabarannya terdapat di bawah ini:

a. Kepala Dinas

b. Sekretariat

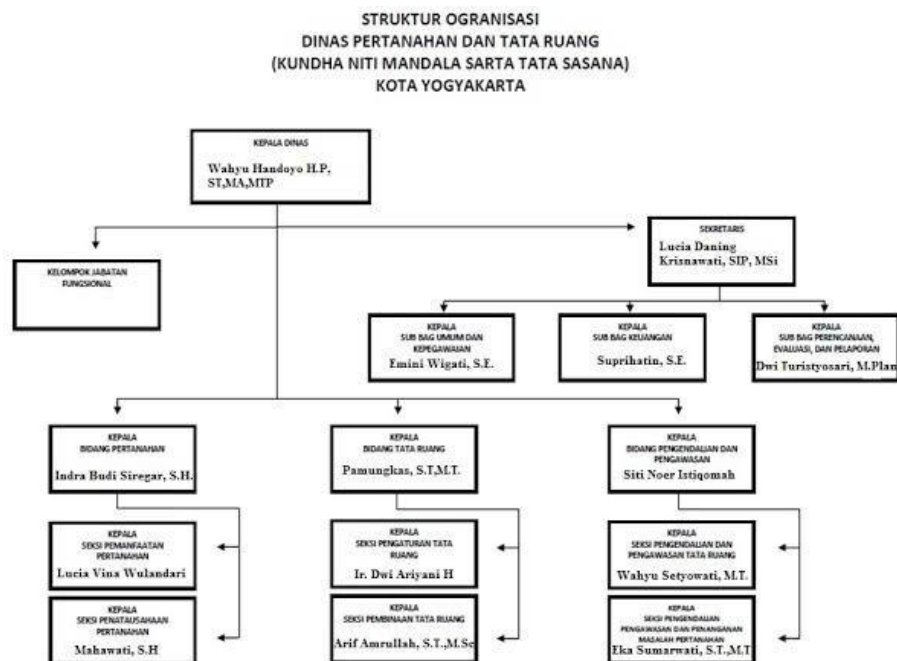
1. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
2. Sub Bagian Keuangan
3. Sub Bagian Perencanaan, Evaluasi, dan Pelaporan

c. Bidang Pertanahan

1. Seksi Pemanfaatan Pertanahan

2. Seksi Pengusahaan Pertanahan
- d. Bidang Tata Ruang
 1. Seksi Perencanaan Tata Ruang
 2. Seksi Pembinaan Tata Ruang
- e. Bidang Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang
 1. Seksi Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang
 2. Seksi Penanganan dan Pengawasan Masalah Pertanahan

Setelah melihat penjabaran struktur organisasi secara detail seperti yang di atas, juga terdapat struktur organisasi yang telah dibuat dalam bentuk bagan. Sehingga, dapat dilihat dengan lebih jelas dan dipahami dengan mudah.



Gambar 2. 2
Struktur Organisasi Dinas

2.7 Profil Sekretariat Sub Bagian Perencanaan Dinas Pertanahan dan Tata

Ruang Kota Yogyakarta

Berdasarkan struktur organisasi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, bagian yang memiliki tanggung jawab atau tugas dalam evaluasi kebijakan Pembangunan hotel di Kota Yogyakarta adalah Sekretariat, khususnya Sub Bagian Perencanaan, Evaluasi, dan Pelaporan. Sub bagian ini secara spesifik bertanggung jawab untuk melaksanakan kegiatan evaluasi dan pelaporan, yang mencakup penilaian serta pemantauan terhadap kebijakan-kebijakan yang diterapkan. Dalam konteks ini, evaluasi terhadap kebijakan pembangunan hotel menjadi sangat penting, mengingat dampaknya terhadap lingkungan, infrastruktur, dan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, keberadaan sub bagian ini berperan strategis dalam memastikan bahwa Pembangunan hotel sejalan dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan di Kota Yogyakarta.

Sekretariat mempunyai tugas menyelenggarakan kesekretariatan Dinas dan mengkoordinasikan pelaksanaan tugas satuan organisasi di lingkungan Dinas. Fungsi- fungsi Sekretariat mencakup penyusunan program kerja, perumusan kebijakan teknis kesekretariatan, serta penyusunan program Dinas. Selain itu, Sekretariat juga berperan dalam memfasilitasi perumusan kebijakan teknis bidang pertanahan dan tata ruang, penyelenggaraan kearsipan, kerumahtanggaan, pengelolaan barang, kehumasan, kepustakaan, dan ketatalaksanaan Dinas. Fungsi lainnya meliputi penyelenggaraan dan pengelolaan keuangan Dinas, pengelolaan data dan pengembangan sistem informasi, serta pelaksanaan program pelayanan

administrasi perkantoran. Dengan melaksanakan program-program tersebut, Sekretariat berkontribusi terhadap pemantauan dan evaluasi program serta penyusunan laporan kinerja Dinas, sehingga dapat memastikan efektivitas dan efisiensi dalam pelaksanaan tugas-tugas Dinas.

2.8 Profil Bidang Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta

Selain Sekretariat, khususnya Sub Bagian Perencanaan, Evaluasi, dan Pelaporan. Salah satunya adalah Bidang Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang. Dalam bidang ini, baik Seksi Pengendalian dan Pengawasan Tata Ruang maupun Seksi Penanganan dan Pengawasan Masalah Pertanahan memainkan peran penting dalam memastikan bahwa implementasi kebijakan tata ruang yang berkaitan dengan pembangunan hotel berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mereka bertugas untuk mengawasi kepatuhan terhadap rencana tata ruang, mengidentifikasi potensi pelanggaran, serta memberikan rekomendasi untuk penanganan masalah yang muncul dalam pelaksanaan kebijakan tersebut. Dengan demikian, kolaborasi antar bagian ini sangat penting untuk menciptakan pengelolaan tata ruang yang efektif dan berkelanjutan di Kota Yogyakarta.

Bidang Pelaksanaan dan Pengawasan Tata Ruang juga memiliki peran yang signifikan dalam menyelenggarakan pelaksanaan dan pengawasan ruang, dengan tujuan meningkatkan persentase kesesuaian pemanfaatan ruang pada satuan ruang. Fungsi utama dari bidang ini mencakup penyusunan program kerja, penyiapan bahan rumusan kebijakan teknis pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, serta pengawasan teknis terhadap penyelenggaraan penataan ruang. Selain

itu, Bidang Pelaksanaan dan Pengawasan Tata Ruang juga bertanggung jawab atas pengawasan khusus terhadap permasalahan penyelenggaraan penataan ruang, pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, fasilitasi dan koordinasi dengan Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) Tata Ruang, serta pemantauan, evaluasi, dan penyusunan laporan program Bidang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan tugas dan fungsi Dinas juga merupakan bagian dari tanggung jawab mereka, sehingga memastikan seluruh kegiatan berjalan dengan baik dan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Berdasarkan struktur organisasi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, bagian yang memiliki tanggung jawab atau tugas dalam evaluasi kebijakan Pembangunan hotel di Kota Yogyakarta adalah Sekretariat, Khususnya Sub Bagian Perencanaan, Evaluasi, dan Pelaporan. Sub bagian ini secara spesifik bertanggung jawab untuk melaksanakan kegiatan evaluasi dan pelaporan, yang mencakup penilaian serta pemantauan terhadap kebijakan-kebijakan yang diterapkan.

Dalam konteks ini, evaluasi terhadap kebijakan pembangunan hotel menjadi sangat penting, mengingat dampaknya terhadap lingkungan, infrastruktur, dan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, keberadaan sub bagian ini berperan strategis dalam memastikan bahwa Pembangunan hotel sejalan dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan di Kota Yogyakarta.

2.9 Gambaran Umum Hotel di Kota Yogyakarta

Berdasarkan data dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) DIY, jumlah hotel di Kota Yogyakarta terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2020, tercatat sebanyak 790 hotel yang beroperasi, dan jumlah tersebut meningkat menjadi 1.833 hotel pada 2021. Meskipun sempat mengalami sedikit penurunan menjadi 1.696 hotel pada 2022, jumlah hotel kembali naik menjadi 1.924 pada tahun 2023 dan bertahan di angka yang sama hingga 2024. Dari jumlah tersebut, hotel non-bintang mendominasi dengan angka tertinggi mencapai 1.737 hotel pada tahun 2023 dan 2024. Sementara itu, hotel berbintang lima mengalami fluktuasi dengan jumlah tertinggi sebanyak 15 hotel pada 2022 dan stabil di angka 12 hotel pada 2023 dan 2024.

Tingkat hunian kamar (occupancy rate) juga menunjukkan tren pemulihan pasca pandemi. Pada tahun 2020, tingkat hunian berada di angka 30,13%, kemudian mengalami peningkatan secara bertahap hingga mencapai 40,98% pada 2023, meskipun sedikit menurun menjadi 38,21% pada tahun 2024. Hotel berbintang menunjukkan tingkat hunian yang lebih tinggi dibandingkan hotel non-bintang, di mana pada tahun 2024 hotel berbintang mencatatkan occupancy rate sebesar 52,46%, sedangkan hotel non-bintang hanya 23,97%. Hal ini mencerminkan kecenderungan wisatawan untuk memilih fasilitas yang lebih lengkap dan nyaman pasca pandemi.

Rata-rata lama menginap wisatawan di hotel Yogyakarta relatif stabil dari tahun ke tahun. Pada 2020, rata-rata lama menginap tercatat sebesar 1,78 hari dan meningkat menjadi 1,89 hari pada 2021. Setelah sedikit menurun pada 2022 dan

2023, angka ini kembali meningkat menjadi 1,80 hari pada tahun 2024. Wisatawan mancanegara cenderung memiliki masa tinggal lebih lama dibandingkan wisatawan domestik. Pada tahun 2020, rata-rata lama menginap wisatawan mancanegara mencapai 2,18 hari, sedangkan wisatawan domestik hanya 1,35 hari. Data ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta masih menjadi salah satu destinasi utama baik bagi wisatawan lokal maupun asing, dengan potensi pengembangan lebih lanjut di sektor akomodasi.

Distribusi hotel di Kota Yogyakarta juga menunjukkan konsentrasi di wilayah tertentu. Kemantren Gedongtengen dan Mergangsan merupakan dua wilayah dengan jumlah hotel terbanyak, masing-masing sebanyak 118 dan 82 hotel. Sebaliknya, wilayah seperti Kemantren Kraton tercatat tidak memiliki hotel sama sekali. Ketimpangan sebaran ini menunjukkan bahwa pembangunan industri perhotelan cenderung terkonsentrasi di area dengan akses strategis dan daya tarik wisata tinggi.

2.10 Gambaran Umum Dinas Perizinan Kota Yogyakarta

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Yogyakarta merupakan perangkat daerah yang memiliki peran strategis dalam pelayanan publik, khususnya di bidang perizinan dan penanaman modal. Dinas ini bertanggung jawab dalam penyelenggaraan layanan yang terintegrasi, cepat, mudah, dan transparan, guna mendukung iklim usaha dan investasi yang kondusif di wilayah Kota Yogyakarta. Keberadaan DPMPTSP menjadi salah satu wujud nyata dari reformasi birokrasi yang menekankan pada efektivitas dan efisiensi

pelayanan publik, khususnya dalam sektor yang mendukung pertumbuhan ekonomi daerah.

Awal mula pembentukan lembaga pelayanan perizinan di Kota Yogyakarta dapat ditelusuri dari keberadaan Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) yang dibentuk pada tahun 2000 berdasarkan Keputusan Wali Kota Yogyakarta Nomor 01 Tahun 2000. Unit ini berfungsi sebagai pusat pelayanan izin dengan pendekatan satu pintu. Seiring dengan berkembangnya kebutuhan masyarakat dan kompleksitas pelayanan, UPTSA dikembangkan menjadi Dinas Perizinan Kota Yogyakarta melalui Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2005. Pembentukan dinas ini bertujuan untuk meningkatkan koordinasi dan efektivitas pelayanan izin usaha dan non-usaha di tingkat kota.

Transformasi kelembagaan terus berlanjut seiring perubahan regulasi dan kebutuhan strategis pemerintah daerah. Pada tahun 2017, Dinas Perizinan mengalami perubahan nama dan fungsi menjadi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan (DPMP), dan pada Januari 2021 berganti nama menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sesuai dengan Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 114 Tahun 2020. Perubahan ini menyesuaikan dengan peraturan nasional terkait integrasi layanan perizinan, khususnya dengan adanya sistem OSS (Online Single Submission) berbasis risiko yang mulai diberlakukan secara nasional.

Secara struktural, DPMPTSP Kota Yogyakarta terdiri dari beberapa bidang yang menjalankan fungsi-fungsi teknis dan administratif dalam pelayanan. Di antaranya adalah Bidang Penanaman Modal, yang bertugas memfasilitasi dan

mempromosikan investasi; Bidang Pelayanan, yang menangani proses penerbitan izin dan non-izin; Bidang Pengawasan dan Pengaduan Perizinan, yang memastikan pelaksanaan izin sesuai regulasi; serta Bidang Regulasi dan Pengembangan Kinerja, yang berperan dalam penyusunan kebijakan dan pengembangan sistem pelayanan. Struktur ini dirancang agar seluruh aspek perizinan dan penanaman modal dapat dikelola secara terpadu dan profesional.

Dalam praktiknya, DPMPTSP telah menerapkan sistem pelayanan berbasis digital, yaitu melalui platform OSS (Online Single Submission). OSS adalah sistem elektronik terpadu yang digunakan untuk mengurus berbagai perizinan berusaha, termasuk izin usaha mikro, kecil, hingga menengah dan besar. Dengan implementasi OSS, pemohon dapat mengajukan perizinan secara daring tanpa harus datang langsung ke kantor pelayanan. Sistem ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi pelayanan, mengurangi potensi praktik korupsi, serta mempermudah pelaku usaha dalam mengakses layanan pemerintah. Selain OSS, DPMPTSP juga menyediakan berbagai layanan informasi melalui situs resminya dan media sosial untuk menjangkau masyarakat lebih luas.

Dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan, DPMPTSP Kota Yogyakarta juga melakukan berbagai upaya pembinaan dan sosialisasi kepada masyarakat dan pelaku usaha. Kegiatan tersebut meliputi pelatihan teknis perizinan, pendampingan penggunaan OSS, serta penyuluhan terkait kebijakan penanaman modal dan regulasi terbaru. Upaya ini bertujuan agar masyarakat tidak hanya mampu mengakses layanan perizinan, tetapi juga memahami prosedur dan tanggung jawab hukum yang melekat pada izin yang diperoleh. Hal ini penting

untuk menciptakan kepatuhan hukum serta meningkatkan kualitas usaha dan investasi di Kota Yogyakarta.