

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Kebijakan pengendalian pembangunan hotel di Kota Yogyakarta, khususnya yang tertuang dalam Peraturan Wali Kota Nomor 138 Tahun 2021, pada dasarnya bertujuan untuk membatasi pertumbuhan hotel yang berlebihan guna menjaga keseimbangan antara kebutuhan pariwisata dan daya dukung lingkungan serta sosial kota. Namun hasil penelitian, data lapangan menunjukkan bahwa kebijakan ini tidak efektif dalam menekan laju pembangunan hotel.

Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa stabilitas angka dalam data BPS tidak merepresentasikan realitas perkembangan hotel dan penginapan di lapangan. Data alternatif yang diperoleh dari instansi teknis menunjukkan bahwa jumlah total hotel dan homestay meningkat drastis dari 886 unit pada tahun 2020 menjadi 2.096 unit pada tahun 2024. Kenaikan ini terutama terjadi pada kategori hotel non-bintang dan homestay, yang banyak beroperasi melalui platform digital dan tersebar di permukiman padat. Artinya, kebijakan ini gagal menekan pertumbuhan akomodasi informal dan sulit dikendalikan melalui mekanisme perizinan biasa.

Efektivitas merujuk pada seberapa besar kebijakan mampu mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Jika mengacu pada indikator ini, maka pelaksanaan kebijakan di Kota Yogyakarta belum berhasil menciptakan dampak signifikan dalam mengendalikan pembangunan hotel. Proses administratif seperti perizinan memang berjalan, namun di lapangan ditemukan banyak hotel yang tetap beroperasi meskipun tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan

Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), serta izin operasional dari Dinas Pariwisata. Artinya, pengendalian hanya berhenti pada aspek normatif, tanpa diiringi kontrol substansial terhadap implementasinya.

Evaluasi ini menunjukkan bahwa kebijakan pengendalian pembangunan hotel di Kota Yogyakarta melalui Perwali No. 138 Tahun 2021 menghadapi berbagai hambatan di hampir semua dimensi evaluasi Dunn. Hambatan-hambatan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan kebijakan ini bukan hanya bergantung pada larangan administratif, tetapi juga pada integrasi antar lembaga, partisipasi masyarakat, transparansi, serta pemikiran jangka panjang yang mempertimbangkan kapasitas kota dan keadilan sosial.

Kendala pertama yang sangat dominan dalam implementasi kebijakan pengendalian pembangunan hotel adalah dari sisi regulasi. Meskipun Peraturan Wali Kota Nomor 138 Tahun 2021 menjadi dasar hukum pengendalian, namun kedudukannya yang hanya berupa peraturan kepala daerah membuatnya memiliki daya ikat yang lemah dibandingkan dengan peraturan daerah. Dalam praktiknya, Perwali sering kali tidak dijadikan rujukan utama oleh pelaku usaha, karena sifatnya yang lebih administratif ketimbang normatif. Kedua, dari aspek kelembagaan, kapasitas dan komitmen lembaga pelaksana juga menjadi kendala yang signifikan. Satpol PP, yang seharusnya menjadi garda terdepan dalam penegakan kebijakan, tidak memiliki cukup sumber daya untuk menjangkau seluruh wilayah yang rawan pelanggaran pembangunan hotel. Di sisi lain, Dinas Perizinan dan Dinas Tata Ruang cenderung bekerja berdasarkan dokumen administratif semata tanpa melakukan verifikasi lapangan yang mendalam. Ketiga, hambatan dari aspek sosial

turut menjadi batu sandungan serius dalam keberhasilan kebijakan ini. Penolakan masyarakat terhadap pembangunan hotel yang tidak terkendali tidak direspon secara serius oleh pemerintah. Aspirasi warga sering kali dianggap sebagai bentuk resistensi tanpa dasar, padahal keluhan masyarakat mencerminkan kerusakan nyata yang dialami di tingkat lingkungan. Kelima, lemahnya sistem pelaporan dan pengawasan juga menjadi masalah yang tidak bisa diabaikan. Tidak adanya mekanisme pengaduan publik yang terstruktur membuat masyarakat kesulitan menyampaikan protes terhadap pelanggaran di lingkungannya. Meskipun laporan disampaikan, tidak ada transparansi tindak lanjut atau hasil pemeriksaannya, bahkan terus bertambah jumlahnya dari tahun ke tahun.

Dengan demikian, kendala implementasi kebijakan pengendalian pembangunan hotel di Kota Yogyakarta tidak hanya terletak pada satu aspek, melainkan merupakan akumulasi dari masalah regulatif yang lemah, struktur kelembagaan yang tidak solid, resistensi sosial yang diabaikan, konflik kepentingan ekonomi yang tidak dikontrol, serta sistem pengawasan yang belum mapan. Tanpa perbaikan menyeluruh terhadap semua dimensi ini, kebijakan tidak akan mampu menghasilkan perubahan yang berarti. Pembangunan hotel yang masif di Kota Yogyakarta selama satu dekade terakhir telah meninggalkan berbagai konsekuensi serius terhadap struktur sosial dan kondisi lingkungan kota. Dampak lingkungan yang ditimbulkan juga tidak kalah serius. Alih fungsi lahan menjadi bangunan hotel mengakibatkan menyusutnya ruang terbuka hijau yang semestinya menjadi daerah resapan air dan habitat alami.

Berdasarkan paparan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa kebijakan pengendalian pembangunan hotel melalui Perwali No. 138 Tahun 2021 belum efektif secara substantif. Meskipun secara legal dan administratif jumlah hotel resmi tidak mengalami kenaikan signifikan, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pertumbuhan akomodasi justru berlangsung secara masif melalui jalur nonformal.

Ketidakefektifan kebijakan ini ditandai oleh:

1. Ketidaksesuaian antara data resmi dan kondisi faktual di lapangan,
2. Lemahnya implementasi dan pengawasan regulasi,
3. Dominasi akomodasi informal dan berbasis aplikasi digital,
4. Meningkatnya dampak negatif terhadap tatanan sosial dan ruang hidup masyarakat.

Kebijakan ini pada dasarnya telah memiliki dasar regulasi yang kuat, tetapi belum disertai dengan penguatan institusi pengawasan, transparansi perizinan, serta partisipasi masyarakat dalam mengontrol pembangunan ruang kota. Oleh karena itu, diperlukan peninjauan ulang terhadap strategi implementasi, penguatan kapasitas pengawasan, serta pengembangan sistem pendataan terpadu yang mampu menangkap dinamika akomodasi informal secara real-time.

Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa pembangunan hotel yang tidak dikendalikan secara ketat telah melahirkan berbagai dampak multidimensional yang belum direspons secara sistemik dalam kebijakan pemerintah. Baik dari sisi sosial, lingkungan, maupun budaya, yang menunjukkan adanya masalah yang cukup serius terhadap keseimbangan kota. Pemerintah perlu memandang

pengendalian pembangunan hotel tidak hanya sebagai kebijakan spasial atau ekonomi, tetapi sebagai instrumen perlindungan masyarakat dan keberlanjutan kota secara holistik.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil evaluasi dan kesimpulan penelitian mengenai kebijakan pengendalian pembangunan hotel di Kota Yogyakarta, terdapat sejumlah saran yang dapat diberikan sebagai rekomendasi bagi pemerintah daerah, pemangku kepentingan, dan masyarakat. Saran-saran ini ditujukan untuk memperkuat efektivitas kebijakan, memperbaiki kelemahan implementasi, serta mendorong terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan berpihak pada kepentingan publik.

1. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu melakukan reformulasi kebijakan pengendalian pembangunan hotel yang lebih komprehensif, terukur, dan berorientasi jangka panjang. Kebijakan pengendalian saat ini cenderung bersifat reaktif dan administratif, belum menyentuh substansi pengendalian ruang, daya dukung lingkungan, dan dampak sosial-budaya secara menyeluruh. Oleh karena itu, perlu disusun sebuah kebijakan induk yang bersinergi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), serta strategi pelestarian budaya lokal. Reformulasi ini juga harus disertai dengan kerangka waktu yang jelas dan tidak berubah-ubah, agar memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.
2. Perlu dibentuk satuan kerja atau tim koordinasi lintas sektor yang khusus menangani pengawasan dan pengendalian pembangunan hotel. Tim ini

dapat terdiri dari perwakilan Dinas PUPR, Dinas Perizinan, Dinas Pariwisata, Satpol PP, serta perwakilan masyarakat sipil, LSM, dan akademisi. Tujuannya adalah memastikan adanya mekanisme koordinasi antarlembaga, sinkronisasi data, serta pengambilan keputusan yang bersifat kolektif dan berbasis bukti.

3. Perlu dilakukan digitalisasi sistem perizinan dan pengawasan pembangunan hotel secara terpadu dan transparan. Pemerintah Kota Yogyakarta dapat mengembangkan platform daring yang memungkinkan pelaku usaha mengurus perizinan secara terintegrasi, sekaligus memberikan akses publik untuk memantau status perizinan hotel yang sedang atau telah dibangun. Transparansi ini sangat penting untuk mempersempit ruang pelanggaran dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengawasan pembangunan di lingkungannya. Selain itu, pelaporan pelanggaran oleh masyarakat juga harus difasilitasi dengan mekanisme aduan resmi yang mudah diakses dan cepat ditindaklanjuti.
4. Dalam rangka memperkuat dimensi keberlanjutan, pemerintah daerah perlu lebih tegas dalam menetapkan zona perlindungan lingkungan dan budaya. Hotel-hotel yang dibangun di luar zonasi atau melanggar ketentuan lingkungan harus dikenai sanksi administratif yang jelas, hingga pembongkaran jika diperlukan. Di sisi lain, pemerintah juga sebaiknya mendorong pengembangan akomodasi berbasis komunitas, seperti *homestay*, losmen rakyat, atau kampung wisata yang dikelola langsung oleh masyarakat lokal. Pendekatan ini tidak hanya membantu penyebaran

manfaat ekonomi secara lebih adil, tetapi juga menjaga kearifan lokal serta memperkuat identitas budaya Yogyakarta.

5. Evaluasi kebijakan perlu dilakukan secara rutin dan menyeluruh dengan melibatkan unsur independen dari luar pemerintahan. Evaluasi tidak cukup hanya pada aspek administratif atau pencapaian *output* pembangunan, melainkan juga harus menyentuh aspek *outcome* dan dampak sosial-ekologis. Untuk itu, perlu disusun indikator evaluasi yang bersifat kuantitatif dan kualitatif, serta dilakukan secara periodik setiap tahun. Hasil evaluasi ini harus menjadi dasar untuk perbaikan kebijakan secara adaptif, bukan sekadar sebagai laporan formalitas tanpa tindak lanjut nyata.

Sehingga pemerintah perlu membangun komunikasi yang lebih terbuka dan partisipatif dengan masyarakat, terutama mereka yang terdampak langsung oleh pembangunan hotel. Proses penyusunan dan revisi kebijakan semestinya dilakukan dengan konsultasi publik yang inklusif, bukan sekadar melibatkan pelaku usaha atau investor. Aspirasi masyarakat harus diposisikan sebagai pertimbangan utama dalam perumusan kebijakan, karena merekalah yang mengalami dampak langsung dalam jangka panjang. Dengan menempatkan masyarakat sebagai mitra dalam proses pembangunan, maka legitimasi kebijakan akan meningkat dan potensi konflik sosial dapat diminimalisir.