

AMBIGUITAS KEBIJAKAN PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN TERHADAP MORATORIUM IZIN USAHA HOTEL, APARTEMEN DAN KONDOTEL

Irfan A. Ulumuddin¹, dan Muhadjir M. Darwin²

^{1,2} Magister Manajemen dan Kebijakan Publik, Universitas Gadjah Mada
(Penulis korespondensi: irfanauliumuddin@gmail.com)

Diterima: 07 Mei 2021; Disetujui: 25 Juni 2021; Dipublikasikan: 28 Juni 2021

Abstrak

Pertumbuhan pembangunan hotel, apartemen dan kondotel dinilai tidak ramah bagi pelaku usaha, karena berkaitan dengan rendahnya tingkat okupansi dan persaingan harga pada layanan sejenis. Pemerintah menanggapi permasalahan ini dengan menerbitkan kebijakan moratorium untuk izin usaha hotel dan sejenisnya. Namun, setelah pemerintah menerbitkan kebijakan moratorium, jumlah usaha tidak mengalami stagnasi, bahkan meningkat signifikan bila dibandingkan sebelum pemerintah menetapkan kebijakan moratorium. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui dimensi ambiguitas dalam kebijakan dan proses implementasi kebijakan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan ambiguitas-konflik Matland. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan jumlah usaha setelah penerbitan kebijakan moratorium diinisiasi oleh ambiguitas tujuan dalam kebijakan dan ambiguitas sarana dalam proses implementasi kebijakan.

Kata kunci: Ambiguitas; Implementasi Kebijakan; Moratorium; Model Matland.

Abstract

The growth in the construction of hotels, apartments, and condotels is considered unfriendly to business actors because it is related to low occupancy rates and price competition for similar services. The government responded to this problem by issuing a moratorium policy for hotel business permits and the like. However, after the government issued a moratorium policy, the number of businesses did not stagnate, even increasing significantly when compared to before the government enacted the moratorium policy. This study uses a qualitative research type with a descriptive approach that aims to determine the dimensions of ambiguity in policy and policy implementation processes. The data collection techniques used were observation, interview, and documentation. In this study, the authors used Matland's conflict ambiguity. The results showed that the increase in the number of businesses after the issuance of the moratorium policy was initiated by the ambiguity of objectives in policy and ambiguity of means in the policy implementation process.

Keywords: Ambiguity; Policy Implementation; Moratorium; Matland Model.

PENDAHULUAN

Spektrum ambiguitas dalam kebijakan seringkali diabaikan sebagai faktor yang menstimulus keberhasilan atau kegagalan dalam proses implementasi kebijakan. Menurut Matland (1995), eksistensi ambiguitas dalam kebijakan dapat diidentifikasi dari adanya perbedaan nilai diantara para aktor mengenai tujuan yang hendak dicapai. Marginalisasi warga kota dalam diskursus pembangunan berpotensi menstimulus aksi masa untuk menolak pembangunan. Munculnya aksi protes terhadap pembangunan hotel dan apartemen seperti yang pernah dilakukan oleh warga Karangwuni di tahun 2013, Gadingan dan Plemburan pada tahun 2015 lalu merupakan bukti rendahnya keterlibatan warga dalam ruang dan lingkungan hidup. Aktifitas pembangunan dinilai memberikan efek negatif terhadap ketersediaan sumberdaya disekitar areal pembangunan, seperti kekeringan, berkurangnya ruang terbuka hijau hingga tertutupnya sinar matahari oleh bangunan tinggi (Noviandri, 2015; Febriantoro, 2017), oleh karena itu, penting untuk memperhatikan aspek keberlanjutan dalam tiap aktivitas program pembangunan (Rassanjani, 2018).

Di sisi lain, masivitas pembangunan pun dinilai tidak ramah bagi pelaku usaha, karena berkaitan dengan rendahnya tingkat okupansi dan persaingan harga pada

layanan sejenis (Enz *et al.*, 2009; Guizzardi *et al.*, 2019). Rendahnya tingkat okupansi merupakan dampak dari pertumbuhan jumlah usaha yang tidak berbanding lurus dengan peningkatan jumlah pengguna jasa. Pengguna jasa akan terdistribusi pada layanan sejenis dan menstimulus pelaku usaha untuk menurunkan harga ditengah himpitan beban operasional yang terus meningkat guna menghindari kebangkrutan. Persoalan ini direspon oleh pemerintah dengan melakukan kajian yang melibatkan berbagai *stakeholder* yang terlibat, terdampak maupun yang *concern* terhadap isu pembangunan. Berdasarkan hasil kajian tersebut, pemerintah memutuskan untuk menerbitkan kebijakan moratorium yang terkodifikasi dalam Peraturan Bupati Sleman No. 63 Tahun 2015 beserta perubahannya No. 6 Tahun 2016 mengenai penghentian sementara izin hotel apartemen dan kondotel di Kabupaten Sleman. Perubahan kebijakan terletak pada perluasan kawasan penghentian sementara, aktivasi perizinan dan perubahan subjek perizinan.

Pemerintah memilih untuk menerbitkan kebijakan moratorium dikarenakan kebijakan ini memiliki fitur yang mudah diterima secara sosial dan memiliki kemampuan untuk mengakomodasi berbagai kepentingan yang saling bersebrangan (Hernández-Martín *et al.*, 2015). Bagi masyarakat,

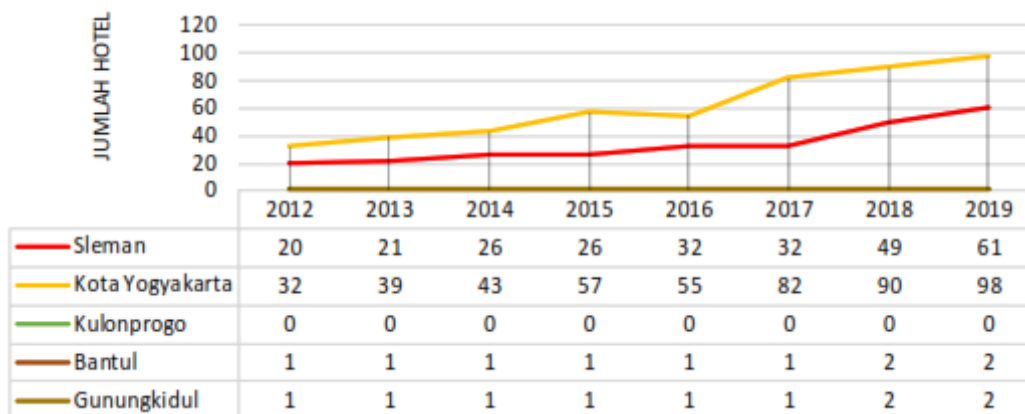
kebijakan ini berpotensi menghentikan pembangunan yang terus menerus dilakukan oleh pelaku usaha dalam mengeksploitasi sumberdaya yang terbatas. Sedangkan menurut pelaku usaha, kebijakan ini menginisiasi perbaikan posisi pasar dan meningkatkan tabulasi finansial pelaku usaha dalam mengakumulasi kapital (Bramwell, 2006).

Namun, setelah pemerintah menerbitkan kebijakan moratorium jumlah usaha mengalami peningkatan yang signifikan bila dibandingkan sebelum

pemerintah menerbitkan kebijakan moratorium, sebagaimana yang terlihat pada Gambar 1.

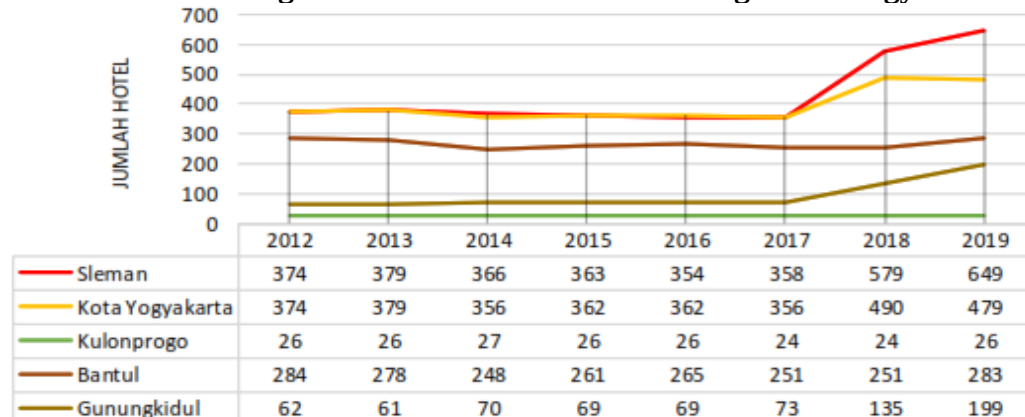
Kemudian, selama rentang waktu 2012-2016, ada 32 hotel bintang yang beroperasi di Kabupaten Sleman, namun setelah pemerintah menerbitkan kebijakan moratorium jumlah hotel meningkat menjadi 61 hotel. Dengan kata lain, terjadi penambahan sebanyak 29 hotel bintang hanya dalam kurun waktu tiga tahun. Hal ini pun terjadi pada hotel non bintang, sebagaimana yang terlihat pada Gambar 2.

Gambar 1. Peningkatan Jumlah Hotel Bintang di D.I Yogyakarta



Sumber: Direktori Hotel dan Akomodasi lain D.I. Yogyakarta Tahun 2013-2019

Gambar 2. Peningkatan Jumlah Hotel Non-Bintang di D.I Yogyakarta



Sumber: Direktori Hotel dan Akomodasi lain D.I. Yogyakarta Tahun 2013-2019

Pada tahun 2012-2016, jumlah usaha hotel non bintang sebanyak 354 bangunan, jumlah ini kemudian meningkat menjadi 649 hanya dalam kurun waktu tiga tahun atau terjadi peningkatan sebanyak 295 hotel non bintang dari tahun 2016-2019. Apabila diperbandingkan dengan wilayah lain, Kabupaten Sleman memiliki jumlah akomodasi hotel non bintang terbanyak pertama dan urutan kedua untuk hotel bintang setelah Kota Yogyakarta. Menurut Kuncoro (2010), konsentrasi pembangunan usaha perhotelan di Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta merupakan dampak dari fenomena aglomerasi ekonomi yang terjadi di D.I. Yogyakarta.

Masivitas pembangunan usaha tidak hanya diinisiasi oleh industri perhotelan, tetapi juga oleh apartemen. Pada tahun 2018 jumlah apartemen di D.I. Yogyakarta sebanyak 21 bangunan, 17 diantaranya berada di Kabupaten Sleman dan empat berada di Kota Yogyakarta. Status apartemen yang berada di Kabupaten Sleman pada saat itu terbagi menjadi tiga kategori, yaitu enam apartemen sudah beroperasi, sembilan dalam tahap pembangunan dan dua dalam pengajuan perizinan. Persebaran apartemen di Kabupaten Sleman terfokus pada tiga Kecamatan, yaitu Depok, Ngaglik dan Mlati. Jumlah ini diprediksi akan terus mengalami peningkatan seiring dengan

kelonggaran kebijakan dan masa berlaku kebijakan moratorium.

Pertumbuhan jumlah usaha ini disinyalir berhubungan dengan kepentingan pemerintah guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor perpajakan. Pajak yang didapatkan dari perhotelan merupakan pajak terbesar yang diperoleh sektor pariwisata dan secara umum menempati posisi ketiga disamping BPHTB dan Penerangan Jalan. Pada tahun 2018, hotel dan perdagangan berkontribusi untuk mengurangi jumlah pengangguran dengan memperkerjakan sebanyak 83.561 orang (Kabupaten Sleman Dalam Angka, 2019). BPHTB yang merupakan pajak terbesar pun dihasilkan salah satunya oleh aktifitas jual-beli apartemen. Pemerintah mendapatkan komisi dari aktifitas jual-beli yang ditetapkan sebesar 2,5% dari harga dan juga diperhitungkan adanya BPHTB sebesar 5% dari penjualan. Potensi ekonomi lain yang dapat dimaksimalkan oleh pemerintah dengan adanya perubahan peruntukan dari apartemen menjadi akomodasi harian layaknya hotel dengan pengenaan tarif sebesar 10% dari tingkat okupansi kamar.

Peningkatan jumlah usaha pasca penerbitan kebijakan moratorium merupakan bentuk ketidaksesuaian antara tujuan kebijakan dengan proses implementasi kebijakan. Seringkali hal ini

diidentifikasi sebagai bentuk dari kegagalan pemerintah dalam mengimplementasikan kebijakan, namun bagi Matland mengidentifikasi kegagalan atau keberhasilan kebijakan bukanlah perkara yang mudah karena selalu ada prakondisi yang menyebabkan hal itu terjadi.

Sebagai upaya untuk melakukan identifikasi Matland (1995) mengajukan matriks ambiguitas-konflik berdasarkan karakter kebijakan dalam proses implementasi kebijakan. Ambiguitas berbeda dengan ketidakjelasan, ambiguitas mengacu pada informasi yang memiliki makna jelas dalam satu bagian dan tidak jelas dalam bagian lain. Beberapa literatur menyatakan bahwa ambiguitas dianggap bertanggung jawab atas kegagalan kebijakan (Leong dan Qian, 2016), namun ambiguitas memiliki dampak positif yaitu meminimalisir konflik dan menghasilkan kompromi politik (legitimasi) dari berbagai kepentingan yang saling bersebrangan (Matland, 1995).

Matland (1995) membagi ambiguitas ke dalam dua dimensi, yaitu ambiguitas tujuan (*ambiguity of goals*) dan ambiguitas sarana (*ambiguity of means*). Ambiguitas tujuan dapat mengarah pada kesalahpahaman undang-undang, dan ambiguitas sarana dapat membuat pemangku kepentingan tidak yakin tentang peran dan tanggung jawab mereka. Dalam

pandangan ini, “tabir ambiguitas” memiliki dua perspektif, kejelasan aturan dan konsistensi penegakan aturan (Zhu *et al.*, 2019).

Berdasarkan penjabaran diatas, penulis merasa tertarik untuk mengungkapkan bagaimana ambiguitas implementasi kebijakan moratorium izin usaha hotel, apartemen dan kondotel bisa terjadi di Kabupaten Sleman. Setidaknya ada tiga alasan pokok yang mendasari ketertarikan penulis, yaitu: Pertama, kebijakan moratorium merupakan kebijakan yang dimaksudkan untuk merespon krisis multidimensi yang disebabkan oleh pembangunan yang tidak terkendali. Kedua, pembangunan usaha jasa akomodasi tidak mengalami kejenuhan pasca penerbitan kebijakan moratorium. Ketiga, ketidaksesuaian antara tujuan kebijakan dengan realitas lapangan merupakan prakondisi yang cukup untuk dijadikan sebagai bahan penelitian.

METODOLOGI

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Pemilihan jenis dan pendekatan dalam penelitian didasarkan pada kebutuhan dalam melakukan penelitian. Penelitian kualitatif akan menghasilkan data deskriptif mengenai kata-kata lisan

maupun tertulis dan tingkah laku yang dapat diamati dari orang-orang yang diteliti (Taylor *et al.*, 2016). Lebih lanjut, dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan deskriptif guna menjelaskan dan menyelidiki secara terperinci mengenai ambiguitas implementasi kebijakan moratorium di Kabupaten Sleman. Penelitian ini berusaha untuk melakukan upaya evaluasi terhadap kebijakan dan proses implementasi kebijakan dalam menghentikan masivitas pembangunan usaha hotel, apartemen dan kondotel di Kabupaten Sleman.

Secara substansial, ruang lingkup dalam penelitian ini mengenai kebijakan penghentian sementara izin usaha hotel, apartemen dan kondotel di Kabupaten Sleman sebagaimana yang terkodifikasi di dalam Peraturan Bupati No. 63 Tahun 2015 beserta perubahannya berdasarkan Peraturan Bupati No. 6 Tahun 2016. Sejumlah data awal yang penulis himpun menggambarkan ketidaksesuaian antara tuntutan dengan kebijakan dan hasil kebijakan dalam proses implementasi kebijakan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga teknik pengumpulan data, yaitu; observasi, dokumentasi dan wawancara. Penetapan informan dilakukan dengan menggunakan pertimbangan-pertimbangan tertentu dan dilaksanakan pada populasi yang sudah dikenali sifat-

sifat dan kondisinya (Cooper dan Emory, 1998). Adapun pertimbangan penetapan informan dalam penelitian ini didasarkan pada kewenangan dan keterlibatannya secara langsung dalam mengimplementasikan kebijakan moratorium di Kabupaten Sleman. Sehingga, informan yang dipilih merupakan pihak-pihak yang menguasai permasalahan dan memiliki data yang terkait dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini, informan diambil dari empat institusi, yaitu; Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT), Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman (DPUPKP), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), dan Sekretariat Daerah Kabupaten Sleman: terutama Kepala Bidang Perekonomian dan Kepala Subbagian Potensi Ekonomi.

PEMBAHASAN

Kebijakan moratorium di implementasikan secara administratif oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dengan cara menghentikan penerbitan izin baru untuk usaha hotel, apartemen dan kondotel. Untuk menganalisis permasalahan yang ada, penulis akan mengupas dimensi ambiguitas dalam kebijakan moratorium di Kabupaten Sleman berdasarkan pada model ambiguitas-konflik Matland (1995).

Menurut Matland, implementasi administratif memiliki tingkat ambiguitas dan konflik yang rendah, karena biasanya kebijakan sudah terdefiniskan dengan jelas, baik berdasarkan tujuan maupun proses implementasinya. Ambiguitas terbagi ke dalam 2 dimensi, yaitu ambiguitas tujuan (*ambiguity of goals*) dan ambiguitas sarana (*ambiguity of means*), dalam pandangan ini, “tabir ambiguitas” dapat diidentifikasi dengan menggunakan dua perspektif, yaitu kejelasan aturan dan konsistensi penegakan aturan. Ambiguitas tujuan mengacu pada kejelasan konten kebijakan, pemahaman aktor terhadap kebijakan dan interpretasi tujuan kebijakan. Ambiguitas sarana mengacu pada kesesuaian kebijakan dengan lembaga pelaksana kebijakan, ketersediaan pelaksana kebijakan dan kepatuhan pelaksana kebijakan.

Ambiguitas Tujuan (*Ambiguity of Goals*)

Ambiguitas tujuan dalam konten kebijakan teridentifikasi dari adanya pengecualian yang diberikan oleh pemerintah, meliputi: (1) Permohonan perizinan dapat diproses sebelum penetapan kebijakan moratorium, baik untuk izin baru maupun untuk melanjutkan proses perizinan bagi pelaku usaha yang sudah memiliki salah satu jenis perizinan, (2) aktivasi perizinan yang sudah tidak berlaku (3) perubahan subjek perizinan, dan

(4) penambahan lahan untuk sarana dan prasarana. Namun, tidak semua pelanggaran yang diberikan oleh pemerintah memicu munculnya ambiguitas dalam konten kebijakan, setidaknya ada dua klausul yang menstimulus peningkatan jumlah permohonan perizinan, yaitu: permohonan perizinan usaha baru yang diajukan sebelum penetapan kebijakan moratorium dapat diproses dan perubahan subjek perizinan.

Berdasarkan Peraturan Bupati No. 63 Tahun 2015 disebutkan pada pasal 4 ayat 2a, bahwa pemerintah tidak akan memberikan izin baru terhadap hotel berbintang, apartemen dan kondotel di seluruh wilayah Kabupaten Sleman. Selanjutnya pada ayat 2b, bahwa pemerintah tidak akan menerbitkan izin baru terhadap pendirian hotel non bintang pada 3 Kecamatan, yaitu Turi, Pakem dan Cangkringan. Dengan kata lain, pemerintah tetap akan memberikan izin baru untuk usaha hotel non bintang pada 14 Kecamatan dari total 17 Kecamatan yang berada di wilayah kabupaten sleman.

Alasan pemerintah menerapkan kebijakan Moratorium untuk usaha hotel non bintang di ketiga kecamatan tersebut berkaitan dengan upaya untuk melindungi kawasan lindung pelestarian alam dan cagar budaya (Renstra DLH 2017-2021) serta sebagai kawasan konservasi daerah resapan air yang menyuplai kebutuhan air untuk

wilayah Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul (Sutanto *et al.*, 2015). Hal tersebut, sebagaimana dikonfirmasi oleh Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPPT) Kabupaten Sleman bahwa

“Secara filosofis wilayah utara itu sebagai penyangga air, sehingga kalau di Sleman tidak terkendali, di Yogya dan Bantul akan mengalami kesulitan air”. (Wawancara, 2020)

Sesuai dengan pernyataan tersebut, Yusuf dan Purwandani (2020) menilai adanya peningkatan jumlah hotel kian waktu di Sleman memberikan sejumlah tekanan yang memunculkan konflik antara penduduk lokal dan perusahaan hotel, di sisi lain, pemerintah daerah memainkan peran penting dalam mencari solusi untuk keberlanjutan kehidupan masyarakat dan sektor pariwisata. Lebih lanjut, masih dalam Peraturan Bupati No. 63 Tahun 2015, pemerintah memberikan pengecualian sebagaimana yang tertuang pada BAB IV pasal 7 ayat 1 dan 2, bahwa Peraturan Bupati ini berlaku terhadap permohonan izin pendirian hotel, apartemen dan kondotel. Permohonan yang telah diajukan sebelum pemberlakuan kebijakan ini tetap diproses termasuk yang telah memiliki salah satu izin untuk melakukan pembangunan, seperti izin pemanfaatan tanah (IPT) dan/atau Dokumen Lingkungan dan lain-lain

sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kepala Sub Bagian Potensi Ekonomi Sekretaris Daerah (SekDa) Kabupaten Sleman menyatakan:

“Semisal sudah dapat izin prinsip, maka semua bisa berjalan, cukup dengan mengantongi satu izin semua bisa berjalan, dengan catatan sebelum kebijakan moratorium diberlakukan”. (Wawancara, 2020)

Hal yang senada juga diungkapkan oleh Kepala Seksi Data dan Informasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPPT) Kabupaten Sleman bahwa *“Dalam moratorium itu, jika sudah mendapatkan izin otomatis sudah lolos (tidak terkena moratorium)”*. Maka dari itu, kebijakan ini berpotensi merangsang peningkatan permohonan izin pembangunan untuk usaha hotel non bintang di Kecamatan lain yang tidak terkena dampak kebijakan moratorium, sekaligus merangsang pelaku usaha untuk sesegera mungkin mengajukan izin sebelum kebijakan moratorium diberlakukan.

Berdasarkan Peraturan Bupati No. 6 Tahun 2016 Pasal 7 ayat 1 disebutkan bahwa pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, terhadap permohonan izin pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen dan kodotel yang telah diajukan tetap diproses sepanjang tidak

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya pada ayat 2, bahwa kegiatan hotel berbintang, non bintang, apartemen dan kondotel yang telah memiliki izin prinsip dan/atau izin peruntukan penggunaan tanah dan/atau dokumen lingkungan dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan dan/atau izin mendirikan bangunan dan/atau izin gangguan dapat melanjutkan proses perizinan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan.

Klausul dalam peraturan ini mengindikasikan setidaknya dua hal, pertama pelaku usaha yang mengajukan permohonan perizinan sebelum penetapan kebijakan moratorium. Dalam hal ini pelaku usaha yang mengajukan permohonan terbagi menjadi dua, yaitu pelaku usaha yang mengajukan permohonan sebagai aktifitas yang terencana dan pelaku usaha yang mengajukan permohonan sebagai akibat dari rencana penerapan kebijakan moratorium. Diantara kedua hal tersebut, pengajuan permohonan izin yang disebabkan rencana penerapan kebijakan moratorium menjadi berbahaya karena tidak mengukur eksternalitas negatif dari aktifitas pembangunan.

Menurut Kepala Seksi Pendataan dan Kelayakan Bangunan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan

Permukiman (DPUPKP) Kabupaten Sleman:

“Permohonan perizinan otomatis yaa! Mereka (pelaku usaha) kan sudah tau kalo sampai deadline ga masukin izin ga akan diizinkan, bahkan masih ada bangunan-bangunan yang izinnya sudah ada tapi sebatas izin dan belum dibangun”. (Wawancara, 2020)

Fenomena tersebut tidak hanya terjadi di Kabupaten Sleman, tetapi juga di wilayah/negara lain yang menerapkan kebijakan moratorium, sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan oleh Turnbull (2004) dan Hernández-Martín (2015) yang secara umum menyatakan, bahwa kebijakan moratorium mampu menstimulus intuisi pengusaha guna mempercepat permohonan perizinan tanpa perencanaan yang matang. Hasilnya, kebijakan moratorium tidak berdampak secara signifikan terhadap penghentian atau pembekuan izin pembangunan.

Kedua, pelaku usaha yang sudah mengantongi satu jenis perizinan dapat melanjutkan perizinannya. Dengan kata lain, jika pelaku usaha sudah memiliki salah satu izin, maka pelaku usaha tersebut dapat melanjutkan perizinan ke tahapan selanjutnya. Hal ini dikonfirmasi oleh Kepala Sub Bagian Potensi Ekonomi Sekretaris Daerah (SekDa) Kabupaten Sleman yang mengatakan, bahwa “Sebelum Perbup ini ditetapkan, permohonan-permohonan masih bisa diproses, yang

sudah masuk harus bisa diproses asalkan sesuai. Semisal sudah dapat izin prinsip, maka semua bisa berjalan, cukup dengan mengantongi satu izin dan semua bisa berjalan”. Berdasarkan penjelasan diatas, permohonan perizinan yang masuk sebelum penerbitan kebijakan moratorium tetap akan diproses, baik untuk pelaku usaha yang mengajukan izin baru maupun yang melanjutkan permohonan perizinan.

Matland (1995) melihat ambiguitas kebijakan dan konflik sebagai variabel sentral. Ambiguitas kebijakan mengacu pada tingkat “kejelasan” kebijakan yang dirumuskan. Menurut Lane (2000), seringkali kebijakan gagal bukan karena kesenjangan antara pembuat kebijakan dengan implementasi kebijakan, melainkan karna adanya kelonggaran dalam kebijakan. Pemerintah memberikan pengecualian terhadap empat hal, yaitu Pertama, Permohonan izin yang sudah masuk dapat dilanjutkan, baik untuk izin baru maupun yang sudah mendapatkan satu jenis perizinan. Kedua, Aktivasi perijinan yang sudah tidak berlaku. Ketiga, Perubahan subjek perizinan. Keempat, Penambahan lahan untuk sarana dan prasarana.

Keempat pengecualian tersebut merupakan bentuk keleluasan yang diberikan oleh pemerintah kepada pelaku usaha agar tidak berdampak negatif terhadap aktifitas bisnis yang sudah beroperasi sebelum kebijakan moratorium

diberlakukan. Namun, diantara empat pengecualian tersebut, dua diantaranya berpotensi menstimulus pelaku usaha guna mengajukan permohonan perizinan sebelum kebijakan moratorium ditetapkan, yaitu (i) Permohonan izin baru yang diajukan sebelum penerbitan kebijakan moratorium dapat diproses, dan (ii) Perubahan subjek perizinan. Kedua pengecualian ini secara implementatif saling berhubungan dan berkesinambungan.

Pada dasarnya, rencana penerbitan kebijakan moratorium akan meningkatkan intuisi pelaku usaha untuk sesegera mungkin mengajukan permohonan perizinan tanpa mengukur eksternalitas negatif dan ketersediaan keuangan dalam melakukan aktifitas pembangunan. Kamim *et al.* (2019) melihat keunikan dalam kebijakan moratorium di Sleman, dimana aturan tersebut tidak menjadi penghalang bagi pengusaha perhotelan untuk melanjutkan niatannya dalam mengembangkan usaha. Secara aplikatif, pelaku usaha akan segera mengajukan permohonan kepada pemerintah sebelum terkendala kebijakan moratorium, setelah pelaku usaha mendapatkan izin dari pemerintah, pelaku usaha tersebut akan menjual izin yang didapatkan kepada pelaku usaha lain yang tertarik untuk melakukan pembangunan hotel, apartemen dan kodotel.

Tabel 1. Permohonan Izin Usaha Baru Setelah Paska Penerbitan Moratorium

Jenis Usaha	Tahun				Total
	2016	2017	2018	2019	
Hotel	4	6	0	5	15
Kondotel	0	1	0	0	1
Apartemen	0	1	0	0	1
Jumlah Permohonan	4	8	0	5	17

Sumber: DPMPTT Kab. Sleman, Diolah

Aktifitas jual-beli ini sah dilakukan dan pemerintah pun memberikan ruang untuk melakukan perubahan nama kepemilikan pada permohonan yang sedang dalam proses perizinan. Menurut hemat penulis, pemerintah tidak perlu memasukan perubahan subjek perizinan dalam klausul kebijakan moratorium karna berpotensi menstimulus pengajuan permohonan dan memunculkan fenomena jual-beli perizinan.

Tabel 1 menyajikan rekapitulasi permohonan perizinan baru yang diajukan oleh pelaku usaha sebelum dan setelah penerbitan kebijakan, moratorium pada tahun 2014-2015 sebanyak 49 permohonan perizinan diajukan oleh pelaku usaha kepada DPMPTT, 18 diantaranya pada tahun 2014 dan 31 permohonan pada tahun 2015. Setelah pemerintah menerbitkan kebijakan moratorium, permohonan perizinan menurun signifikan, setidaknya dari tahun 2016-2019 sebanyak 17 permohonan diajukan oleh pelaku usaha kepada DPMPTT.

Data tersebut setidaknya menyiratkan dua hal, yaitu (i) rencana

penerbitan kebijakan moratorium menstimulus pelaku usaha untuk sesegera mungkin mengajukan permohonan perizinan kepada pemerintah, (ii) penerbitan kebijakan moratorium menurunkan keinginan pelaku usaha guna mengajukan permohonan perizinan.

Peningkatan permohonan perizinan ini berhubungan dengan kelonggaran yang diberikan oleh pemerintah dalam konten kebijakan moratorium, secara aplikatif pelaku usaha yang mengajukan permohonan sebelum penerbitan kebijakan moratorium tidak sepenuhnya memiliki keuangan yang memadai untuk melakukan pembangunan. Pelaku usaha yang sudah memiliki izin diketahui menjual kembali izin tersebut kepada pelaku usaha lain yang berkeinginan untuk membangun bisnis di Kabupaten Sleman. Salah satu yang memicu hal ini karena pemerintah memberikan keleluasan untuk melakukan perubahan subjek perizinan, sehingga izin yang sudah didapatkan bisa dilakukan perubahan nama kepemilikan. Kasus perubahan nama kepemilikan dikeluhkan oleh pelaksana kebijakan yang secara

husus memiliki tugas pokok untuk melakukan pengawasan terhadap pembangunan (DPUPKP).

Ambiguitas tujuan dalam bentuk pemahaman aktor terhadap kebijakan mengarah pada kesalahpahaman pelaksana kebijakan dalam memahami kebijakan, dengan kata lain, ambiguitas teridentifikasi ketika implementator tidak memahami dengan jelas kebijakan yang telah ditetapkan. Dalam kebijakan moratorium, implementator memiliki pemahaman yang utuh mengenai kebijakan moratorium, hal ini dikarenakan kebijakan moratorium hanya membekukan penerbitan permohonan perizinan yang diajukan oleh pelaku usaha.

Kemudian, variabel lain dari ambiguitas tujuan adalah interpretasi aktor terhadap tujuan kebijakan. Aktor mempersepsikan tujuan dan kandungan isi kebijakan berdasarkan pengetahuan mereka. Laksana (2020) melihat mispersepsi yang terjadi di sektor publik sebagai hambatan dalam implementasi regulasi. Lebih lanjut, menurut Matland (1995), seringkali pesan dalam kebijakan terdistorsi, jelas bagi pembuat kebijakan, namun gagal di pahami oleh pelaksana kebijakan dikarenakan keterbatasan kognitif penerima. Kebijakan moratorium dirumuskan oleh Sekretaris Daerah dan diimplementasikan secara administratif oleh tiga organisasi perangkat daerah, yaitu

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT), Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman (DPUPKP) dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) sebagai koordinator yang memiliki tugas pokok dan fungsi melakukan pengkajian terhadap perekonomian daerah, penegakan peraturan daerah dan perencanaan pembangunan daerah.

Berdasarkan hasil studi lapangan dan dokumentasi, organisasi perangkat daerah (OPD) yang secara langsung bertugas untuk melakukan pembinaan dan pengawasan sudah mengetahui secara jelas perihal tujuan dari kebijakan moratorium. Hal ini sejalan dengan model Matland (1995), bahwa kebijakan yang diimplementasikan secara administratif memiliki tingkat ambiguitas konflik yang rendah, karena tujuan dan sarana sudah teridentifikasi dengan baik dalam kebijakan dan diketahui oleh pelaksana kebijakan. Akhirnya, temuan adanya ambiguitas tujuan berdampak terhadap beberapa hal, yaitu: (i) rencana penerbitan kebijakan moratorium menstimulus peningkatan permohonan perizinan, (ii) munculnya fenomena jual-beli perizinan, (iii) ketidaksesuaian izin dengan realitas lapangan, dan (iv) permainan nomenklatur yang dilakukan oleh pelaku usaha dalam permohonan perizinan.

Ambiguitas Sarana (Ambiguity of Means)

Ambiguitas sarana dalam proses implementasi kebijakan dapat membuat pemangku kepentingan tidak yakin tentang peran dan tanggung jawab mereka. Dalam pandangan ini, ‘tabir ambiguitas’ mengacu pada konsistensi penegakan aturan (Zhu *et al.*, 2019). Ambiguitas sarana diidentifikasi berdasarkan tiga hal, yaitu: kesesuaian kebijakan dengan lembaga yang memiliki kewenangan, ketersediaan pelaksana kebijakan dan kepatuhan pelaksana kebijakan dalam mengimplementasikan kebijakan moratorium. Diantara ketiga variabel tersebut, ketidakpatuhan pelaksana kebijakan dalam proses implementasi kebijakan menjadi faktor yang menyebabkan peningkatan jumlah usaha hotel, apartemen dan kondotel di Kabupaten Sleman.

Fenomena diatas sejalan dengan kritik yang diajukan oleh Matland (1995) yang mengatakan bahwa dalam tradisi wilsonian proses implementasi didominasi oleh pertanyaan-pertanyaan teknokratik yang berpusat pada kepatuhan pelaksana kebijakan dalam proses implementasi kebijakan. Maka dari itu, pengawasan terhadap pelaksana kebijakan menjadi mutlak dilakukan sebagai cara untuk mengendalikan perilaku menyimpang pelaksana kebijakan agar sesuai dengan

arahan kebijakan. Penyimpangan dalam proses implementasi dapat terjadi ketika adanya transaksi politik diantara aparatur birokrasi dengan pelaku usaha ditengah inferioritas warga negara.

Walaupun telah terjadinya perubahan paradigma pelayanan publik, patologi birokrasi pelayanan publik masih juga terjadi (Meier *et al.*, 2019). Sejalan dengan hal tersebut, proses implementasi tidak bisa dipandang sebagai proses mekanikal tanpa adanya kepentingan diantara implementator dan pelaku usaha, pertukaran kepentingan ekonomi dengan regulasi menjadi faktor yang membentuk kesenjangan antara tujuan kebijakan dengan hasil kebijakan. Ambiguitas sarana teridentifikasi dari adanya ketidakpatuhan aparatur birokrasi dalam proses implementasi kebijakan. Ketidakpatuhan teridentifikasi dari penerbitan perizinan baru yang diberikan oleh pemerintah kepada pelaku usaha, hal ini terlihat dari data yang penulis dapatkan dari dokumen-dokumen yang telah penulis kumpulkan dari lapangan penelitian.

Dalam penelitian ini ditemukan bahwa pemerintah tetap memberikan izin baru terhadap pelaku usaha yang mengajukan permohonan setelah kebijakan moratorium ditetapkan. Sebagaimana yang terdapat pada Tabel 2 berikut:

Tabel 2. Permohonan dan Penerbitan Yang Terindikasi Melanggar

No.	Tanggal Masuk	Nomor Permohonan	Tanggal Terbit	Nomor SK	Luas Lahan	Jenis Usaha
1.	22/11/2016	010536.04.16	12/7/2017	503/010536.04.16/0195/IPT/17	1500 M ²	Hotel Non-Bintang
2.	2/3/2017	001881.04.17	30/3/2017	503/001881.04.17/00888/IPT/17	2.400 M ²	Kondotel
3.	17/4/2017	003271.04.17	-	503/003271.04.17/0152/IPT/17		Apartemen
4.	11/8/2017	006117.95.17	24/10/2017	503/006117.95.17/0077/IPPT/17	821 M ²	Hotel Bintang

Sumber: DPMPTT Kab. Sleman, Diolah

Setidaknya sebanyak 15 permohonan perizinan diterbitkan pada saat moratorium, terdiri dari sembilan izin yang dimohonkan sebelum penerbitan kebijakan moratorium, dan dua izin diterbitkan diluar kawasan zonasi moratorium yang sesuai dengan Peraturan Bupati No. 63 tahun 2015, dan empat permohonan perizinan yang diajukan dan diterbitkan pada saat moratorium.

Mengacu pada data tersebut, penerbitan izin yang diajukan sebelum penerbitan kebijakan dan permohonan izin yang diajukan diluar zonasi moratorium sah dilakukan oleh pemerintah, namun pemberian empat izin terhadap pembangunan usaha baru untuk hotel, apartemen dan kondotel merupakan bentuk ketidakpatuhan aparat pemerintah dalam proses implementasi kebijakan moratorium.

Temuan lain yang penulis dapatkan yaitu pemerintah yang dalam hal ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan

Terpadu (DPMPTT) dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman (DPUPKP) tidak memiliki data pasti mengenai jumlah virtual hotel operator (VHO), hal ini dikarenakan pemerintah tidak memiliki perangkat hukum yang cukup untuk menjerat pelaku usaha hotel online yang melakukan alih fungsi peruntukan bangunan yang sebetulnya tidak diperuntukan untuk usaha perhotelan.

Kepala Sub Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Sleman menyatakan kekesalannya:

"Kita pun kalo mau tindak dasarnya apa, semisal dia sudah punya izin ruko lalu jadi hotel, masa izin rukonya kita cabut? Paling bisa kita kasih Surat Peringatan (SP)". (Wawancara, 2020)

Hampir semua tidak memiliki izin perhotelan terutama izin untuk melakukan perubahan peruntukan bangunan. Hal ini tentunya akan berpengaruh terhadap tingkat

okupansi dan semakin memperketat persaingan harga diantara industri perhotelan.

Penulis tidak menemukan angka pasti dan data yang menyebutkan jumlah hotel virtual di Kabupaten Sleman, bahkan pemerintah pun atau dalam hal ini Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang diberikan kewenangan untuk menjalankan fungsinya sebagai alat pengawas tidak memiliki data yang terkait dengan jumlah hotel virtual yang berada di wilayah Kabupaten Sleman. Sebagaimana yang dikatakan oleh Kepala Sub Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Sleman:

“Iya emang tidak ada (data hotel virtual), kita cuman bisa minta klarifikasi. Kalau yang online kita belum pernah tindak, kalau yang iklan itu pernah, tapi semisal kita panggil, yang saya (VHO) langgar apa? Karena peraturannya tidak cukup, yang online SIUP TDP ga punya, trus kita mau cabut apa?” (Wawancara)

Menurut hemat penulis, tanpa memiliki regulasi baru pun pemerintah sudah cukup memiliki alat bukti untuk melakukan penindakan. Penindakan dilakukan kepada hotel virtual yang tidak memiliki izin atau yang melakukan alih fungsi bangunan. Penindakan tidak hanya persoalan pencabutan berkas perizinan, tetapi juga penindakan terhadap usaha yang

tidak memiliki izin perubahan peruntukan bangunan. Pemerintah atau dalam hal ini yang memiliki kewenangan untuk melakukan penindakan sudah cukup memiliki payung hukum untuk melakukan penindakan dengan cara memberikan teguran dalam bentuk Surat Peringatan (SP) maupun penutupan terhadap aktifitas usaha yang sudah menyalahi peraturan (tidak berizin).

Kepala Sub Bidang Pertanahan dan Penataan Ruang Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Sleman berkilah, bahwa:

“Yang bisa masuk (menindak) cumin kantor pajak, kalau Pemda hanya perizinannya, tapi ini masalah kemaslahatan karena secara ekonomi mereka (hotel virtual) itu membantu, pelan - pelan kita pikirkan bagaimana ke depannya”. (Wawancara, 2020)

Maka dari itu, pembahasan ini menjadi relevan mengingat salah satu fokus utama penerapan kebijakan moratorium berkaitan dengan persaingan harga yang tidak sehat diantara pelaku usaha yang bergerak di bidang jasa akomodasi perhotelan. Tujuan pemerintah untuk memulihkan iklim usaha perhotelan menjadi bias dikarenakan secara implementatif pemerintah melakukan pembiaran terhadap perkembangan hotel virtual, pengguna jasa akan semakin terdistribusi dan menyebabkan tingkat okupansi semakin menurun. Pelaku usaha

hotel non bintang yang semakin terhimpit oleh keberadaan hotel virtual yang memberikan kemudahan, hotel berbintang yang menurunkan harga dan persaingan diantara hotel nonbintang. Oleh karenanya menjadi logis jika hotel non bintang mengintegrasikan diri terhadap hotel virtual agar mampu bertahan ditengah kompetisi yang semakin tidak sehat.

Selain itu, pada saat penulis melakukan penelitian lapangan, pemerintah sedang mengkaji kemungkinan perubahan kebijakan moratorium, berbeda dengan perubahan kebijakan sebelumnya, kebijakan moratorium yang disahkan berdasarkan Peraturan Bupati Sleman No. 44.1 Tahun 2019 sekaligus mencabut kebijakan moratorium sebelumnya yang didasarkan pada Peraturan Bupati Sleman No. 63 tahun 2015 dan Peraturan Bupati Sleman No. 6 Tahun 2016. Dalam kebijakan ini, penulis menilai langkah yang dilakukan oleh pemerintah kurang tepat dan jauh dari harapan masyarakat dan pelaku usaha, karena apartemen tidak lagi dijadikan sebagai objek moratorium dan pelaku usaha dapat mengajukan permohonan dan mendapatkan izin untuk hotel dan kondotel. Pemerintah hanya melakukan moratorium terhadap pembangunan sampai kebijakan moratorium resmi tidak berlaku atau setidak-tidaknya sampai Tahun 2021.

SIMPULAN

Ambiguitas tujuan (*ambiguity of goals*) dalam kebijakan berbicara mengenai kejelasan aturan dalam kebijakan, Matland mengidentifikasi hal ini berdasarkan 3 variabel, yaitu kejelasan konten kebijakan, pemahaman aktor terhadap kebijakan dan interpretasi tujuan kebijakan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, ambiguitas dalam kebijakan diinisiasi oleh adanya kelonggaran dalam konten kebijakan yang terdiri dari (1) permohonan izin baru yang diajukan sebelum penerbitan kebijakan moratorium dapat dilanjutkan, dan (2) perubahan subjek perizinan

Ambiguitas tujuan dalam konten kebijakan berdampak pada (1) peningkatan permohonan perizinan yang dilakukan oleh pelaku usaha (2) munculnya fenomena jual-beli perizinan (3) ketidaksesuaian antara permohonan izin dengan realitas lapangan, dan (4) permainan nomenklatur permohonan perizinan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

Ambiguitas sarana (*ambiguity of means*) berhubungan dengan konsistensi penegakan aturan yang dapat diidentifikasi dari proses implementasi kebijakan. Dalam hal ini ambiguitas sarana mengacu pada kesesuaian kebijakan dengan kewenangan pelaksana kebijakan, ketersediaan pelaksana kebijakan dan kepatuhan pelaksana kebijakan dalam mengimplementasikan kebijakan

moratorium. Berdasarkan hasil penelitian, faktor yang menentukan ambiguitas dalam proses implementasi kebijakan yaitu adanya ketidakpatuhan aparatur birokrasi dalam mengimplementasikan kebijakan moratorium. Pemerintah tetap menerbitkan permohonan perizinan yang diajukan saat moratorium sudah diberlakukan. Penyimpangan ini terjadi karena adanya transaksi politik diantara aparatur birokrasi dengan pelaku usaha ditengah inferioritas warga negara dalam proses implementasi kebijakan.

Kebijakan moratorium diimplementasikan secara administratif dengan menutup ruang pengabulan terhadap permohonan izin baru untuk usaha hotel, apartemen dan kondotel, sehingga proses implementasi didominasi oleh permasalahan teknokratik yang berpusat pada kepatuhan pelaksana kebijakan dalam proses implementasi kebijakan. Oleh karena itu, rekomendasi ini ditujukan secara khusus kepada pemerintah agar melakukan upaya pengetatan pengawasan terhadap aparatur birokrasi yang memiliki kewenangan untuk memberikan izin baru terhadap pelaku usaha. Hal ini menjadi mutlak dilakukan sebagai salah satu cara untuk meminimalisir penyimpangan perilaku pelaksana kebijakan dalam proses implementasi kebijakan.

Keberadaan hotel virtual yang tidak terverifikasi dengan baik akan

memperburuk kondisi persaingan usaha dan aksestabilitas masyarakat terhadap sumberdaya. Sehingga penulis merekomendasikan untuk melakukan pendataan dan penindakan terhadap keberadaan hotel virtual yang tidak memiliki izin, khususnya izin perubahan peruntukan bangunan.

Pencabutan dan penerbitan kebijakan moratorium yang didasarkan pada Peraturan Bupati Sleman No. 44.1 Tahun 2019 merupakan langkah yang kurang tepat dan jauh dari harapan masyarakat dan pelaku usaha, karena apartemen tidak lagi dijadikan sebagai objek moratorium dan pelaku usaha dapat mengajukan permohonan dan mendapatkan izin untuk hotel dan kondotel. Pemerintah hanya melakukan moratorium terhadap pembangunan hotel dan kondotel sampai kebijakan moratorium resmi tidak berlaku. Jika alasan pemerintah mencabut apartemen dalam kebijakan moratorium sebagai upaya untuk menyediakan hunian, maka penulis merekomendasikan kepada pemerintah untuk menerapkan konsep kepemilikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebanyak 20% sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun dan memberikan paket kredit lunak untuk masyarakat agar mendapatkan manfaat dari pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman.

REFERENSI

- Cooper, D. R., & Emory, C. W. (1998). *Metode Penelitian Bisnis* (Edisi ke-5). Jakarta: Erlangga.
- Bramwell, B. (2006). Actors, Power, and Discourses of Growth Limits. *Annals of Tourism Research*, 33(4), 957-978.
- Enz, C. A., Canina, L., & Lomanno, M. (2009). Competitive Hotel Pricing in Uncertain Times. *Cornell Hospitality Report*, 9, 6-14.
- Febriantoro, C. (2017). *Pemetaan Potensi Biomassa dan Karbon Di Ruang Terbuka Hijau Kabupaten Sleman* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Guizzard, A., Pons, F. M. E., & Ranieri, E. (2019). Competition Patterns, Spatial and Advance Booking Effects in the Accommodation Market Online. *Tourism Management*, 71, 476-489.
- Hernández-Martín, R., Álvarez-Albelo, C. D., & Padrón-Fumero, N. (2015). The Economics and Implications of Moratoria on Tourism Accommodation Development as A Rejuvenation Tool in Mature Tourism Destinations. *Journal of Sustainable Tourism*, 23(6), 881-899.
- Kamim, A. B. M., Amal, I., & Khandiq, M. R. (2019). Problematika Perumahan Perkotaan di Kota Yogyakarta. *Jurnal Sosiologi USK (Media Pemikiran & Aplikasi)*, 13(1), 34-54.
- Kuncoro, M. (2010). *Masalah, Kebijakan dan Politik Ekonomi Pembangunan*. Jakarta: Erlangga.
- Laksana, S. (2020). Miskonsepsi dan Mispersepsi dalam Komunikasi di Sektor Publik: Dinamika Penyusunan Peraturan Daerah di Kabupaten Tasikmalaya: English. *Studia Komunika: Jurnal Ilmu Komunikasi*, 3(2), 24-33.
- Lane, J. E. (2000). *The Public Sector: Concepts, Models and Approaches*. New Delhi: Sage Publication.
- Leong, C., & Qian, N. (2016). Ambiguity, Bureaucracy and Certainty: The ABCs of Enabling Water Self-Sufficiency. *Policy and Society*, 35(2), 165-178.
- Matland, R. E. (1995). Synthesizing the Implementation Literature: The Ambiguity-Conflict Model of Policy Implementation. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 5(2), 145-174.
- Meier, K. J., Compton, M., Polga-Hecimovich, J., Song, M., & Wimpy, C. (2019). Bureaucracy and the Failure of Politics: Challenges to Democratic Governance. *Administration & Society*, 51(10), 1576-1605.
- Noviandri, S. P. P. (2016). Apartment Planning Concept in Settlement Area of Sleman District, DI Yogyakarta (Case Study: H Residence Plemburan Hinggil Apartment). *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 227, 270-277.
- Rassanjani, S. (2018). Sustainable Development Goals (SDGs) and Indonesian Housing Policy. *Otoritas: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 8(1), 44-55.
- Sutanto, S., Purwanto, P., & Haty, I. P. (2015). Dampak Konversi Tata Guna Lahan Di Daerah Resapan Terhadap Penurunan Cadangan Air Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. *PROMINE*, 3(1), 45-56.
- Taylor, S. J., Bogdan, R., & DeVault, M. (2015). *Introduction to Qualitative Research Methods: A Guidebook and Resource*. John Wiley & Sons.
- Turnbull, G. K. (2004). Development Moratoria. *Journal of Housing Economics*, 13(3), 155-169.

- Yusuf, M., & Purwandani, I. (2020). Ecological Politics of Water: The Ramifications of Tourism Development in Yogyakarta. *South East Asia Research*, 28(3), 327-343.
- Zhu, J., Li, B., & Pawson, H. (2019). The End of 'Toleration'? Policy Ambiguity and Converted-Housing Occupancy in China. *Housing Studies*, 1-21.