

**IMPLEMENTASI PENERAPAN PERATURAN DAERAH KOTA BATAM
NOMOR 2 TAHUN 2011 TENTANG BANGUNAN GEDUNG TERHADAP
BANGUNAN GEDUNG PERHOTELAN DI KOTA BATAM**

Noverina Syukura Linanda*
Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang

Abstract

Development in Batam is developing very rapidly because Batam is a city located in Riau Islands Province. In reality, there are many regulations that related to the problem of development, so that there is less legal certainty in Building Permit or often short with IMB, There are more hotel buildings in Batam that violate the regulations because they do not have Building Permit or they have already Building Permit but they violate the Local Regulation of Batam City Number 2 of 2011 on Building in Batam. The Sociological Juridical Approach is used in this research. It found that the implementation of the regulations has not carried out effectively, especially the distance between hotel buildings that are not in accordance with the rules that have been applied. Lack of public awareness to obey the regulations has cause the ineffectiveness of the Local Regulation of Batam City number 2 of 2011 on Building.

Keywords: building permit, hotel, Batam.

Abstrak

Pembangunan di Kota Batam sedang berkembang dengan sangat pesat karena Batam merupakan kota yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Dalam kenyataannya peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat didalam banyak peraturan, sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum yang terdapat pada Izin Mendirikan Bangunan atau sering di singkat dengan (IMB), Masih terdapat banyaknya bangunan hotel di Kota Batam yang melanggar karena tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan maupun yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan namun melanggar aturan terhadap Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2011 tentang bangunan gedung di Kota Batam. Pendekatan Yuridis Sosiologis digunakan dalam penelitian ini. Hasil Penelitian menemukan bahwa penerapan peraturan belum berjalan dengan efektif terutama terhadap jarak bebas antar bangunan hotel yang beralih fungsi dari yang dulunya adalah ruko menjadi bangunan hotel yang mana tidak sesuai dengan peraturan yang telah diterapkan. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengikuti peraturan belum efektif terhadap Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

Kata kunci: izin mendirikan bangunan, hotel, Batam.

A. Latar Belakang Masalah

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 mengenai Izin Mendirikan Bangunan, dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa Izin

* Alamat Korespondensi : noverina.sy.l@gmail.com

mendirikan bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku.¹

Sedangkan variable kedua yaitu mengenai masalah Tata Ruang sebagai dampak pemberlakuan Izin Mendirikan Bangunan. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, sedangkan tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.²

Di dalam Peraturan WaliKota Batam ini telah di atur sedemikian rupa agar pembangunan yang dilakukan oleh investor sesuai dengan arahan dan keinginan Pemerintah Kota Batam. Seperti pengaturan jarak bebas antar bangunan, sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB), peralihan fungsi bangunan untuk membangun perhotelan dan lain – lain. Hal ini berdampak baik bukan saja untuk pengembang namun baik bagi masyarakat Kota Batam dan juga Pemerintah Kota Batam itu sendiri.

Pembangunan sarana dan prasarana maupun infrastruktur di Kota Batam mengalami peningkatan dan perlu dilakukannya kajian dan analisis yang menjadi tolak ukur prosedur terhadap perizinan mengenai pembangunan itu sendiri. Yang dimaksud Prosedur didalam penelitian ini adalah mengenai Implikasi Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bangunan Perhotelan Terhadap Tata Ruang di Kota Batam. Hal ini menjadi fokus kajian yang sangat penting, karena Kota Batam merupakan kawasan perdagangan bebas yang saat ini dalam bidang pembangunan sarana dan prasarana penunjang pariwisata kota mengalami peningkatan.

Pengawasan bangunan perhotelan di Kota Batam sangatlah penting bagi pengembangan ekonomi kota. Pengawasan yang dimaksud adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Fungsi pengawasan dimaksudkan untuk menghindari konflik pemanfaatan ruang.³

Berdasarkan dari latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk meneliti ini dengan judul **“Implementasi Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung Di Kota Batam Terhadap Bangunan Gedung Perhotelan Di Kota Batam”**.

B. Perumusan Masalah

- a. Bagaimana implementasi Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung di Kota Batam terhadap bangunan perhotelan di Kota Batam?

¹ Pasal 1 ayat (24) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung.

² Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

³ Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 88.

- b. Apakah kendala yang di alami dalam penerapan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung di Kota Batam?
- c. Bagaimana solusi agar dalam penerapan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung di Kota Batam dapat berjalan dengan efektif di Kota Batam?

C. Metode Penelitian

Dalam tesis ini, peneliti akan menggunakan penelitian yuridis Sosiologis/Empiris, karena data yang diambil dan diteliti oleh peneliti adalah dengan memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (interview).⁴

Obyek penelitian dalam penelitian ini adalah hukum sosiologis, maka data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan observasi sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.⁵ Sehubungan penelitian ini adalah penelitian hukum empiris/sosiologis, maka data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui metode wawancara (interview) dan observasi terkait permasalahan yang akan diteliti yang ditujukan kepada pejabat pada instansi terkait. Penelitian ini dilakukan di Kota Batam dengan sasaran utama adalah melihat pelanggaran yang terjadi hanya pada bangunan hotel baik itu yang belum memiliki izin mendirikan bangunan maupun yang sudah memiliki izin. Data primer di ambil dengan cara mengukur garis sempadan bangunan hotel, menghitung luas ruang terbuka hijau, mendokumentasikan pelanggaran yang terjadi, mewawancarai pemilik hotel. Untuk data sekunder berupa bahan hukum primer, yaitu Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung. Sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu buku, makalah, jurnal hukum, laporan hasil penelitian dan karya ilmiah yang berhubungan dan relevan dengan objek penelitian yang dilakukan. Dan bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, ensiklopedia, Wikipedia, internet, situs tertentu yang diakui dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara langsung dengan responden yaitu instansi terkait mengenai permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Instansi yang dimaksud adalah Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Batam dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu Kota Batam. Pengamatan langsung lapangan yaitu pada beberapa hotel yang telah terbangun di Kota Batam baik yang sudah memiliki Izin Mendirikan

⁴ Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, Hlm. 34.

⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, 1996, Hlm. 52.

Bangunan maupun yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan dengan melakukan mengukur garis sempadan bangunan hotel dan dicocokkan dengan hukum yang berlaku, mengukur jarak bebas antar bangunan dan dicocokkan dengan hukum yang berlaku, menghitung luas ruang terbuka hijau yang kemudian dicocokkan dengan hukum yang berlaku. Studi Dokumen, yaitu Peneliti melakukan studi dokumen terhadap buku-buku dan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini untuk memperoleh landasan teoritis yang dapat digunakan untuk menganalisis peraturan hukum terhadap bangunan gedung perhotelan yang ada di Kota Batam, apakah peraturan terlalu berat untuk diterapkan dengan keadaan di lapangan atau masyarakat yang belum taat hukum.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis deskriptif terhadap data kualitatif yang hasilnya akan disajikan secara narasi deskriptif, yaitu dengan cara menguraikan temuan di lapangan sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap objek penelitian bangunan hotel yang berada di Kota Batam yang berjumlah; 5 (lima) unit. Dari semua hasil wawancara kepada pemilik bangunan hotel yang dianggap komprehensif adalah 5 (lima) orang. Selain itu, peneliti juga melakukan wawancara kepada instansi pemerintah yang menangani masalah terkait yaitu Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yang diwakili oleh Kepala Bidang Tata Ruang selaku bidang yang menangani Rekomendasi Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam, yang mana kepala bidang tata ruang menjelaskan bahwa untuk Garis Sempadan Bangunan (GSB) serta Jarak Bebas Antar Bangunan telah tercantum pada Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, disitu tidak jelas dijabarkan terkait Garis Sempadan Bangunan (GSB), namun memang perlu adanya peraturan baru mengenai Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada jalan-jalan besar hingga jalan-jalan lingkungan di Kota Batam. Koefisien Dasar Hijau (KDH) tidak dijabarkan pada Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Tapi merujuk pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan pada undang-undang tersebut bahwa minimal dalam suatu lahan baik yang kosong maupun telah ada bangunan wajib memiliki 10% Ruang Terbuka Hijau (RTH) dari luas lahan. Jadi hal itu standar Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimal yang harus dipenuhi, dan lebih baik jika lebih dari 10% dari luas lahan.

Terkait jarak bebas antar bangunan yang ada dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung bertujuan untuk kebaikan dan keselamatan bersama, yaitu jika terjadi kebakaran ataupun gempa bumi ada jalur evakuasinya. Beliau mengatakan jarak bebas antar bangunan itu berlaku untuk setiap bangunan baik rumah maupun hotel, jika terkait kasus ruko yang beralih fungsi menjadi hotel yang dimaksud merupakan ruko deret, maka diberikan jarak bebas antar bangunan 3 meter samping kanan atau kiri bangunan.

Sedangkan untuk Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu masih menerima fatwa planologi yang dikeluarkan oleh BP Batam dalam

pengurusan IMB selain rekomendasi Keterangan Rencana Kota (KRK) yang dikeluarkan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Batam.

Dalam pelaksanaanya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu hanya menerima rekomendasi-rekomendasi dari dinas-dinas teknis terkait, sehingga persyaratan-persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang masuk ke kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam sudah mendapat rekomendasi dari dinas teknis terkait.

Berdasarkan hasil observasi penelitian di dapatkan hasil observasi sebagai berikut:



Gambar 1. Hasil Observasi 1 (Hotel Milik Bapak Lim Siang Huat)

Gambar tersebut diambil pada tanggal 19 Februari 2018 pada pukul 10.00 Wib, di Komplek Anugrah Mas Kota Batam. Bangunan ini merupakan ruko yang beralih fungsi menjadi hotel milik Bapak Lim Siang Huat yang sedang tahap pembangunan, terlihat pada bagian merah sebelah kanan dan kiri tersebut tidak memiliki jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berjarak 0 meter dari lahan bangunan tersebut, dan pada bagian depan gambar hanya berjarak 1,5 Meter dari lahannya yang seharusnya setengah dari ruang milik jalan karena termasuk jalan lingkungan yaitu 4 meter dari ROW 8 meter. Jarak bebas antar bangunan 3 meter pada bagian samping kiri dan belakang. Pada bagian penghijauan bangunan tersebut belum memenuhi dari 10% minimal penghijauan dari luas lahan dengan luas lahan bangunan tersebut sebesar 362 m², dan terlihat luas area penghijauan hotel milik Bapak Lim Siang Huat ini belum terdapat penghijauan, yang seharusnya dari luasan minimal yang harus dipenuhi adalah 36,2 m².



Gambar 2. Hasil Observasi 2 (Hotel Milik Bapak Edy dan Herman)



Gambar 3. Hasil Observasi 3 Hotel Milik Bapak Edy dan Herman)

Gambar tersebut diambil pada tanggal 02 Maret 2018 pada pukul 11.00 Wib, di jalan Imam Bonjol Komplek Nagoya Square Kota Batam. Bangunan ini merupakan hotel melati milik Bapak Edy dan Bapak Herman yang sedang tahap pembangunan untuk membangun tambahan bangunan di belakangnya yang merupakan foodcourt Gambar 4.3, pada Gambar 4.2 terlihat pada bagian merah tersebut tidak memiliki jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB) kiri dan yang berjarak 0 meter dari lahan bangunan tersebut sehingga langsung menemui jalan, yang seharusnya mempunyai GSB depan setengah dari ruang milik jalan karena termasuk jalan lingkungan yaitu 6 meter dari ROW 12 m dan GSB samping kanan yaitu 3,5 m dari ROW 7 m, kiri & belakang jarak bebas antar bangunan 3 m untuk mencegah kebakaran karena beralih fungsi menjadi hotel tetapi tidak diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Pada bagian penghijauan bangunan tersebut belum memenuhi dari 10% minimal penghijauan dari luas lahan dengan luas lahan bangunan tersebut sebesar 452 m², dan terlihat luas area penghijauan hotel milik Bapak Edy dan Bapak Herman ini belum terdapat penghijauan, yang seharusnya dari luasan minimal yang harus dipenuhi adalah 45,2 m².



Gambar 4. Hasil Observasi 4 (Hotel Milik PT. Inti Surya Makmur Balindo)



Gambar 5. Hasil Observasi 5 (Hotel Milik PT. Inti Surya Makmur Balindo)

Gambar tersebut diambil pada tanggal 25 Mei 2018 pada pukul 13.00 Wib, Hotel Leon Inn di Komplek Pertokoan Jodoh Square Blok D No.39&40 Kelurahan Sei. Jodoh Kecamatan Batu Ampar. Bangunan ini merupakan hotel milik PT. Inti Surya Makmur Balindo, terlihat pada bagian merah tersebut memiliki jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB) depan hanya berjarak 1,5 meter, GSB kanan 0 meter, dan belakang 1,5 meter dari lahan bangunan tersebut yang seharusnya mempunyai GSB depan setengah dari ruang milik jalan karena termasuk jalan lingkungan yaitu 4 meter dari ROW 8 meter dan GSB samping kiri yaitu 4 meter dari ROW 8 atau dan belakang seharusnya jarak bebas antar bangunan 3 meter, dan terlihat luas area penghijauan Hotel Leon Inn ini belum memenuhi kebutuhan penghijauan 10%, yang seharusnya dari luasan minimal yang harus dipenuhi adalah 36,2 m².



Gambar 6. Hasil Observasi 6 (Hotel Milik PT. Gardan Muren Pusata)

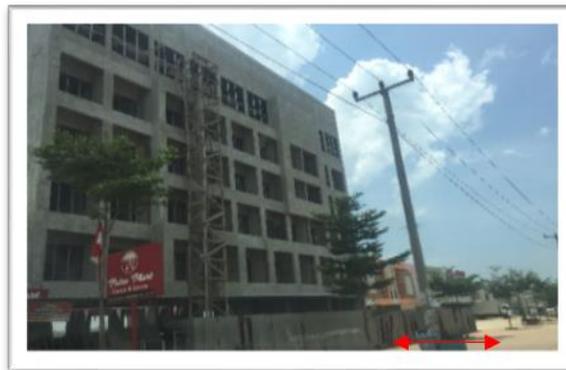


Gambar 7. Hasil Observasi 7 (Hotel Milik PT. Gardan Muren Pusata)

Gambar tersebut diambil pada tanggal 20 Juli 2018 pada pukul 11.00 Wib, di Komplek Pertokoan King Business Center Kota Batam. Bangunan ini merupakan hotel milik PT. Gardan Muren Pusata yang sedang tahap pembangunan dari ruko untuk menjadi hotel, terlihat pada bagian merah tersebut memiliki jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB) depan hanya berjarak 1 meter, GSB kanan 1 meter, dan belakang 1 meter dari lahan bangunan tersebut yang seharusnya mempunyai GSB depan setengah dari ruang milik jalan karena termasuk jalan lingkungan yaitu 8 meter dari ROW 16 meter dan GSB samping kanan yaitu 4 meter dari ROW 8 atau dan belakang seharusnya jarak bebas antar bangunan 3 meter. dan terlihat luas area penghijauan hotel milik PT. Gardan Muren Pusata ini belum terdapat penghijauan, yang seharusnya dari luasan minimal yang harus dipenuhi adalah 30,4 m².



Gambar 8. Hasil Observasi 8 (Hotel Milik Bapak Wahab)



Gambar 9. Hasil Observasi 9 (Hotel Milik Bapak Wahab)

Gambar tersebut diambil pada tanggal 19 Februari 2018 pada pukul 10.00 Wib, di Komplek Anugrah Cipta Mandiri Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa. Bangunan ini merupakan hotel melati milik Bapak Wahab yang sedang tahap pembangunan terlihat pada bagian merah tersebut tidak memiliki jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB) kiri dan kanan yang berjarak 0 meter dari lahan bangunan tersebut, GSB depan dan belakang sebesar 1,5 meter yang seharusnya mempunyai GSB depan setengah dari ruang milik jalan karena termasuk jalan lingkungan yaitu GSB depan 6,5 meter dari ROW 13 meter dan GSB belakang 6 meter karena berada di ROW 12 meter dan GSB samping kanan dan kiri seharusnya memiliki jarak bebas antar bangunan 3 meter untuk mencegah kebakaran karena beralih fungsi menjadi hotel tetapi tidak diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Pada bagian penghijauan bangunan tersebut belum memenuhi dari 10% minimal penghijauan dari luas lahan dengan luas lahan bangunan tersebut sebesar 452 m², dan terlihat luas area penghijauan hotel milik Bapak wahab ini belum terdapat penghijauan, yang seharusnya dari luasan minimal yang harus dipenuhi adalah 45 m².

Hasil penelitian pustaka Adapun didalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung diatur tata cara penerbitan izin dalam pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mana adalah harus memenuhi rekomendasi teknis sebagai fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan, Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan, Jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan, Garis sempadan dan jarak bebas minimum

bangunan gedung yang diizinkan, KDB maksimum yang diizinkan, KLB maksimum yang diizinkan, KDH maksimum yang diizinkan, KTB maksimum yang diizinkan, Jaringan utilitas kota, Informasi teknis lainnya yang diperlukan.⁶

Didalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung penetapan untuk Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Jarak Bebas Antar Bangunan menyebutkan pada pasal 17 berbunyi :

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap batas Ruang Milik Jalan (rumija) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
 - a. bangunan di tepi jalan arteri sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) sebesar setengah dari ruang milik jalan;
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan sebesar setengah dari ruang milik jalan;
- (4) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap batas-batas persil bangunan di tepi jalan, bangunan di tepi jalan kolektor, bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal), bangunan di tepi jalan lingkungan diatur sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL;
- (5) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung rendah, bangunan gedung sedang dan bangunan gedung tinggi, diatur sesuai dengan ketentuan dalam RTRW Kota Batam, RDTRKP dan RTBL.

Dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung pemerintah Kota Batam juga di jelaskan terkait Sanksi dan Denda yaitu pada pasal 163 sampai 166 :

Pasal 163

- (1) Walikota dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.

⁶ Pasal 75 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung.

- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 164

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 163 ayat (1) dan ayat (2) meliputi pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan berupa:
 - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar Pasal 5, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 27, Pasal 36, Pasal 45, Pasal 47, Pasal 57, Pasal 59, Pasal 70, Pasal 72, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 95, Pasal 101, Pasal 109, Pasal 110, Pasal 111, Pasal 112, Pasal 113, dan Pasal 120 ayat (4).
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan, jika pemilik bangunan gedung tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. pembekuan IMB, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - d. penghentian sementara atau tetap, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.
- (3) Sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1) sebesar 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang dimaksud, jika pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung terlambat melakukan perpanjangan SLF bangunan gedung.
- (4) Sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 165

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 12 dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMB.

- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud Pasal 12 dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat dikenakan sanksi denda.

Pasal 166

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (1) huruf d harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau oleh Pemerintah Kota apabila setelah jangka waktu yang diberikan terlampaui dan tidak dilakukan pembongkaran oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Efektifitas penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung terhadap bangunan perhotelan di Kota Batam. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas hukum antara lain :⁷

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Kaidah hukum berhubungan erat dengan pembentukan hukum itu sendiri apakah sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masyarakat ataukah hanya sebuah pesanan belaka (komoditas politik) yang pada akhirnya upaya penegakan hukum hanya akan sia-sia dan hanya bermakna catatan-catatan yang tertuang dalam aturan, dalam arti hanya bernilai simbolik. Hukum tidak akan efektif sesuai fungsinya karena tidak dapat mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan masyarakat secara umum. Dalam praktek penyelenggaraan hukum yang berlaku dapat terjadi pertentangan antara hukum itu sendiri dan keadilan, seperti pada penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, belum berjalan dengan efektif terutama terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan jarak bebas antar bangunan hotel yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah diterapkan.

2. Faktor Penegak Hukum

Adanya penegak hukum berfungsi untuk menyempurnakan tujuan hukum, yakni terpenuhinya ketertiban dan rasa keadilan masyarakat. Penegak hukum adalah pemegang hak dan kewajiban dalam pengawasan

⁷ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Cetakan Kelima, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Hlm. 42.

dan berlaku efektifnya sebuah peraturan atau hukum itu sendiri. Karena itu, mereka adalah citra hukum itu sendiri, dapat dikatakan bahwa penegak hukum adalah hukum yang berjalan (aktif), untuk merubah masyarakat tentu penegak hukum seharusnya paham pada aturan dan terlebih dahulu mengimplementasikan hukum dalam dirinya sendiri. Dimana penerapan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung terkait penegak hukum dalam hal ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Didalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung Dinas Tata Kota sebagai instansi terkait dalam mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mana sekarang telah dipecah menjadi 2 (dua) dinas dan sekarang untuk izin terkait IMB dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- b. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang
Didalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dijelaskan pemerintah kota wajib menyediakan keterangan rencana kota dan disini Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang sebagai instansi terkait dalam mengeluarkan rekomendasi Keterangan Rencana Kota (K RK).
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegak hukum
Sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual. Untuk faktor sarana atau fasilitas sendiri sebenarnya telah layak karena sekarang pelayanan untuk Izin Mendirikan Bangunan gedung sendiri sudah ada di Mal Pelayanan Publik (MPP) dimana semua pengurusan perizinan berada disana dan juga masih ada di Kantor Dinas Bersama.
4. Faktor Masyarakat
Kesadaran masyarakat pada intinya berhubungan dengan budaya, Zainuddin Ali menyatakan, berfungsinya hukum tergantung faktor derajat kepatuhan. Derajat kepatuhan dalam masyarakat juga akan menentukan tertib hukum yang sebenarnya. Didalam peraturan daerah ini masyarakat mempunyai peranan yang penting dimana masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan bangunan gedung.
5. Faktor Kebudayaan
Untuk faktor kebudayaan sendiri tidak terlalu mempengaruhi dalam penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung khususnya pembangunan hotel karena untuk budaya penduduk di Kota Batam yang penduduknya adalah pendatang yang mempunyai berciri khas suku melayu dan juga ada etnis tionghoa yang mana dalam pembangunan hotel yang terletak di peruntukan perdagangan

dan jasa tidak mengharuskan untuk membangun dengan ciri khas tertentu karena telah bercampur dengan budaya modern.

Kendala-kendala dalam menerapkan izin mendirikan bangunan hotel di Kota Batam adalah sebagai berikut:

1. Faktor hukumnya sendiri

Dalam praktek penyelenggaraan hukum yang berlaku dapat terjadi pertentangan antara hukum itu sendiri dan keadilan, seperti pada penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, bagi pemilik gedung yang hotel dengan skala kecil atau hotel melati apalagi yang beralih fungsi bangunan yang dulunya adalah ruko menjadi hotel ini sulit untuk mengikuti aturan garis sempadan yang berlaku atau jarak bebas antar bangunan karena keterbatasan dari lahan bangunan tersebut dan tidak ada klasifikasi pembagian GSB karena berlaku untuk segala fungsi peruntukan bangunan begitu juga dengan KDH tidak tertera dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

2. Faktor penegak hukum

Pemerintah Kota Batam di hadapkan pada masalah yaitu kurangnya pengawasan dan sosialisasi kepada pemilik bangunan terhadap penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, khususnya terhadap hotel ini, terlebih lagi dalam melaksanakan penindakan pemerintah ada terdapat duplikasi tugas pengawasan bangunan yang berada di Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Batam dan juga Bidang Pengawasan dan Pengaduan di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam.

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegak hukum

Berdasarkan kenyataan dilapangan kendalanya dalam faktor sarana atau fasilitas sudah bisa dikatakan layak hanya saja kantor dalam pengurusan perizinan Izin Bangunan Gedung masih terbagi 2 (dua) di Mal Pelayanan Publik dan Kantor Dinas Bersama sehingga menyulitkan dalam koordinasi antar bidang.

Tidak adanya fasilitas berupa peralatan untuk membongkar bangunan yang telah melakukan pelanggaran sehingga tidak memberikan efek jera karena masyarakat masih ada yang membangun tidak berdasar pada peraturan yang berlaku.

4. Faktor Masyarakat

Dalam penerapan peraturan ini terkadang masyarakat jugalah yang melanggar peraturan tersebut, masyarakat kurang apresiasi dalam menerapkan peraturan ini yang mana kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengikuti peraturan yang berlaku dan dilihat dari pola pikir kebiasaan masyarakat yang sedikit banyaknya mengetahui adanya peraturan ini tapi tidak termotivasi ingin mengurus IMB dikarenakan dihadapkan pada beberapa kendala yaitu merasa mempersulit mereka dalam proses mengurus IMB, mindset masyarakat terkait birokrasi yang begitu rumit terhadap kepengurusan IMB membuat masyarakat kesulitan

dalam proses kepemilikan IMB sehingga muncullah calo-calo yang menawarkan jasa untuk mengurus pembuatan IMB mereka dengan konsekuensi memberikan imbalan. Dan juga mindset masyarakat terkait waktu karena jangka waktu cukup lama sehingga banyak masyarakat yang menyelesaikan proses kepemilikan IMB pada saat sedang membangun bahkan setelah bangunan selesai didirikan. hal ini adalah kendala menerapkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung.

5. Faktor Kebudayaan

Untuk faktor kebudayaan sendiri sebenarnya tidak menjadi kendala dalam penerapan peraturan ini, tapi sebaiknya ada mengacu pada ciri khas melayu untuk menjadi daya tarik wisata.

Solusi agar Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung dapat berjalan dengan efektif di Kota Batam adalah sebagai berikut:

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Dimana perlunya pembahasan lebih lanjut untuk peralihan fungsi pembangunan hotel yang berada dilahan pertokoan terhadap peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan jarak bebas antar bangunan yang peruntukannya diterapkan untuk segala jenis bangunan yang mana tidak ada klasifikasi khusus untuk fungsi hunian, fungsi sosial budaya, apalagi terkait studi kasus peneliti yang berada difungsi usaha khususnya perhotelan maka disini peneliti memberikan solusi agar Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung berjalan maksimal dan dapat diterapkan oleh masyarakat. Yang mana perlu adanya penambahan klasifikasi dalam penetapan GSB dan jarak bebas antar bangunan terhadap hotel yang dibangun diarea pertokoan untuk keselamatan dalam pencegahan kebakaran/jalur inspeksi yang mana terkait hotel melati skala sedang dan kecil memiliki ruang gerak yang tidak sebesar hotel berbintang, sehingga dapat dipertimbangkan kembali mengenai peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan jarak bebas antar bangunan yang terkait tidak bisa disamakan dalam semua peruntukan.

2. Faktor Penegak Hukum

a) Pengawasan dalam Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Telah disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung dalam pasal 161 dan 162 mengenai fungsi pengawasan terhadap bangunan gedung, namun faktanya dalam penerapan dilapangan sering terjadinya miss dimana ada 2 (dua) instansi yang mempunyai fungsi sama dalam pengawasan bangunan sehingga perlu adanya koordinasi antar dinas terkait dalam pelaporan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah dikeluarkan. Dan hendaknya dalam pengawasan ini dilaksanakan oleh instansi yang mengeluarkan Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) jadi terfokus regulasinya dalam pengawasan bangunan.

b) Pemberian sanksi yang tegas

Telah disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung dalam pasal 163 sampai dengan pasal 166 terkait pemberian sanksi dan denda terhadap pelanggaran yang terjadi, namun pasal ini tidak sepenuhnya berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu adanya tindak tegas dalam pengeksekusian langsung terhadap pemilik bangunan.

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegak hukum

Untuk mempermudah koordinasi dimana semua pengurusan perizinan berada disana tetapi hanya dalam mekanisme hendaknya ditingkatkan lagi dimana disini gedung Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu ada 2 (dua) di Mal Pelayanan Publik dan di Kantor Dinas Bersama Batam Center hendaknya memusatkan kantor menjadi satu gedung untuk memudahkan koordinasi antara bidang terkait dalam berkoordinasi apalagi terkait pengaduan masyarakat yang mengakibatkan diharuskannya pembongkaran dan menyediakan alat untuk pembongkaran agar menjadi efek jera.

4. Faktor Masyarakat

Kapan suatu aturan atau peraturan daerah dianggap tidak efektif berlakunya? jawabannya tentu saja jika sebagian besar warga masyarakat tidak menaatinya. Namun demikian, jika sebagian besar warga masyarakat terlihat menaati aturan atau peraturan daerah tersebut, maka ukuran atau kualitas efektifitas aturan atau peraturan daerah itu pun masih dapat dipertanyakan. Disini diperlukan sosialisasi dalam penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung. Setelah aturan itu dilakukan secara terus menerus dan di sosialisasikan kemudian menghasilkan kebiasaan dalam pola pikir, maka tatanan hukum akan memainkan perannya, hukum akan berada pada posisi ditengah yakni diantara kebiasaan masyarakat. Disini diharapkan peran pemerintah dalam menyemarakkan perizinan pembangunan khususnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perhotelan di era otonomi daerah sekarang ini untuk meningkatkan retribusi pajak daerah Kota Batam.

5. Faktor Kebudayaan

Untuk faktor kebudayaan sendiri sebenarnya tidak menjadi kendala dalam penerapan peraturan ini, tapi sebaiknya ada mengacu pada ciri khas melayu untuk menjadi daya tarik wisata.

E. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian dan pembahasan mengenai Implementasi Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung Di Kota Batam Terhadap Bangunan Gedung Perhotelan Di Kota Batam, maka kesimpulan yang didapatkan sebagai berikut:

a. Implementasi Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung terhadap bangunan perhotelan di Kota

Batam belum maksimal, karena masih terdapat kekurangan yakni faktor masyarakat yang belum sadar hukum untuk mengikuti peraturan belum efektif seperti membangun tanpa memperhatikan peraturan yang telah berlaku dan membangun sebelum mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan tidak sedikit yang tidak mengetahui tentang Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung kurangnya pengetahuan serta kesadaran masyarakat khususnya pemilik bangunan perhotelan tentang peraturan daerah menyebabkan masyarakat seolah acuh tak acuh saja terhadap peraturan tersebut, hal ini menjadi masalah dalam penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung. Menurut teori efektivitas hukum Soekanto Soerjono untuk mengukur sejauh mana efektivitas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dalam menangani persoalan propaganda di Indonesia khusus dalam kasus Basuki Tjahaja Purnama dan Buni Yani dengan faktor-faktor seperti faktor hukum dan faktor penegak hukum telah efektif sedangkan faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan masih kurang efektif.

- b. Tidak adanya klasifikasi peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan jarak bebas antar bangun serta Koefisien Dasar Bangunan (KDH) pada bangunan hotel baik itu hotel berbintang hingga hotel melati. Dalam penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung tidak terdapat pengelompokan lebih lanjut terhadap peraturan hotel tersebut, karena peraturan yang sama tentang Garis Sempadan Bangunan tetap sama antara peruntukan bangunan untuk hotel melati ataupun hotel berbintang ataupun peruntukan untuk fungsi hunian, dengan keterbatasan lahan yang dimiliki lebih sulit untuk memenuhi peraturan yang telah diterapkan tersebut. serta terjadinya tumpang tindih kewenangan dalam pengawasan bangunan gedung yang mengakibatkan kevacuman dalam pengawasan bangunan dan tidak adanya sosialisasi terhadap masyarakat tentang Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, khususnya bangunan hotel yang berada di Kota Batam.
- c. Peran pemerintah sebagai penegak Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung dapat dikatakan sudah baik, adanya syarat – syarat serta rekomendasi yang harus dipenuhi oleh masyarakat dalam hal ini pemilik bangunan menjadikan masyarakat khususnya pemilik bangunan wajib mentaati hukum yang berlaku. Dalam upaya memaksimalkan penerapan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung menurut penulis ada 2 (dua) solusi yang dapat di jadikan alternatif, yaitu :
 1. Pengawasan
 2. Pemberian sanksi yang tegas

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1996.

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan Kelima, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung.