

**PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERPARKIRAN BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NOMOR 2 TAHUN 2014
TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ
PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)



OLEH :

**GLENN YULIUS SYEAN
NPM : 141010298**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2019

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Glenn Yulius Syean
NPM : 141010298
Tempat/Tanggal Lahir : Tg.pinang, 25 Juli 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jln. Kartini Aspol No. 58 c
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembangunan dan Perparkiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pada Hotel Whiz Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/ karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun

Pekanbaru, 15 Agustus 2019

Yang menyatakan



(Glenn Yulius Syean)

No. Reg. 268/I/UPM FH UIR 2019

Paper ID. 1160222157 / 17%



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Glenn Yulius Syean

141010298

Dengan Judul :

Pelaksanaan Pembangunan Dan Perparkiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No

2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pada Hotel Whiz Pekanbaru

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 16 Agustus 2019

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

A.N. WOLI

Surizki Febrianto 21/2/2019
108

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : GLENN YULIUS SYEAN
NPM : 141010298
Fakultas : HUKUM
Program Studi : HUKUM PERDATA
Pembimbing I : Dr. Admiral, S.H., M.H.
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERPARKIRAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ PEKANBARU

| Tanggal | Berita Bimbingan | PARAF | |
|------------|---|-----------------------------|--------------|
| | | Pembimbing II | Pembimbing I |
| 08-05-2019 | - Perbaiki Bab II Tinjauan Umum - Perbaiki manfaat dan tujuan penelitian | A.N. WDI 21/2019 fauzel. | |
| 13-05-2019 | - Menambah referensi pada Bab II - Perbaiki sistematika penulisan | A.N. WDI 21/2019 fauzel. | |
| 21-05-2019 | - Sempurnakan Bab III - Menambahkan buku pada daftar kepustakaan | A.N. WDI 21/2019 fauzel. | |

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
 Perpustakaan Universitas Islam Riau

| | | | |
|------------|---|--------------------------------|------|
| 28-06-2019 | <ul style="list-style-type: none">- Mempertegas kesimpulan dan saran- Menambahkan komentar pada Bab III | A.N.WDI 21/2019 Fauzil .108 | |
| 27-07-2019 | <ul style="list-style-type: none">- Perbaiki sistematika penulisan- Acc dan dapat dilanjutkan ke pembimbing 1 | A.N.WDI 21/2019 Fauzil .108 | |
| 31-07-2019 | <ul style="list-style-type: none">- Perbaiki abstrak- Perbaiki daftar isi- Perbaiki judul pada cover- Sinkronkan hasil kesimpulan dan saran dengan abstrak | | M.P. |
| 06-08 2019 | <ul style="list-style-type: none">- Acc dan dapat dilanjutkan | | M.P. |

Pekanbaru, 15 Agustus 2019

Mengetahui :

An. Dekan

A.N.WDI

Fauzil .108 21/2019

Dr. Surizki Febrianto S.H.,M.H
Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



KAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERPARKIRAN BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NOMOR 2 TAHUN 2014**

TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ

PEKANBARU

Glenn Yulius Syean

NPM : 141010298

Telah Diperiksa Dan Dilanjutkan Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

A.N. WDI

21/2019
108

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

Dr. Admiral, S.H., M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 0185/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PF Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIP/NPK : 08 01 02 332
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : GLEN YULIUS SYEAN
NPM : 14 101 0298
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PEMBANGUNAN GEDUNG DAN PARPAKIRAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 23 Juli 2019
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 0185/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
NIP/NPK : 16 07 02 546
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing II Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : GLEN YULIUS SYEAN
NPM : 14 101 0298
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PEMBANGUNAN GEDUNG DAN PARPAKIRAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 23 Juli 2019
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 294/KPTS/FH-UIR/2019
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|---|
| N a m a | : | Glenn Yulius Syean |
| N.P.M. | : | 141010298 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Pelaksanaan Pembangunan Dan Perpikiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pada Hotel Whiz Pekanbaru |
- Dengan susunan tim penguji terdiri dari
- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Dr. Admiral, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Sekretaris merangkap penguji sistematika |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Monika Melina, S.H., M.H | : | Notulis |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 20 Oktober 2019
Dekan,


Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
 Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
 Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 294 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 20 Oktober 2019, pada hari ini Kamis tanggal 24 Oktober 2019 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Glenn Yulius Syean
 N P M : 141010298
 Program Study : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembangunan Dan Perpikiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pada Hotel Whiz Pekanbaru
 Tanggal Ujian : 24 Oktober 2019
 Waktu Ujian : 09.00 - 10.00 WIB
 Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
 IPK :
 Predikat Kelulusan :

Ketua

Dr. Admiral, S.H., M.H

Sekretaris

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Admiral, S.H., M.H
2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
3. Lidia Febrianti, S.H., M.H

1. _____
2. _____
3. _____

Notulen

4. Monika Melina, S.H., M.H



Pekanbaru, 24 Oktober 2019
 Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
 NIK. 080102332

Perpustakaan Universitas Islam Riau
 Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Pembangunan hotel Whiz Pekanbaru sebagai sarana akomodasi tempat menginap sementara bagi para tamu yang datang dari berbagai tempat yang dibangun oleh para pihak hotel whiz pekanbaru dan pemerintah sebagai pengawasan dalam pembangunan hotel whiz Pekanbaru sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung). Selain itu dalam tahap pembangunan perparkiran gedung pihak hotel dan Pemerintah juga harus memperhatikan ketentuan tersebut sesuai dengan (Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 Tentang Penyelenggaraan dan pengelolaan perparkiran)

Masalah pokok dari penelitian ini adalah: Apakah persyaratan bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Kota Pekanbaru No 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan gedung ? Apakah fungsi dan klasifikasi bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang bangunan gedung ?

Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian yang tergolong kedalam penelitian observasi atau *observational research*, penulis turun langsung ke lapangan untuk mencari dan mengumpulkan data yang akan di jadikan bahan penulisan karya ilmiah, data tersebut diperoleh melalui penyebaran kuesioner dan wawancara.

Hasil penelitian dari skripsi ini adalah bahwa hotel whiz pekanbaru memang memiliki permasalahan keterbatasan di lapangan parkir yang sempit dan menempatkan sebagian kendaraan untuk parkir di lahan parkir kantor Radio Republik Indonesia, fungsi dan klasifikasi hotel whizz memang sudah memenuhi syarat dan sesuai hanya saja memang terkendala pada lahan parkir untuk para tamu hotel whizz pekanbaru.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji dan Syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat Rahmat dan RidhoNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERPARKIRAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA HOTEL WHIZ PEKANBARU”**. Adapun skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat untuk mengikuti ujian comprehensive guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Tulisan ini menggambarkan mengenai Pelaksanaan Pembangunan dan Perparkiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung Pada Hotel Whiz Pekanbaru

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan sehingga penulis dapat menjalankan pendidikan seperti sekarang ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada teman-teman angkatan 2014 yang telah memberikan saran, arahan, dan semangat yang memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang selalu membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan pembimbing I yang telah memberikan ilmu dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H, selaku ketua jurusan hukum perdata yang telah memberikan ilmu dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H, selaku pembimbing II yang telah memberikan ilmu dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak/ Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis semasa kuliah hingga saat selesainya skripsi ini.
6. Bapak/ Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan pelayanan kepada penulis semasa penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

7. Rekan-rekan seperjuangan Mahasiswa/ Mahasiswi Angkatan 2014 yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya atas segala bantuan dan saran yang telah diberikan dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan sumbangan kritik dan saran bagi pihak yang membaca skripsi ini demi perbaikan-perbaikan dikemudian hari.

Semoga segala yang ada di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dan mendapatkan berkah dari Allah SWT Aamiin Ya Robbal Allamiin.



Pekanbaru, 25 Juli 2019

Penulis

Glenn Yulius Syean

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI HASIL KARYA SENDIRI..... | ii |
| BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI..... | iii |
| TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI..... | iv |
| SK PENUNJUKAN PEMBIMBING I..... | v |
| SSK PENUNJUKAN PEMBIMBING II..... | vi |
| SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI..... | vii |
| BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU..... | viii |
| ABSTRAK..... | ix |
| KATA PENGANTAR..... | x |
| DAFTAR ISI..... | xi |

BAB I : PENDAHULUAN

| | |
|---------------------------------------|---|
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 8 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 8 |
| D. Tinjauan Pustaka..... | 9 |

| | |
|----------------------------|----|
| E. Konsep Operasional..... | 15 |
| F. Metode Penelitian..... | 18 |

BAB II : TINJAUAN UMUM

| | |
|--|----|
| A. Tinjauan Umum Tentang Hotel Whiz Pekanbaru..... | 23 |
| 1. Pengertian Hotel | 23 |
| 2. Fungsi dan Peranan Hotel Whiz Pekanbaru..... | 33 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung..... | 36 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Parkir..... | 49 |

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Persyaratan Bangunan Gedung..... | 56 |
| B. Fungsi dan Klasifikasi Hotel Whiz Pekanbaru..... | 65 |

BAB IV : PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 75 |
| B. Saran..... | 75 |

DAFTAR KEPUSTAKAAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh pemerintah untuk segenap lapisan masyarakat. (Djumiadji, 1987, hal. 1) Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek kesejahteraan masyarakat, pembangunan gedung sekolah, pembangunan jembatan sebagai penghubung desa satu dengan desa lainnya, perbaikan jalan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya.

Indonesia adalah negara hukum, dimana semua kegiatan pengaturan aktifitas hidup, masyarakat, pemerintah telah diatur oleh hukum. Kebutuhan masyarakat sebagai objek kegiatan pemerintah dan pemerintah memenuhi semua aktifitas dan kebutuhan masyarakat telah diatur dan ditata sesuai peruntukannya. Kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana harus dipenuhi oleh pemerintah. Pemerintah wajib melaksanakan pembangunan baik pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik. Pemerintah telah

melaksanakan pembangunan sesuai aturan dan perintah yang di tetapkan undang-undang. Pemerintah harus melaksanakan pembangunan sesuai tupoksi dan perencanaan, sesuai dengan keinginan masyarakat secara umum, namun dalam kenyatannya masalah pembangunan masih terdapat ketidaksesuaian dengan perencanaan yang dibuat, sehingga menimbulkan permasalahan di lapangan. (Djumiadji, 1987, hal. 2)

Pembangunan di Kota Pekanbaru sangat berkembang, sesuai perencanaan tata ruang kota. Pembangunan fisik di berbagai aspek sedang dilaksanakan oleh pemerintah Kota Pekanbaru untuk memberikan pelayanan seluas luasnya kepada masyarakat. Pemerintah Kota Pekanbaru juga memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk membangun sendiri keperluan pembangunan, tetapi harus sesuai dengan perencanaan dan tata ruang kota yang berwenang menertibkan, mengendalikan hotel di wilayah Kota Pekanbaru. Berdasarkan kewenangan tugas yang dijalankan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru seharusnya melakukan pengawasan terhadap kegiatan usaha hotel yang dikelola oleh pelaku usaha baik yang berbadan hukum maupun perorangan.

Didalam Perda kota Pekanbaru tentang bangunan gedung menjelaskan bahwa pemilik hotel wajib menyediakan lahan parkir seluas sepertiga dari luas area hotel tersebut. Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud :

1. Ruang terbuka hijau dalam bangunan gedung berupa taman

2. Ruang terbuka hijau yang diwajibkan pada setiap pemohon untuk mendirikan bangunan harus menyediakan luas sebesar 25%

Sistem sirkulasi sebagaimana harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan, fasilitas parkir sebagaimana dimaksud tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki. (Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung).

Dalam permohonan pemberian izin mendirikan bangunan tidak semua permohonan akan dikabulkan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru. Permohonan yang ditolak akan disertai oleh alasan-alasan mengapa permohonan tersebut ditolak, apakah syarat-syarat perizinan kurang lengkap atau perizinan yang tidak sesuai dengan semestinya, atau izin pembangunan yang menyalahi aturan yang telah ditentukan oleh pemerintah. syarat-syarat dalam mendirikan suatu bangunan.

Fungsi pada pemberian IMB Perda ini bertujuan untuk:

1. Bangunan gedung yang sesuai dengan tata kota yang serasi dengan lingkungan sekitar bangunan gedung tersebut

2. Pemohon harus menyediakan dan menjamin keselamatan, kesehatan, kemudahan, kenyamanan bagi masyarakat yang ada sekitar bangunan tersebut

Perizinan pemanfaatan dimaksudkan sebagai upaya pengendalian pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Sebagai salah satu bentuk pengendalian berupa pencegahan, maka kegiatan perizinan tersebut dilakukan sebelum berjalannya suatu kegiatan pemanfaatan ruang. Bentuk dari instrumen perizinan tersebut adalah Izin Pemilikan dan Penggunaan Tanah (IPPT), izin lokasi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin gangguan, dan izin lingkungan (Helmi, 2012, hal. 119). Penataan penggunaan tanah bermaksud agar supaya jangan sampai terjadi adanya sebidang tanah dimanfaatkan tidak sesuai dengan fungsi dan nilai dari adanya penentuan lokasi pembangunan secara tidak konstan dari pihak penguasa setempat yang kadang –kadang harus diiringi dengan penggusuran–penggusuran hotel, apartemen, dan perumahan pembebasan tanah yang sering menimbulkan keresahan dikalangan masyarakat (Abdurrahman, 1978, hal. 11).

Permasalahan pengendalian pemanfaatan ruang yang selama ini kerap terjadi dalam pemanfaatan ruang, para pelaku pembangunan (Pemerintahan, Swasta, Masyarakat) sering kurang memperhatikan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. RTRW yang telah disusun sendiri juga memang kurang atau belum mempertimbangkan aspek-aspek

pelaksanaan pemanfaatan ruang. Masalah juga terjadi karena masih ada kelemahan dalam mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang seperti pada penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi. (SjofjanBakar, 2012, hal. 18)

Adanya perda yang mengatur tentang perparkiran dapat mengatur pihak-pihak yang berkewajiban agar bisa menerapkan konsep penyediaan lahan parkir yang aman, nyaman, terlindungi dan konseptual. Seperti halnya di stasiun, terminal, lapangan olah raga, perkantoran, hotel yang memerlukan lahan yang luas.

Pertumbuhan hotel yang meningkat pesat di Kota Pekanbaru berdampak terhadap perekonomian. Dengan berdirinya gedung-gedung perhotelan terkadang tak sedikit yang pihak yang bersedia untuk melanggar aturan khususnya pada penyediaan lahan parkir yang memiliki konsep ruang terbuka hijau. Pihak pemilik gedung tidak menyediakan lahan parkir yang sesuai dengan yang seharusnya seperti kutipan berikut yaitu setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan.(Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 2 Tahun 2014) Dampak tidak tersedianya lahan parkir berpengaruh besar terhadap kemacetan kota, apalagi saat adanya kegiatan khusus, kegiatan di bangunan hotel tersebut, *weekend*.

Seharusnya Perda Kota Pekanbaru mampu menerapkan pemberian izin dan menghimbau agar pemilik hotel dapat mematuhi regulasi yang ada, karena terdapat aturan antara rasio jumlah kamar dengan lahan parkir atau sepertiga lahan itu digunakan untuk parkir dan itu juga harus disesuaikan dengan kelas tertentu.

Pada kenyataannya masih terjadi proses pembangunan hotel yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, baik itu kelengkapan izin maupun pembangunan yang menyalahi aturan dan pelanggaran-pelanggaran lainnya yang terjadi. Semakin banyak pengusaha yang ingin memulai bisnis hotel di Kota Pekanbaru, sedangkan lahan untuk pembangunan di Kota Pekanbaru semakin sempit dan jumlah hotel baik itu hotel kelas melati satu sampai tiga dan hotel berbintang satu sampai lima telah banyak berdiri di Kota Pekanbaru.

Persaingan bisnis hotel di Pekanbaru, bak jamur di musim hujan. Begitu banyak hotel baru bermunculan dengan alasan, pangsa pasar bisnis penginapan itu sangat menjanjikan di Pekanbaru. Sehingga mengabaikan fasilitas penunjang dengan berbagai alasan. Whiz Hotel Pekanbaru adalah salah satu bentuk usaha perhotelan yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman. Hotel ini begitu dekat dengan jalan protokol. Parkir kendaraan hotel ini sangat tidak memadai. Keterbatasan tempat parkir membuat pihak manajemen harus menitipkan kendaraan pengunjung, di lahan parkir milik warga sekitar atau kantor lain. (<http://bertuahpos.com> diakses pada tanggal 10 september 2018)

Untuk dalam persoalan pembangunan hotel yang tidak sesuai dengan aturan yang sudah ditetapkan keadaan tersebut akan berdampak pada kacau nya kemacetan yang terjadi akibat dari kurangnya lahan parkir yang disediakan oleh pihak hotel whiz pekanbaru, yang dimana pihak hotel menggunakan badan jalan sebagai tempat parkir kendaraan untuk para tamu hotel. Dalam hal ini seharusnya pemerintah yang memiliki wewenang dapat untuk mengatasi masalah ini karna faktor ini sudah tidak wajar akan tetapi pihak dari pemerintah yang berwenang tidak menanggapi kasus ini justru pemerintah membiarkan kejadian ini oleh kejadian pemerintah kurang adanya pengawasan dalam pembangunan hotel di Pekanbaru. Seharusnya setiap badan usaha atau perorangan yang ditunjuk untuk melaksanakan pengelolaan perparkiran bertanggung jawab dalam hal ketertiban, kelancaran dan keamanan lalu lintas dalam penyelenggaraan parkir kendaraan disekitar lokasi parkir yang dikelolanya. (Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 14 Tahun 2001 Tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Perparkiran)

Dalam hal soal parkir kendaraan yang minim pihak Hotel Whiz Pekanbaru bekerjasama dengan kantor-kantor yang berada di dekat hotel salah satunya adalah lahan parkir gedung RRI Pekanbaru yang dijadikan lahan parkir kendaraan pengunjung hotel tersebut apabila parkir hotel sudah penuh. Lahan parkir sempit Whiz Hotel ini juga dikeluhkan beberapa pengunjung hotel maupun warga sekitar. Keadaan seperti ini menunjukkan bahwa pihak hotel terkesan tidak mempertimbangkan rencana pembangunan awal. Dan pemerintah juga belum menjalankan atau menegakkan peraturan

dengan sebaik-baiknya karena telah memberikan memberikan izin meskipun pihak hotel tidak menjalankan peraturan sebagaimana mestinya. Whiz Hotel di Jalan Jendral Sudirman Pekanbaru sebenarnya tidak layak beroperasi itu jika merujuk pada peraturan Pemerintah.

Pembangunan Hotel Whiz Pekanbaru didirikan oleh badan hukum yang bernama Intiwhiz Hospitality Management yang merupakan anak usaha PT. Intiland Development Tbk bergerak di bidang bisnis perhotelan dengan 3 brand: Whiz, Whiz Prime dan Grand Whiz. Dalam bangunan gedung menurut peraturan daerah kota Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang bangunan gedung

Berdasarkan Latar Belakang Masalah tersebut maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **Pelaksanaan Pembangunan Gedung dan Perparkiran Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan gedung Gedung Pada Hotel Whizz Pekanbaru**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah persyaratan bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung ?
2. Apakah fungsi dan klasifikasi bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui persyaratan bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.
2. Untuk mengetahui fungsi dan klasifikasi bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

Sedangkan manfaat penelitian adalah :

1. Bagi penulis menambah pengetahuan tentang untuk mengetahui apakah persyaratan bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung dan apakah fungsi dan klasifikasi bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru sudah sesuai dengan Perda Pekanbaru no 2 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.
2. Bagi ilmu pengetahuan diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum perdata.

D. Tinjauan Pustaka

- A. Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja.

Untuk penjelasan dalam teori hukum yang di ambil dari mochtar kusumaatmadja adalah sebuah teori hukum pembangunan yang merupakan hasil dari penggabungan atau modifikasi dari teori roscoue pound, dengan adanya teori tersebut di sesuaikan dengan budaya atau kebiasaan yang ada di indonesia. Dalam pengertian ini adajuga tujuan untuk tahap pembangunan sebagaimana dalam hal ini guna untuk sebagai sarana yang dapat dimengerti pada masyarakat yang digunakan untuk membangun kehidupan masyarakat itu sendiri. Dalam teori ini juga diciptakan guna untuk adanya ketertiban dan aturan dalam pembangunan agar dalam tahap ini memiliki arti dan aturan norma hukum sebagai alat untuk kegiatan kelompok masyarakat dalam pembangunan.

Teori Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusumaatmadja ini menjelaskan hukum adalah suatu alat yang digunakan untuk memelihara dan mengatur tingkah laku pada masyarakat yang fungsi pada sifat hukumnya adalah konservatif. Hukum juga harus dapat menjalankan suatu proses pada setiap kehidupan dalam masyarakat. (Kusumaatmadja, 2002, hal. 16)

Dengan terus berkembangnya kehidupan masyarakat untuk konsep dari teori hukum pembangunan ini beranggapan teori hukum ini dikenal dengan sebutan sebagai mazhab unpad dengan ini ada beberapa faktor yang melatar belakangi muncul nya teori hukum ini penjelasanya sebagai berikut :

1. Banyak yang berpendapat bahwa hukum tidak memiliki peran dalam suatu perubahan sosial masyarakat itu sendiri

2. Akan tetapi kenyataannya dalam berpikir kehidupan sosial masyarakat telah terjadi perubahan yang masyarakat itu sudah memiliki pemikiran yang modern

Untuk setiap individu atau sekelompok masyarakat hotel merupakan suatu tempat tinggal yang digunakan untuk dinikmati sarana yang disediakan oleh pihak hotel itu sendiri yang pada hal umumnya kebutuhan tersebut sebagai tempat tinggal sementara bagi setiap individu atau sekelompok dalam melakukan aktivitasnya masing-masing namun dengan adanya suatu perkembangan zaman hotel dapat di gunakan sebagai tempat dimana masyarakat atau sekelompok masyarakat saling bertemu seperti contoh adanya aktivitas seperti seminar, musyawarah dan lain-lain.

Dengan adanya pembangunan hotel yang memiliki fungsi sebagai tempat para setiap masyarakat berkumpul atau sebagai tempat tinggal sementara keuntungan dalam bangunan hotel juga memiliki dampak positif yang dimana hotel juga memiliki peran sebagai beberapa aspek berikut ini :

1. Dengan adanya bangunan hotel usaha kecil masyarakat yang ada disekitar menjadi meningkat perekonomiannya sebagai contoh cafe, laundry
2. Ada faktor penting dalam hal ini adalah dapat menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang ada disekitarnya atau setidaknya bisa mengurangi pengangguran yang ada

3. Dalam pembangunan hotel juga memiliki pajak yang dimana diterima oleh negara oleh karena itu dapat meningkatkan pendapatan daerah atau negara

Dalam pengertian hukum bangunan setiap bangunan gedung harus berlandaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Dalam skripsi dengan judul Dampak penerbitan Peraturan Walikota Yogyakarta No 77 tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel terhadap permohonan izin Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta yang ditulis oleh Berlian Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2015 Pada penulisan hukum tersebut membahas tentang: (Berlian, 2015, hal. 22)

1. Dalam hal ini untuk mengingat bahwa luas wilayah yang ada di Yogyakarta sangat sempit dan melakukan pengendalian bagi pembangunan gedung hotel di Yogyakarta
2. Melakukan untuk terciptanya persaingan secara sehat untuk tahapan dalam usaha perhotelan yang ada di Yogyakarta
3. Melakukan penghitungan berapa banyak jumlah hotel yang dibutuhkan di Yogyakarta

Untuk melakukan pembangunan diperlukanya suatu perhitungan yang dimana bangunan adalah salah satu bagian penting dalam kehidupan bagi

masyarakat banyak guna untuk melakukan aktivitas penting dan oleh karna itulah dengan adanya suatu bangunan gedung ini diperlukanya pengawasan yang dilakukan oleh instansi terkait agar pembangunan gedung dilakukan secara tertib dengan mengikuti aturan hukum yang sudah ditetapkan. (Marihhot, 2008, hal. 17)

Setiap aturan hukum untuk bangunan gedung sudah diatur dan disahkan oleh pemerintah yang dimana setiap pihak yang akan melakukan pembangunan harus mengikuti aturan yang sudah ada, dan aturan tersebut juga memiliki beberapa fungsi yang penting yaitu fungsi bagi bangunan itu sendiri, syarat dalam aspek bangunan gedung, penyelenggara nya, dan juga hak dan kewajiban bagi pemilik ataupun peggunaan bangunan tersebut agar terciptanya keselamatan, keseimbangan, kemanfaatan bagi bangunan gedung itu sendiri yang dimana aturan tersebut diciptakan untuk bagi masyarakat yang disekitarnya untuk adanya keadilan dan kepastian hukum.

Untuk peran penting ini pihak pengembang atau pun juga pemerintah harus mengajak masyarakat yang ada disekitar bangunan untuk diajak musyawarah agar dengan adanya pembangunan tersebut tidak mengganggu masyarakat, bahwa dalam hal ini merupakan syarat penting yang sudah di atur dalam aturan yang sudah ditetapkan agar terciptanya ketertiban. (Adrian, 2010, hal. 223) Dalam hal ini bangunan gedung merupakan suatu perwujudan hasil dari suatu konstruksi yang menyatukan kedudukannya dengan tanah atau air yang dapat digunakan sebagai fungsi bagi setiap individu atau masyarakat banyak untuk melakukan suatu kegiatan sosial yang ada.

Dalam skripsi yang di tulis oleh Hilmy Chaidar dengan judul Pelaksanaan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 Tentang Pengendalian Pembangunan hotel di Kota Yogyakarta. Kesimpulan dari skripsi ini adalah Pesatnya pembangunan hotel saat ini juga mulai mendapat respon negatif dari masyarakat Yogyakarta di beberapa lokasi atas kekhawatiran dampak sosial dan dampak lingkungan yang akan ditimbulkan. (Hilmy, 2016, hal. 23)

Dalam Jurnal yang di tulis oleh Intan Nadia dan Dr. Suharno, M.Si dengan judul Implementasi Kebijakan Perizinan Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta. Kesimpulan dari jurnal ini adalah mengetahui upaya Pemerintah Daerah Yogyakarta dalam mengatasi dampak negatif yang di timbulkan oleh pembangunan hotel di Kota Yogyakarta. (Intan, 2015, hal. 3)

Dalam Jurnal yang di tulis oleh Anni Puji Astuti dengan judul Akibat hukum yang tidak sesuai dalam bangunan gedung Dengan aturan izin di Kabupaten Pamekasan. Kesimpulan dari jurnal ini adalah banyak permasalahan yang ditemukan dalam setiap bangunan gedung yang kurang di perhatikan oleh pemilik usaha atau pemilik bangunan tersebut sehingga Pemerintah Daerah harus tegas dan memperhatikan pemilik usaha guna untuk mengetahui syarat-syarat dalam izin mendirikan bangunan. (Anni, 2017, hal. 3)

Dalam Jurnal yang di tulis oleh Khemas Manulang dengan judul Analisis Yuridis pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Jalur Hijau di Wilayah Kota

Mataram. Kesimpulan dari Jurnal ini adalah proses pemerolehan izin mendirikan bangunan yang berdiri diatas Ruang Terbuka Hijau di Kota Mataram yang diberikan kebijakan oleh Pemerintah Kota melalui Dinas Tata Kota. (Khemas, 2013, hal. 2)

Sedangkan judul yang penulis angkat lebih fokus terhadap pelaksanaan pembangunan gedung dan perpajakan hotel. Se jauh penelusuran yang penulis lakukan belum ditemukan penelitian sebelumnya yang membahas tentang pelaksanaan pembangunan gedung dan perpajakan hotel, maka dari itu penulis menjadikan literatur tersebut menjadikan perbandingan dalam penelitian yang penulis lakukan.

E. Konsep Operasional

Dalam penulisan ini masalah yang akan dibahas Pelaksanaan Pembangunan dan Perparkiran pada Hotel Whizz :

1. Dampak pembangunan hotel Whiz Pekanbaru akibat kurangnya lahan parkir yang sempit yang mengakibatkan macet nya lalu lintas di sekitar hotel.
2. Pengertian Peraturan Daerah (Perda) adalah peraturan yang dibuat oleh kepala daerah provinsi maupun Kabupaten/Kota bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi maupun Kabupaten/Kota, dalam ranah pelaksanaan penyelenggaraan otonomi daerah yang menjadi legalitas perjalanan eksekusi pemerintah daerah (Bagir, 1995, hal. 8), memiliki manfaat dan kegunaan dalam

pembangunan gedung akan tetapi pihak hotel kurang memperhatikan syarat-syarat yang di tetapkan.

3. Pembangunan merupakan hal yang sudah direncanakan untu melakukan suatu kegiatan yang dilakukan oleh beberapa pihak yang biasanya dilakukan secara berkelompok yang dimana pihak tersebut juga memiliki proyek secara tersusun untuk mengubah cara pikir dari budaya masyarakat itu sendiri yang berdampak positif bagi masyarakat tersebut karna dengan adanya ini akan menjadi kehidupan dari yang sebelumnya. (<http://xerma.blogspot.com> di akses pada 22 Juni 2019) Dalam pembangunan hotel Whizz Pekanbaru seharusnya pihak hotel memperhatikan pembangunan gedung hotel tersebut, karena akibat dari pembangunan hotel membuat kemacetan lalu lintas di sekitar hotel dan kurang lahan parkir kendaraan untuk para tamu hotel.
4. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 26/PRT/M/2008 Tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan), hotel Whizz Pekanbaru memiliki 150 kamar dan 6 fasilitas yang disediakan pihak hotel akan

tetapi pihak hotel kurang memperhatikan lahan parkir kendaraan untuk para tamu hotel.

5. Gedung parkir adalah gedung yang khusus dibangun untuk tempat parkir kendaraan, dengan demikian pemakaian lahan terutama di kawasan pusat kota dapat dilakukan secara efisien. Gedung parkir dapat dikombinasikan dengan pusat kegiatan, dimana lantai basement dan beberapa lantai di atasnya digunakan untuk parkir dan selanjutnya di atasnya ditempatkan bangunan pusat kegiatan seperti pertokoan, perkantoran dan pusat kegiatan lainnya. (https://wikipedia.org/wiki/gedung_parkir.com, di akses pada tanggal 13 September 2018) Lahan parkir pada hotel Whizz Pekanbaru sangat sempit dalam hal ini pihak hotel seharusnya memperhatikan jarak antara gedung dan badan jalan akan tetapi pihak hotel juga tidak memperhatikan parkir kendaraan untuk para tamu hotel itu sendiri yang dimana dapat dilihat bahwa pihak hotel tidak memperhatikan berbagai macam pertimbangan untuk keselamatan dan kenyamanan dan juga lingkungan sekitar hotel.

6. Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan serta makan dan minuman. (Perwani, 1992, hal. 2) Hotel Whizz Pekanbaru diresmikan pada tanggal 1 Desember 2016 yang berlokasi tepat di jln. Jenderal Sudirman No. 345 Kota Pekanbaru hotel Whizz Pekanbaru juga memiliki 150 kamar dan 6 fasilitas.

F. Metode Penelitian

1. Sifat dan jenis penelitian

penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum *observasi* atau *survey* yaitu penelitian yang dilakukan dilapangan untuk memperoleh data yang akurat, sehingga dapat menjawab permasalahan yang dihadapi dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa kuesioner.

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran atau penjelasan mengenai Pelaksanaan Pembangunan dan Perparkiran Pada Hotel Whizz Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sebagai tempat dilaksanakanya penelitian ini adalah di kota pekanbaru lebih tepatnya di Jalan Jenderal Sudirman No.345, Sumahilang, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. (Bambang, 2005, hal. 118) Sampel adalah himpunan bagian atas sebagai dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam menentukan penelitian. (Bambang, 2005, hal. 119)

Yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Karna jumlah populasi 58 dihitung dari jumlah penduduk atau warga yang berada di lingkungan yang berlokasi disekitaran Hotel Whizz Pekanbaru, penulis ambil dari masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru yang merasa terganggu dan keberadatan dari pembangunan Hotel Whiz Pekanbaru yang tidak sesuai dengan Aturan Perda no 2 Tahun 2014 tentang bangunan gedung. Metode sensus.
2. 1 populasi yang dipilih penulis dari keseluruhan pejabat di Dinas Cipta Karya Kota Pekanbaru, maka penulis menjadikan 1 orang sebagai sampel dalam penelitian ini yaitu Kepala Dinas dan Pejabat Kota Pekanbaru. Metode sensus
3. 1 populasi adalah pimpinan dan staf yang menangani dan melaksanakan menejemen Hotel Whiz Pekanbaru, dan 1 orang dijadikan sampel oleh penulis dengan metode sensus.

Untuk lebih jelasnya dilihat dalam table sebagai berikut:

TABLE 1.1

POPULASI DAN SAMPLE

| No | Kriteria Populasi | Populasi | Sample | Persentase |
|----|--|----------|--------|------------|
| 1 | Masyarakat di sekitar Hotel Whiz Pekanbaru | 58 | 6 | 10% |
| 2 | Kepala Dinas dan Pejabat Kota Pekanbaru | 1 | 1 | 10% |
| 3 | Manager Whiz Hotel Sudirman | 1 | 1 | 10% |

Sumber : Pengolahan data tahun 2018

4. Data dan Sumber Data

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari responden dalam penelitian ini, berdasarkan hasil dari wawancara dengan masyarakat yang berada di sekitar bangunan Hotel Whiz Pekanbaru.

Data sekunder yaitu data yang di peroleh untuk mendukung penelitian berupa penelitian (*library reseacrh*) atau berupa data tertulis guna mendapatkan teori-teori dan pendapat ahli atau tulisan-tulisan dari buku-buku dab literatur serta peraturan perundang-undangan, khususnya buku-buku yang terkait dengan hukum perdata, dan lain-lain.

Data tersier yaitu data yang diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

5. Alat Pengumpul Data

a) Wawancara, adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau informan dengan menggunakan alat yang dinamakan interview guide panduan wawancara (Nazir, 1999, hal. 18), Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan mewawancarai yaitu dengan mewawancarai Kepala Dinas atau Pejabat Cipta Karya Kota Pekanbaru, Manager Whiz Hotel Sudirman Pekanbaru dan jajarannya.

b) Kuesioner adalah suatu teknik dalam pengumpulan data yang berisikan suatu rangkaian pertanyaan-pertanyaan secara tertulis kepada responden untuk di jawab. (Sugiyono, 2011, hal. 77) Dalam suatu susunan angket untuk responden harus menentukan bahan yang di kumpulkan guna untuk menentukan suatu teknik pengumpulan data yang di analisis,

metode harus memerlukan adanya suatu interaksi antara peneliti dengan responden yang ada di lapangan guna untuk memperoleh suatu data yang sangat diperlukan untuk peneliti. (Arikunto, 2010, hal. 268) Penelitian digunakan untuk masyarakat yang ada di sekitaran hotel whizz Pekanbaru.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara kualitatif, yaitu hasil wawancara disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian yang jelas, sederhana dan mudah dipahami. Setelah di peroleh dari hasil wawancara penulis sajikan dalam bentuk table (tabulasi) melalui pendekatan kualitatif, kemudian dilakukan dengan menganalisa (pembahasan) dengan cara membandingkan teori-teori hukum dan pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembangunan gedung.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif yaitu metode penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum, yaitu ketentuan yang di atur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, yaitu kenyataan yang terjadi di lapangan yang terkait dengan penegakan peraturan terhadap pembangunan gedung dan perpajakan hotel Whiz kota Pekanbaru Jalan Jenderal Sudirman No.345, Sumahilang, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Hotel Whiz Pekanbaru

a. Pengertian Hotel

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Hotel adalah sebuah kata benda yang memiliki bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai untuk para pelancong dari berbagai daerah menginap untuk istirahat para pelancong tersebut yang fasilitas nya sudah disediakan oleh pihak hotel tersebut. (<https://hotelbaik.com/> diakses pada tanggal 15 November 2017) Sementara jika dihubungkan dengan pengertian hotel menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 65 Tahun 2001 tanggal 31 September 2001 yaitu Hotel adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk dapat menginap atau istirahat, memperoleh pelayanan dana atau fasilitas lainnya dengan dipungut biaya termasuk bangunan lainnya yang menyatu dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perkantoran.

Indonesia dikenal dengan pariwisata yang indah eksotis dan alami sejak sebelum Perang Dunia ke I tetapi jumlah wisatawan yang berkunjung masih sedikit. Seiring dengan perkembangan sarana, akomodasi pariwisata yang semakin baik maka berkembang nya dari fasilitas hotel-hotel di Indonesia yang menjadi indonesia sebagai tujuan

pariwisata favorit di dunia oleh sebab itu guna untuk keseimbangan maka di bangun sarana dan prasarana guna menunjang kegiatan pariwisata tersebut yang di jadikan industri pariwisata. Sangat lah penting dan berkaitan erat ini tak lepas dari industri perhotelan menjadikan salah satu tulang punggung yang mendukung dalam sektor pariwisata, hotel termasuk sarana pokok kepariwisataan (*main tourism superstructures*) yang berarti hidup dan kehidupannya banyak tergantung pada jumlah wisatawan yang datang.

Dalam berbagai sumber tidak ditemukan secara spesifik perkembangan sejarah perhotelan di Indonesia, namun demikian apabila melihat kilas balik perhotelan di Indonesia, maka hotel Indonesia yang menjadi tonggak awal dimulainya sejarah perhotelan yang ada di Indonesia, Hotel Indonesia adalah hotel bintang 5 pertama yang dibangun di Jakarta. Hotel ini diresmikan pada tanggal 5 Agustus 1962 oleh Presiden RI Pertama Soekarno untuk menyambut Asian Games IV tahun 1962. Bangunan Hotel Indonesia dirancang oleh arsitek Abel Sorensen dari Amerika Serikat. Saat ini Hotel Indonesia telah berubah nama menjadi Hotel Indonesia Kempinski Jakarta, sarana perhotelan di Indonesia yang berkembang yang di gunakan untuk perkembangan dalam aspek kepariwisataan antara lain hotel – hotel peninggalan sejarah yang berada diseluruh Indonesia yang dapat kita temukan banyak sekali hotel yang didirikan sejak penjajahan Belanda yang dibangun guna kepentingan pemerintahan Belanda saat itu karena keperluan penginapan pejabat

pemerintah dan para pedagangnya. Beberapa hotel yang masih beroperasi sampai saat ini yaitu : Hotel Des Indes di Jakarta, Hotel Garuda di Yogyakarta. (<https://www.linkedin.com> di akses pada 20 juni 2019)

Industri pariwisata sudah berjalan seiring dengan berkembangnya perekonomian negara yang banyak menghasilkan devisa untuk negara apa lagi terutama Indonesia itu sendiri yang dapat dilihat dari sektor kepariwisataan yang sudah terkenal di dunia. kepariwisataan menjadi penunjang dalam bangunan nasional di karenakan : (<https://jenishotel.info/> di akses pada 23 Mei 2019)

1. Pariwisata memungkinkan terjaganya kelestarian alam serta juga kebudayaan daerah tersebut
2. Menimbulkan rasa saling menghargai antar bangsa guna untuk terjalin hubungan yg baik antara negara dan juga cinta damai antara manusia.
3. Pariwisata memungkinkan terjaganya kelestarian alam serta juga kebudayaan daerah tersebut.
4. Menimbulkan rasa saling menghargai antar bangsa guna untuk terjalin hubungan yang baik antara negara dan juga cinta damai antara manusia.

Seiring berkembang tumbuhnya dunia Pariwisata sejarah hotel yang ada Indonesia juga mengakibatkan suksesnya dan dengan adanya hotel tersebut juga diperlukan karna semakin berkembang saat ini dunia perhotelan yang ada dari pemerintah pada tahun 1963 dengan di bangun

nya hotel Bali Beach kemudian dalam tiga tahun kemudian berikutnya menyusul dengan diresmikannya sebuah Pelabuhan Udara Ngurah Rai sebagai pelabuhan internasional yang ada di Kota Bali dan selain itu Kota Malang Jawa Timur juga mempunyai objek wisata yang sangat potensial seperti Batu Malang dalam kepariwisataan. Dalam aspek perkembangan dalam membangun pariwisata daerah atau pun nasional Kota Surabaya juga memiliki aturan yang baik dalam pembangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2005 Tentang Izin Perencanaan Bangunan Gedung. (<https://hotel-management.binus.ac.id> di akses pada 20 Juni 2019)

Perkembangan perhotelan di Kota Bandung diwarnai dengan banyaknya berbagai macam tempat usaha para masyarakat yang ada membuka suatu usaha dari kafe, laundry, dan lain-lain. Dan juga Kota Bandung memiliki aturan yang ketat dalam pembangunan bangunan gedung.

Perkembangan hotel di Indonesia juga diikuti dengan adanya kriteria dan pengklasifikasian dalam pembangunan hotel yang di mana pemerintah tinjau dari aturan yang pemerintah buat yaitu :

1. Hotel dengan biaya untuk kamar saja
2. Untuk ukuran dan pengklasifikasian hotel meliputi:
 - a. Hotel dengan ukuran kecil dengan jumlah kamar di bawah 150 kamar

- 
- b. hotel dengan ukuran yang sedang terdiri dari 2 jenis kamar hotel
 - c. Memiliki jumlah kamar hotel antara 150 sampai 299 kamar.
 - d. Memiliki jumlah kamar hotel antara 300 sampai 600 kamar.
 - e. Ukuran hotel besar yang memiliki dengan jumlah kamar minimal 600 kamar ataupun lebih.
3. Pengklasifikasian untuk para tamu hotel yang dilihat dari latar belakang :
 - a. Hotel khusus keluarga yang di fasilitasi oleh pihak hotel
 - b. Hotel khusus para pengusaha yang sudah di fasilitasi oleh pihak hotel
 - c. Hotel Khusus tamu wisatawan dari luar kota ataupun dari luar negeri
 - d. Hotel untuk para tamu yang hanya singgah sementara
 4. Pengklasifikasian dari lamanya tamu hotel menginap yaitu:
 - a. Sewa kamar paling lama 1 hari
 - b. Sewa kamar paling lama antara 1 minggu sampai dengan 1 bulan
 - c. Sewa kamar paling lama sampai dengan 1 bulan bahkan lebih
 5. Pengklasifikasin letak di mana lokasi hotel yaitu :
 - a. Lokasi hotel yang dekat di pertengahan kota yang dikelilingi pusat bisnis.
 - b. Lokasi hotel yang berada di pinggiran kota

c. Lokasi hotel yang berada di tempat wisata yang ramai para wisatawan

6. Jumlah kamar dan persyaratannya

a. Kamar dari hotel bintang satu harus memenuhi syarat memiliki 15 kamar dan kamar mandi di dalam

b. Kamar dari hotel bintang dua harus memenuhi syarat 20 kamar suite dengan kamar mandi di dalam

c. Kamar dari hotel bintang tiga harus memenuhi syarat 30 kamar suite dengan kamar mandi di dalam

d. Kamar dari hotel bintang empat harus memenuhi syarat 50 kamar suite dengan kamar mandi di dalam

e. Kamar dari hotel bintang lima harus memenuhi syarat 100 kamar suite dengan kamar mandi di dalam

Perkembangan perhotelan juga ditandai dengan hadirnya hotel Syariah yang terdapat di sejumlah kota besar di Indonesia. Pengertian Hotel Syariah adalah hotel yang menerapkan syariah Islam ke dalam kegiatan operasional hotel. Kesyariahan hotel ditonjolkan oleh manajemen dengan memunculkan motto, logo, ornamen interior, fasilitas kamar, fasilitas hotel maupun seragam atau pakaian yang dikenakan para karyawan hotel. Untuk mendukung pengembangan hotel berkonsep syariah di Indonesia,

Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif meluncurkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. (Widyarini, 2013, hal. 1)

Berbagai aspek produk, persyaratan untuk hotel syariah yaitu :
(Widyarini, 2013, hal. 1)

Persyaratan hotel syariah meliputi beberapa faktor yaitu:

1. Pengelolaan, pelayanan, produk yang disediakan

Produk hotel syariah hilal 1 harus memenuhi persyaratan yaitu:

1. Toilet Umum
2. Kamar hotel untuk tamu
3. Ruangan untuk para karyawan
4. Tempat ibadah untuk para tamu hotel

Sedangkan pelayanan untuk hotel syariah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Para karyawan yang bekerja harus menyeleksi para tamu yang hadir
2. Pihak hotel juga menyediakan makananan untuk buka puasa dan makan sahur pada bulan suci ramadhan
3. Pihak hotel juga harus menyediakan peralatan sholat dan menyediakan alquran

Dari sisi pengelolaan, hotel syariah hilal 1 di Indonesia harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Pihak usaha hotel harus memiliki dan menjamin jaminan halal
2. Pakaian dari para karyawan harus sopan dan bersih

Hotel adalah suatu jenis usaha akomodasi yang menyediakan fasilitas kamar untuk menginap dengan perhitungan pembayaran harian serta menyediakan berbagai banyak jenis fasilitas sebuah pelayanan, seperti fasilitas penyediaan makanan ataupun minuman, fasilitas konvensi dan pameran, fasilitas rekreasi dan hiburan, fasilitas olahraga dan kebugaran, fasilitas jasa layanan bisnis dan perkantoran, fasilitas layanan keuangan, fasilitas perbelanjaan, serta pengembangan fasilitas penunjang lain yang di perlukan untuk aktivitas tamu dan pengunjung. (Suryo, 2008, hal. 22)

Terlihat Dalam surat keputusan Menteri perhubungan Republik Indonesia No. SK 241/G/70 tahun 1970 menyebutkan hotel merupakan perusahaan yang menyediakan jasa dalam bentuk penginapat (akomodasi) serta menyajikan hidangan serta fasilitas lainya dalam hotel untuk umum yang memenuhi syarat-syarat *comfort* dan bertujuan komersil. Bentuk susunan, tata ruang, dekorasi, peralatan, perlengkapan, sanitasi, *hygiene*, estetik, keamanan dan ketentraman secara umum dapat memberikan sasaran yang nyaman *comfort* dan khusus untuk kamar-kamar tamu dapat menjamin adanya ketenangan pribadi (*privacy*) untuk para tamu hotel.

Dikatakan yang terpenting dan yang terlengkap karna pada hotel menyediakan suatu fasilitas terlengkap untuk konsumen hotel, fasilitas itu meliputi sebagai berikut :

1. Tempat untuk istirahat dan kamar tidur
2. Ruang untuk makan dan minum
3. Toilet dan kamar mandi
4. Fasilitas untuk bersantai seperti : kolam renang
5. Pelayanan umum untuk memenuhi segala banyak macam kebutuhan dari para tamu, seperti : fasilitas telekomunikasi, dan juga fasilitas penjualan tiket perjalanan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2002 bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Berdasarkan undang-undang tersebut menyatakan bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, harus menjamin keandalan bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. (<http://dcktr.surabaya.go.id/> diakses pada 17 Maret 2018).

Sedangkan Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, rumah penginapan dan sejenisnya. Jika dikaitkan dengan pembangunan hotel maka pengertiannya ialah wujud nyata dari hasil penyatuan konstruksi dengan tempat kedudukan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau hunian sementara bagi seseorang ataupun kelompok masyarakat yang sedang melakukan kegiatan di suatu tempat yang berada jauh dari tempat tinggalnya. (Putra, 2003, hal. 7)

Konsep pembangunan hotel seharusnya desain fisik bangunan berorientasi pada kultur budaya. Dimana pembangunan harus menyesuaikan dengan karakter kebudayaan disekitarnya. Desain atau konsep pembangunan diletakkan atau disesuaikan dengan karakter lokal. Karakter fisik bangunan biasanya memuat nilai-nilai kepercayaan yang diyakini masyarakat lokal dan konsep yang tidak mengganggu kenyamanan kehidupan masyarakat tersebut. Memperhatikan konsep, tata letak dan tenaga kerja perlu ditelaah secara tepat dan hati-hati, penentuan tempat tidak boleh secara gegabah dilaksanakan (Nugroho, 2011, hal. 143)

Pendekatan lingkungan dalam pembangunan sarana fisik perlu diperhatikan guna meminimalisir dampak lingkungan. Hasil dari pembangunan sebaiknya menciptakan kesan yang baik kepada para pengunjung dalam hal ini ialah wisatawan. Kreativitas desain dan konsep

bangunan sebaiknya mengangkat kondisi lokal kebudayaan seperti bentuk bangunan, warna cat pada bangunan, dan desain interiornya. Definisi hotel secara umum adalah Badan Usaha Akomodasi atau perusahaan yang menyediakan pelayanan bagi para masyarakat dengan jasa fasilitas sebagai jasa penginapan, penyedia makanan ataupun minuman, jasa layanan kamar hotel, serta jasa pencucian pakaian. Fasilitas ini diperuntukan bagi orang-orang yang menginap di hotel tersebut atau pun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang ada dan dimiliki oleh hotel tersebut. (<http://jenishotel.info/> diakses pada tanggal 15 November 2017).

Definisi hotel menurut penulis adalah suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya dimana semua pelayanan itu diperuntukan bagi masyarakat umum, ataupun bagi mereka yang bermalam di hotel tersebut dan juga mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki hotel itu.

b. Fungsi dan Peran dari Hotel Whiz Pekanbaru

Fungsi utama dari hotel adalah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu sebagai tempat tinggal sementara selama jauh dari tempat asalnya. Pada umumnya kebutuhan utama para tamu dalam hotel adalah istirahat, tidur, mandi, makan, minum, hiburan, keamanan, tempat parkir dan lain-lain. Perkembangan dan kemajuan hotel sekarang ini, fungsi hotel bukan saja sebagai tempat menginap atau istirahat bagi para tamu, namun

fungsinya bertambah sebagai tujuan konferensi, seminar, lokakarya, musyawarah nasional dan kegiatan lain yang tentunya menyediakan sarana dan prasarana yang lengkap. Dalam menunjang pembangunan negara usaha Whiz Hotel memiliki peranan antara lain: (Putra, 2003, hal 11)

1. Meningkatkan industri rakyat
2. Membantu terciptanya lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar
3. Dapat juga menambah pendapatan daerah karna dengan ada nya hotel memiliki pajak negara yang harus di bayar
4. Memberika pelatihan dan juga pendidikan

Berdiri nya hotel Whiz Pekanbaru di bawah pengelolaan PT. Intiland Development Tbk yang didirikan pada tanggal 10 Juni 1983 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 01 Oktober 1987, kantor pusat yang beralamat di Intiland Tower, lantai Penthouse Jln. Jenderal Sudirman Kav. 32 Jakarta 10220 Indonesia. Perusahaan pengembang properti PT. Intiland Development Tbk melalui anak usahanya yaitu PT. Intiwhiz International yang meresmikan pembukaan atau grand opening Hotel Whiz Pekanbaru.

Prosesi peresmian pembukaan Hotel Whiz Pekanbaru pada tanggal 01 Desember 2016 dilakukan oleh Tito N Munawar Corporate Director of Hotel Operation Intiwhiz Hospitality Management, Moedjianto S Tjahjono President Director Intiwhiz Hospitality Management. Kegiatan ini dihadiri sejumlah pejabat pemerintahan, perwakilan asosiasi perhotelan dan biro perjalanan wisata, serta jajaran direksi dan manajemen Intiland dan

Intiwhiz. Hotel Whiz Pekanbaru beralamat di Jln. Jenderal Sudirman No.345, Kota Pekanbaru, Riau. Hotel Whiz Pekanbaru yang memiliki konsep *simplicity with style* memiliki 6 fasilitas dan 150 kamar.

Intiwhiz Hospitality Management berdiri sejak tahun 2008, dan membuka hotel pertama di tahun 2010, dengan 3 Brand Whiz Hotel, Whiz Prime Hotel dan Grand Whiz Hotel. Intiwhiz International hadir sebagai hotel kelas menengah untuk Anda yang sering bepergian. Berawal dari pembangunan Whiz Hotel (bintang 2), Whiz Prime Hotel (Bintang 3), serta Grand Whiz Hotel (bintang 4)

Whiz Hotel

Whiz Hotel adalah salah satu bagian dari Intiwhiz Hospitality Management yang diciptakan untuk memenuhi kebutuhan traveler. Hotel budget berbintang 2 ini dirancang dengan konsep yang memprioritaskan kenyamanan dan keramahan, sehingga menjadikannya rumah bagi para traveler dengan harga terjangkau.

Whiz Prime Hotel

Whiz Prime adalah salah satu produk Intiwhiz Hospitality Management yang diciptakan pada tahun 2014 dengan segmentasi kelas menengah. Hotel kategori bintang 3 ini menawarkan gaya hidup terbaik dengan berbagai kemudahan bagi para traveler yang mempertimbangkan lokasi dan harga.

Grand Whiz Hotel

Grand Whiz Hotel adalah salah satu produk hotel Intiwhiz Hospitality Management yang dirancang untuk segmentasi menengah ke atas. Hotel kategori bintang 4 ini menawarkan kamar mewah dan modern dengan suasana alam. Untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan para traveler, hotel ini dilengkapi dengan fasilitas dan layanan dengan standar tinggi, termasuk MICE (Meeting, Incentive, Convention, dan Exhibition).

B. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung

Perkembangan pembangunan di Kota Pekanbaru mengalami pertumbuhan yang sangat cepat sekali dan tampak akan terus berlanjut pada tahun-tahun yang akan datang di karenakan banyaknya investor yang masuk, kebutuhan akan pembangunan gedung seperti Hotel, Perumahan dan lain-lain. Fungsi dari bangunan sebagai tempat aktivitas perekonomian terkait dengan fungsi pemerintah daerah sebagai *agent of development*, *agent of change*, dan *agent of regulation*. Dalam fungsi yang demikian pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan gedung dan juga pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan gedung tersebut yang dimana berguna untuk tidak terjadinya kekacau-balauan dalam penataan ruang kota dan juga merupakan bentuk pengendalian penggunaan ruang kota.

Menyinggung soal dampak pembangunan dibidang pembangunan hotel saat ini diperlukannya pengaturan dalam rangka pengendalian dampak pembangunan, yang meliputi dampak lingkungan, *impact vcc* dan *traffic impact assesment*. *Impact vcc* adalah biaya yang harus di bayar oleh pengembang oleh pemerintah kota akibat dari pembangunan yang mereka

laksanakan. Pencegahan dari berbagai dampak tersebut dalam pengelolaan perkotaan harus dilakukan secara baik, terintegrasi, dan *holistic* untuk mencegah berbagai dampak tersebut melalui pertimbangan dari berbagai aspek yang di analisa. (Ismail, 2000, hal. 11)

Dalam setiap kehidupan manusia sangat membutuhkan adanya bangunan gedung untuk tempat tinggal ataupun bekerja oleh sebab itulah bangunan gedung adalah sebuah tempat tinggal bagi masyarakat untuk melakukan aktivitas mereka seperti sekolah olahraga maupun tempat rekreasi serta tempat bagi kebutuhan masyarakat yang lainya juga, pada aturan nya setiap orang maupun badan hukum bisa untuk membangun bangunan gedung yang mereka ingin kan akan tetapi harus sesuai dengan kebutuhan, bentuk, kontruksi dan bahan yang akan digunakan, dan dalam pembangunan tentu saja harus memperhatikan faktor apakah pembangunan tersebut berbahaya bagi masyarakat atau pun bangunan yang di sekitarnya dan tentu saja dalam tahap pembangunan itu harus mengikuti dan mematuhi aturan yang ada.

Saat dalam tahap pembangunan setiap para pihak pembangunan gedung tersebut harus mengikuti aturan yang sudah di atur oleh pemerintah yang dimana setiap para pihak harus mengikuti aturan tersebut contoh seperti aturan yang dibuat oleh pemerintah dalam tahap pembangunan gedung UU no 28 tahun 2002. (Marihhot, 2008, hal. 2)

Bangunan gedung adalah merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karna itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung serta harus di selenggarakan secara tertib dan benar. (adrian, 2010, hal. 223)

Pada penjelasan umum dinyatakan setiap aspek dalam tahap suatu pembangunan guna untuk menunjang ekonomi dan juga kesejahteraan dalam bermasyarakat yang pada hakikatnya suatu dalam perkembangan pembangunan masyarakat sekitar guna untui menekan keseimbangan dalam kehidupan dan juga memiliki dampak kemakmuran secara lahiriah maupun batiniah dalam suatu kehidupan dalam masyarak berdasarkan dengan pancasila. Dalam hal bangunan gedung adalah suatu tempat yang digunakan sebagai setiap individu melakukan perannya masing dan juga kegiatan mereka masing-masing dan oleh sebab itulah dalam hal ini aspek dalam pembangunan gedung perlu di atur dan di seleksi secara teliti.(Sri, 2009, hal, 25)

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan gedung dan izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis dalam bangunan gedung meliputi persyaratan keandalan bangunan gedung.

Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan yang di peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang di tetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. Persyaratan lainnya adalah bangunan gedung yang dibangun di atas dan fungsi

sarana dan prasarana umum yang bersangkutan selain itu juga mengenai harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana yang dimaksud yang dilihat dari dasar bangunan itu sendiri dan juga lantai pada bangunan tersebut dan juga ketinggian pada lantai bangunan tersebut di tetapkan oleh dimana bangunan tersebut di dirikan dan dilihat bagaimana cara pelaksanaanya. Dalam Garis Sempadan Bangunan (GSB) pengembang atau pelaksanaan pembangunan gedung harus memperhatikan keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dalam mendesain bangunan perlu di terapkan ketentuan-ketentuan seperti garis sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan KDB, koefisien luas bangunan KLB, daerah cadangan untuk kepentingan umum DCKU, dan pagar pembatas. (adrian, 2010, hal. 226)

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Maka pengaturan bangunan gedung harus mengikuti aturan yang sudah berlaku yang di buat oleh pemerintah oleh karena itulah guna untuk menjamin suatu kepastian hukum yang jelas dalam tahap untuk membangun suatu bangunan gedung yang dimana setiap aturan tersebut memiliki aturan yang harus diikuti maupun dipenuhi yaitu dimana setiap bangunan gedung harus dan juga memenuhi persyaratan administratif yang harus dilakukan secara tertib dalam setiap fungsi maupun persyaratan dan penyelenggaraan. Masyarakat juga dapat ikut berpartisipasi untuk mengetahui aspek bangunan gedung tersebut dengan ada tujuan ini guna untuk kepentingan bersama yang dimana

dilihat dari keselamatan, kesehatan, keseimbangan dengan lingkungan yang berlandaskan secara hukum yang ada. (Marihot, 2008, hal. 4)

Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 dan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 diatur beberapa pengertian yang banyak digunakan dalam bangunan gedung. Pengertian tersebut adalah sebagaimana dibawah ini : (Marihot, 2008, hal. 22)

1. Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan sebagian atau seluruhnya berada diatas atau di dalam tanah dan atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan fungsi keagamaan dan lain-lain yang bahkan setiap sekelompok masyarakat dapat saling berkumpul dan musyawarah.
2. Bangunan gedung yang digunakan untuk umum merupakan bangunan yang dimana dapat di nikmati secara bersama antara masyarakat yang biasanya digunakan untuk masyarakat bermusyawarah dan juga berkumpul.
3. Bangunan gedung tertentu yaitu bangunan yang digunakan untuk kepentingan bersama ketika ada acara penting yang dimana untuk masyarakat setempat saling berkumpul
4. Dalam hal Klasifikasi bangunan dilihat dari aturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah yang dimana fungsi dari masing bangunan tersebut.
 - a. Asas Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Dalam asas kemanfaatan dapat dilihat bahwa untuk setiap bangunan gedung tersebut harus sesuai dengan kemanfaatan bagi masyarakat yang ada untuk sebagai tempat berkumpulnya masyarakat itu sendiri ataupun bagi tempat suatu setiap individu saling bersosialisai. Dalam aspek keselamatan perlunya perhitungan dari pendiri bangunan itu sendiri untuk mengukur apakah aspek dari mendirikan bangunan gedung itu sudah sesuai dengan aturan yang dibuat oleh aturan yang sudah ada dan melihat sekitar lingkungan yang ada bagaimana untuk tetap mempertahankan atau memperindah lingkungan itu sendiri. Dalam aspek keseimbangan dilihat juga bagaimana lingkungan itu dilihat dan para semua pihak harus mengetahui bagaimana dalam pembangunan gedung tersebut dapat di nikmati bersama dan tidak ada yang dirugikan satu sama lain. Dalam aspek keserasian dilihat juga bahwa pihak yang mendirikan bangunan tersebut harus sesuai dengan lingkungan yang ada di sekitarnya maupun harus memperhatikan masyarakat yang ada disekitar itu juga.

b. Tujuan Pengaturan Bangunan Gedung; (Marihhot, 2008, hal. 30)

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan harus memperhatikan lingkungan yang ada disekitarnya ataupun memperhatikan juga kenyamanan bagi para semua pihak

2. Dengan adanya aturan yang sudah dibuat oleh pemerintah seharusnya semua pihak mengerti bahwa dalam aspek pembangunan gedung ini harus memperhatikan kesehatan, keselamatan, kemudahan, dan kenyamanan bagi para masyarakat atau pun lingkungan yang ada di sekitarnya.

3. Karena dengan adanya setiap aturan dalam tahap pembangunan gedung tersebut harus sudah menjamin kepastian hukum dalam tahap pelaksanaan pembangunan gedung tersebut yang dimana semua pihak mengikuti aturan tersebut.

c. Pengaturan Bangunan Gedung

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan. Setiap dalam tahap-tahap untuk pelaksanaan pembangunan gedung juga harus memperhatikan dari berbagai macam aspek secara sosial maupun secara ekologis bahwa itu termasuk dalam pertimbangan yang penting dalam unsur bangunan gedung tersebut untuk aturan dalam pemberdayaan dan pengawasan.

Kewajiban pemilik bangunan gedung untuk mengikuti aturan yang dibuat oleh pemerintah antara lain : (Marihot, 2008, hal. 258)

a. Pemilik bangunan gedung harus menyiapkan secara teknis tahap bangunan gedung yang sudah memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan

oleh aturan itu sendiri dan juga sudah sesuai dengan fungsinya masing-masing.

- b. Satu yang penting bagi setiap pemilik bangunan juga harus mengurus IMB nya guna untuk mengetahui apakah bangunan gedung tersebut sesuai dengan aturan yang sudah dibuat oleh pemerintah
- c. Dalam tahap pembangunannya harus juga sesuai dengan rencana yang sudah di atur dan telah disahkan dalam batas waktu yang telah ditentukan batas waktu habis IMB tersebut
- d. Pemilik bangunan tersebut juga harus memiliki surat pengesahan asli yang di buat oleh pemerintah daerah setempat jika ada perubahan pada tahap pelaksanaan bangunan gedung tersebut
- e. Pemilik bangunan tersebut juga harus menyediakan lahan parkir untuk bangunan gedung tersebut.

Di dalam penerbitan izin mendirikan bangunan sesungguhnya dapat dilakukan dengan pola pelayanan yaitu pola pelayanan pemberian izin yang di lakukan secara terpadu pada satu tempat atau lokasi oleh beberapa instansi pemerintah daerah yang terlihat dalam proses penerbitan IMB. Dengan adanya tahapan dalam mendirikan bangunan gedung setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki izin pemerintah setempat yang sesuai dengan aturan yang sudah ada yang persyaratannya guna untuk melakukan pengawasan dan

pengecekan akan tetapi pada faktanya tidaklah dianggap suatu yang penting bagi para semua pihak. Dalam hal tersebut bahwa izin merupakan suatu hal yang penting untuk mengetahui apakah larangan tersebut dan juga mengetahui apa saja yang harus diikuti oleh sebab itu dalam izin ini diperlukannya kesadaran dari masing-masing pihak itu sendiri. (ateng, 1992, hal. 2)

Perihal soal izin suatu aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah ataupun penguasa yang berdasarkan Undang Undang yang telah dibuat oleh sebab itu untuk bagi semua pihak mengetahui apakah tindakan itu dibolehkan ataupun dilarang. (bagir, 1995, hal. 8) Pengertian izin mendirikan bangunan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk dapat melaksanakan kegiatan pembangunan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk dapat membangun bangunan baru, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan gedung yang sudah disesuaikan dengan persyaratan administratif yang berlaku.

Sanksi apabila tidak memenuhi kewajiban :

Sanksi adalah hukuman yang diterima dan pencabutan yang dilakukan karena pemilik bangunan tersebut tidak memperhatikan dan menjalankan aturan yang semestinya dan oleh sebab itulah sanksi yang diterima sesuai dengan aturan yang sudah ada, akibat dari para pemilik bangunan gedung

tersebut menerima sanksi akibat tidak mematuhi dan memenuhi persyaratan dan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan oleh aturan yang sudah ada.

Sanksi Administratif :

Pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah tentang bangunan gedung dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif sanksi yang diberikan oleh administrator (pemerintah) kepada pemillik dan atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002. Sanksi administratif meliputi beberapa jenis yang pengenaanya bergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna bangunan gedung. (Marihot, 2008, hal. 268)

Sanksi administratif bersifat alternatif dan dapat berupa :

- a. Peringatan tertulis
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan yaitu surat perintah penghentian pekerjaan pelaksanaan sampai dengan penyegelan bangunan gedung.

d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung yaitu surat perintah penghentian pemanfaatan sampai dengan penyegelan bangunan gedung

e. Pembekuan IMB gedung

f. Pencabutan IMB gedung

g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung

i. Perintah pembongkaran bangunan gedung. Pelaksanaan pembongkaran dilaksanakan dan menjadi tanggung jawab bangunan gedung

Sanksi Pada Tahap Pembangunan :

a. Sanksi Peringatan Tertulis

Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2005 dikenakan sanksi peringatan tertulis. Ketentuan dimaksud adalah sebagaimana di bawah ini : (Marihhot, 2008, hal. 279)

1. Pasal 7 ayat 3 yaitu :

Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

2. Pasal 20 ayat 1 yaitu :

Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan atau RTBL

3. Pasal 68 ayat 2 yaitu :

Pelaksanaan kontruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.

b. Penghentian Sementara Pembangunan dan Pembekuan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pada aturan yang sudah ada apabila dari pemilik bangunan gedung tidak hadir ataupun tidak membalas peringatan secara tertulis yang sudah dibuat dengan sengaja sebanyak tiga kali berturut dalam batas waktu yang telah ditentukan tujuh hari kalenderdan juga tidak hadir untuk melakukan perbaikan akibat pelanggaran yang sudah dibuat oleh karena itu, dikarenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan. Penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung. Pembongkaran

bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB gedung selama 14 hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang telah dilakukannya dikarenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan pencabutan IMB gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Sanksi pada tahap pemanfaatan :

a. Sanksi peringatan tertulis

Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2005 dikenakan sanksi peringatan tertulis. Ketentuan dimaksud adalah sebagaimana di bawah ini : (Marihot, 2008, hal. 284)

1. Pasal 7 ayat 3 yaitu :

Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

2. Pasal 81 ayat 2 yaitu :

a. Pemilik dan atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada

Pemerintah Daerah paling lambat 60 hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

b. Penghentian Sementara Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan Pembekuan Sertifikat Laik Fungsi.

c. Penghentian Tetap Pemanfaatan dan Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi


d. Sanksi Denda Administratif

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PARKIR

Dalam pelaksanaan pembangunan pihak pengembang atau pihak hotel dalam pelaksanaan pembangunan gedung harus juga menyediakan lahan parkir yang sebagaimana mestinya yang sudah di atur dalam Peraturan Pemerintah atau pun Undang-Undang. Akan tetapi masih banyak yang kurang memperhatikan soal lahan parkir ini oleh sebab itu pihak pengembang hotel harus nya mengikuti aturan-aturan yang sudah ditentukan oleh pemerintah yang dimana aturan tersebut guna untuk kepentingan bersama bahwa apabila lahan parkir kurang dalam bangunan gedung akan membuat beberapa pihak kurang nyaman dan akan mengakibatkan kemacetan disekitar.

Tempat parkir umum yaitu suatu tempat yang telah disediakan untuk parkir umum meliputi badan jalan, halaman pertokoan, objek wisata, dan pelantaran halaman dan objek wisata dan juga gedung yang telah ditentukan

oleh pemerintah kota sebagai fasilitas umum untuk parkir. Tempat parkir khusus yaitu suatu tempat parkir yang disediakan oleh badan hukum swasta maupun perorangan. Tempat parkir insidental yaitu suatu tempat parkir yang tidak tetap untuk kegiatan atau keramaian baik menggunakan fasilitas umum ataupun fasilitas sendiri. (Lindawati, 2012, hal. 13)

- 
- 1) Kegiatan parkir yang tetap
 - a) Pusat perdagangan.
 - b) Pusat perkantoran swasta atau pemerintahan.
 - c) Pusat perdagangan eceran atau pasar swalayan..
 - 2) Kegiatan parkir yang bersifat sementara :
 - a) Bioskop
 - b) Tempat pertunjukan.
 - c) Tempat pertandingan olahraga.
 - d) Rumah ibadah.

Satuan Ruang Parkir (SRP) :

Satuan ruang parkir yang biasa disingkat dengan SRP ini adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan dalam hal ini mobil

penumpang, bus/truk, atau sepeda motor, baik motor paralel dipinggir jalan, pelataran parkir maupun gedung parkir, SRP harus mempertimbangkan ruang bebas dan lebar bukaan pintu. Pada suatu tempat parkir dikendalikan maka membutuhkan marka pada permukaan jalan untuk mempermudah aktifitas parkir itu sendiri. Tempat tambahan sangat diperlukan karena dengan ada lahan parkir akan memudahkan setiap pemilik kendaraan untuk memarkirkan kendaraan mereka yang dilihat dari beberapa aspek sebagai berikut : (Lindawati, 2012, hal. 14)

1. Ada beberapa faktor yang di perhatikan dalam lahan parkir adalah salah satunya keselamatan bahwa setiap badan usaha atau perorangan yang ditunjuk untuk melaksanakan pengelolaan perparkiran bertanggung jawan dalam hal kelancaran, ketertiban lalu lintas dalam penyelenggaraan parkir kendaraan disekitar lokasi parkir yang dikelola
2. Ada satu faktor untuk memperhatikan untuk parkir pihak pengelola harus memperhatikan lingkungan yang ada disekitar lokasi parkir, dan juga pihak pengelola juga harus memperhitungkan berapa luas lahan parkir yang disediakan agar tidak terjadi nya suatu kemacetan ataupun masalah yang ada akibat kurang nya lahan parkir tersebut.

Parkir merupakan kegiatan yang tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara, dimana sudah di atur menurut Peraturan

Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 Tentang Penyelenggaraan Dan Pengelolaan Perparkiran yaitu sebagai berikut :

Pasal 2

- 1) Penyelenggaraan dan pengelolaan tempat parkir umum parkir khusus yang dikelola oleh swasta dan parkir insidental dilakukan atau diawasi oleh pemerintah daerah
- 2) Dalam penyelenggaraan dan pengelolaan perparkiran melaksanakan tugas dan kewajiban serta bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan perparkiran kepada masyarakat

Pasal 3

- 1) Setiap kendaraan yang menggunakan tempat parkir wajib membayar retribusi parkir kendaraan sesuai dengan tarif yang berlaku

Pasal 4

1. Setiap bangunan umum harus dilengkapi dengan tempat parkir sesuai dengan kebutuhan ruang parkir umum yang harus disediakan
2. Untuk memenuhi maksud sebagaimana ayat (1) pasal ini, maka sebelum mengajukan izin mendirikan bangunan umum harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan teknis perencanaan lalu lintas dan kebutuhan ruang parkir umum

3. Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis perencanaan lalu lintas dan kebutuhan ruang parkir yang memadai sebagaimana tersebut ayat (2) pasal ini diatur lebih lanjut berdasarkan surat keputusan Walikota.

**DI DALAM BAB III TENTANG PENGUSAHAN PERPARKIRAN
MENYEBUTKAN**

Pasal 6

1. Walikota dapat menunjuk atau memberi izin kepada badan hukum swasta atau perorangan untuk mengusahakan tempat parkir umum, parkir khusus atau parkir insidental
2. Badan hukum swasta atau perorangan yang akan menjalankan pengusahaan tempat parkir sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini mengajukan permohonan secara tertulis kepada walikota melalui kepala dinas
3. Tata cara pengajuan izin serta syarat-syarat permohonan tersebut ayat (1) dan (2) pasal ini diatur lebih lanjut berdasarkan surat keputusan walikota
4. Pemegang izin harus melaksanakan sendiri pengusahaan tempat parkir dan dilarang memindah tangankan dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari walikota ataupun pejabat yang ditunjuk

Pasal 9

Petugas parkir dilapangan berkewajiban untuk :

1. Memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap keluar masuk nya kendaraan parkir ditempat yang menjadi tugas nya
2. Menjaga ketertiban dan keamanan kendaraan yang parkir ditempat parkir
3. Menyerahkan karcis parkir yang berlaku dan menerima pembayaran retribusi

Pasal 10

Pengusaha tempat parkir dan petugas parkir dilarang :

1. Mengadakan pungutan parkir lebih tinggi dari tarif yang telah ditetapkan tertera pada karcis parkir
2. Menggunakan karcis lebih dari satu kali

Pasal 11

Bagi pengusaha yang menyediakan tempat parkir dengan tidak mengenakan pungutan parkir harus menggunakan tanda atau kartu bebas parkir yang disahkan oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk

DI DALAM BAB VII TENTANG PENGAWASAN DAN PENYIDIKAN

MENYEBUTKAN

Pasal 20

1. Pengawasan terhadap pelaksanaan perda ini ditugaskan kepada pejabat yang ditunjuk oleh walikota dengan suatu surat keputusan
2. Penyidik terhadap pelanggaran perda ini dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil dan penyidik umum

**DI DALAM BAB IX TENTANG SANKSI ADMINISTRASI
MENYEBUTKAN**

Pasal 22

1. Dalam hal wajib penyetoran hasil retribusi dan / atau kontribusi tidak membayar tepat pada waktunya, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 5% (lima perseratus) bulan pertama, 10% (sepuluh perseratus) bulan kedua dan 15% (lima belas perseratus) bulan ketiga dari retribusi yang terutang.
2. Apabila melanggar ayat (1) pasal ini menyangkut retribusi dapat ditinjau kembali kontraknya.
3. Apabila melanggar ayat (1) pasal ini menyangkut kontribusi dapat dicabutnya surat izin perparkiran.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Persyaratan Bangunan Gedung

Suatu dalam penyelenggaraan bangunan akan ada kemungkinan adanya perubahan pada suatu fungsi ataupun klasifikasi bangunan yang sudah ditetapkan akan tetapi dalam fungsi dan juga klasifikasi bangunan juga dapat diubah dengan cara pihak pemilik membuat permohonan izin mendirikan bangunan yang baru. Pada fungsi yang berubah misalnya seperti dari bangunan gedung dengan fungsi hunian berubah menjadi bangunan gedung fungsi usah, perubahan yang diubah klasifikasinya contoh nya yaitu bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik usaha. Adanya perubahan fungsi dan juga klasifikasi misalnya juga bangunan gedung hunian semi permanen yang akan diubah menjadi bangunan usaha permanen.

Setiap dalam tahap pembangunan semua pihak harus memenuhi persyaratan administratif dan juga persyaratan teknis yang sudah disesuaikan dengan fungsi bangunan tersebut. Persyaratan administratif memiliki beberapa syarat seperti persyaratan hak atas tanah tersebut, dan juga memiliki izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah tersebut, status pemilik bangunan dan pemilik juga memiliki izin mendirikan bangunan. Dengan adanya persyaratan teknis dalam bangunan tersebut juga memiliki beberapa syarat

seperti persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. (Marihhot, 2008, hal. 55)

Dalam penggunaan persyaratan ruang bangunan gedung di atas atau di bawah tanah memiliki syarat yang juga harus dimiliki yang sebagaimana mestinya penggunaan ruang di atas atau di bawah tanah harus juga memiliki izin penggunaan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang sebagai contoh misalnya dalam suatu proses pembangunan gedung seperti misalnya mall, perkantoran atau pun terminal yang akan dibangun di atas jalan atau sungai yang termasuk berada di atas atau dibawah ruang publik. Izin dari penggunaan atau suatu pemanfaatan ruang diberikan oleh instansi yang memiliki wewenang dan bertanggung jawab atas penyelenggaraan prasarana dan sarana umum ataupun juga fasilitas yang ada yang akan segera dibangun di atas atau bawah nya.

Dengan adanya persyaratan dalam bangunan gedung untuk adat, semi permanen , darurat, dan bangunan yang akan dibangun di sekitaran lokasi yang rawan bencana alam oleh karna itu memiliki khusus persyaratan administratif dan juga persyaratan teknis untuk dibangunnya bangunan gedung tersebut yaitu gedung untuk adat, semi parmanen, darurat, gedung yang akan dibangun di lokasi yang rawan bencana alam yang aturan tersebut sudah di tetapkan oleh pemerintah itu sendiri yang juga sudah di sesuai dengan kondisi sosial dan budaya yang ada disekitarnya. Bangunan gedung adat adalah bangunan yang akan didirikan yang disesuaikan dengan kaidah-

kaidah adat tradisi masyarakat yang sesuai dengan adat mereka misalnya seperti rumah adat. Bangunan semi permanen yaitu yang akan digunakan untuk fungsi yang juga ditetapkan sesuai dengan konstruksi semi permanen atau yang bangunan semi permanen tersebut dapat di ubah menjadi permanen. Gedung darurat adalah bangunan yang digunakan untuk sementara yang fungsinya untuk keadaan tertentu dengan konstruksi yang tidak permanen atau yang tidak lama misalnya seperti tempat untuk penampungan. Untuk menempatkan suatu lokasi yang sebagai rawan bencana alam dan menetapkan larangan tersebut pada batas waktu yang sudah di bicarakan sebelumnya untuk pertimbangan keselamatan dan keamanan bagi masyarakat apabila dan menetapkan pembangunan di daerah tersebut jika sudah dinilai tidak membahayakan lagi.

Untuk menjalankan proses suatu pembangunan tentu adanya suatu aturan yang sudah dibuat oleh karna itu pada penetapan persyaratan administratif dan juga syarat teknis tersebut yang dibuat oleh pemerintah dengan beberapa syarat sebagai berikut :

- a. Untuk penetapan syarat-syarat dalam bangunan gedung adat dilakukan dengan pertimbangan ketentuan yang di peruntukan, kepadatan, ketinggian, dan juga bentuk dari arsitektur budaya masyarakat tersebut demi keselamatan serta menjaga lingkungan sekitarnya
- b. Untuk penetapan syarat-syarat dalam bangunan gedung semi permanen dan darurat ketentuan tersebut di pertimbangkan dengan suatu fungsi

bangunan yang hanya diperbolehkan untuk keselamatan, kesehatan pengguna itu sendiri serta juga memiliki batas waktu dalam pemanfaatan bangunan yang digunakan

- c. Untuk penetapan syarat bangunan yang akan di bangun di lokasi rawan bencana alam perlu dengan adanya suatu pertimbangan yang serius karna untuk keselamatan bagi pemilik nya dan keutuhan bangunan tersebut

menurut Perda Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan gedung

Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:

- a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemeganghak atas tanah
- b. Status kepemilikan Bangunan Gedung, serta
- c. IMB.

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:

- a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1. Persyaratan peruntukan lokasi
 - 2. Intensitas Bangunan Gedung

3. Arsitektur Bangunan Gedung
 4. Pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung
- b. Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:

1. Persyaratan keselamatan
2. Persyaratan kesehatan
3. Persyaratan kenyamanan
4. Persyaratan kemudahan

Dalam setiap untuk pelaksanaan pembangunan gedung semua pihak yang terkait harus memenuhi persyaratan administratif dan juga harus sesuai dengan aturan perundang-undang sebagai beriku :

- a. Status hak atas tanah yang dimiliki dan juga harus memiliki izin pemanfaatan dari hak atas tanah tersebut agar menjamin kepastian hukum
- b. Status atas kepemilikan bangunan gedung tersebut
- c. Pemilik bangunan juga harus memiliki izin mendirikan bangunan yang sesuai aturan hukum yang suda di tetapkan

Untuk pemilik bangunan bahwa setiap individu atau suatu badan hukum juga bisa memiliki bangunan gedung itu sendiri. Badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum privat dan badan hukum publik seperti perseroan terbatas, yayasan, serta juga badan usaha lain seperti cv, firma, dan lain-lainya. Dan badan hukum publik juga sebagai contoh yaitu lembaga pemerintah, perusahaan milik negara, dan lain-lain.

Proses dalam tahap-tahap pembangunan pemerintah wajib untuk melakukan pendataan bangunan gedung guna untuk ketertiban dalam pembangunan itu sendiri dan juga pemanfaatannya. Pemerintah yang dimaksud adalah suatu instansi atau para pejabat yang memiliki wewenang atau tanggung jawab dalam menangani untuk pembinaan bangunan gedung. Keperluan dengan adanya pendataan ini adalah untuk menjamin tertibnya dan manfaat bangunan itu sendiri guna untuk kepastian hukum untuk mengetahui status dari pemilik bangunan gedung itu sendiri. Dan pihak dari pemilik bangunan juga harus memberika data kepada pihak pemerintah dari bangunan gedung itu sendiri guna untuk melakukan pendataan, data yang diperlukan instansi pemerintah tersebut adalah secara umum yaitu data umum, data riwayat dari gedung tersebut, data teknis dan ada juga formulir yang sudah disediakan oleh pemerintah.

Surat keterangan untuk perencanaan lokasi bangunan gedung pemerintah seharusnya wajib memberikanya kepada pihak yang akan membangun gedung karna dengan adanya surat tersebut untuk mengetahui apakah lokasi tersebut

sudah sesuai apa tidak. Akan tetapi sebelum dalam tahap mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan setiap individu yang bersangkutan harus sudah memiliki surat keterangan rencana yang dapat diperoleh secara cepat tanpa adanya pungutan biaya. Surat keterangan rencana kota yaitu suatu ketentuan yang sudah berlaku untuk lokasi dari gedung tersebut dan ini beberapa ketentuan yang dimaksud :

- a. Fungsi dari bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang sudah di tetapkan
- b. Tinggi maksimum dari gedung yang sudah memiliki izin
- c. Banyak lantai dan lapis dari bangunan di bawah permukaan tanah yang sudah memiliki izin
- d. Jarak bebas minimum pada gedung tersebut dan garis sempadan yang sudah memiliki izin

Dalam aturan-aturan yang sudah disahkan oleh pemerintah bahwa dalam tahap pembangunan gedung terdapat peraturan-peraturan yang sudah jelas akan tetapi dalam pembangunan Hotel Whiz Pekanbaru tidak menjalankan aturan-aturan yang ada yang sebagaimana mestinya dalam tahap pembangunan hotel seharusnya pihak hotel atau pihak pembangunan hotel tersebut harus menjalankan aturan yang sudah di tetapkan. Pada dasarnya

kesalahan yang di lakukan pada pihak Hotel Whiz Pekanbaru adalah sebagai berikut :

- a. Kurangnya lahan parkir yang mengakibatkan kemacetan yang dimana para tamu-tamu Hotel Whiz Pekanbaru memarkirkan kendaraan mereka di badan jalan atau di gang sempit yang berada di samping Hotel Whiz Pekanbaru
- b. Keselamatan, pada dasarnya pihak hotel juga harus memikirkan keselamatan bagi para tamu hotel dan juga harus memikirkan para pengguna jalan oleh sebab itu juga pihak Hotel Whiz Pekanbaru tidak memikirkan Keselamatan bagi para tamu-tamu hotel dan pengguna jalan.
- c. Kurangnya RTH (Ruang Terbuka Hijau) dalam pembangunan Hotel Whiz Pekanbaru yang di mana dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung setiap bangunan harus memiliki Ruang Terbuka Hijau dengan luas maksimum 25 %.

Manfaat RTH berdasarkan fungsinya dibagi atas:

1. Manfaat langsung (dalam pengertian cepat dan bersifat *tangible*), yaitu membentuk keindahan dan kenyamanan (teduh, segar, sejuk) dan mendapatkan bahan-bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga, buah)
2. Manfaat tidak langsung (berjangka panjang dan bersifat *intangibile*), yaitu pembersih udara yang sangat efektif, pemeliharaan akan kelangsungan persediaan air tanah, pelestarian fungsi lingkungan

beserta segala isi flora dan fauna yang ada (konservasi hayati atau keanekaragaman hayati).

Menurut saya dalam tahap pembangunan gedung pihak hotel whiz pekanbaru harus memperhatikan aturan-aturan yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah oleh sebab itu lah pihak hotel harus memperhatikan peraturan yang ada, yang sebagaimana mestinya lahan parkir hotel juga harus sesuai dengan peraturan yang ada dan sah. Menurut saya dalam pembangunan Ruang Terbuka Hijau pihak hotel harus membuat Ruang Terbuka Hijau yang dapat membuat keindahan atau pun kenyamanan bagi para tamu-tamu hotel maupun masyarakat sekitar hotel. Menurut saya dalam setiap pembangunan bangunan gedung seperti perhotelan sebagai pihak hotel seharusnya memperhatikan keselamatan dan kenyamanan bagi para tamu atau pun bagi para pengguna jalan ya semestinya pihak hotel seharusnya dapat melihat bahwasanya akibat dari lahan parkir hotel yang sempit itu membuat kemacetan lalu lintas yang berada di sekitar Hotel Whiz Pekanbaru.

Berdasarkan hasil wawancara dengan manager hotel whiz pekanbaru yaitu Bapak Shandra Amril yang menyatakan bahwa izin-izin hotel whiz yang terdiri dari izin tanda daftar perusahaan, izin daftar usaha kepariwisataan, izin sertifikat laik higienis sanitasi, izin tanda daftar pemeriksaan alat proteksi pemadam kebakaran, izin perparkiran, serta izin stasiun dari hotel whiz semua nya lengkap hanya terkendala pada hanya lahan parkir beliau menyatakan bahwa solusi untuk mengatasinya yaitu dengan memindahkan

sebagian kendaraan ke halaman parkir kantor Radio Republik Indonesia yang lokasi bertempat di depan gedung hotel whiz pekanbaru.

Menurut Penulis untuk sekelas hotel bintang III tetapi memiliki keterbatasan lahan parkir tidak seharusnya diberikan izin mendirikan bangunan dan menjadikanya hotel di lokasi tersebut.

B. Fungsi dan Klasifikasi Hotel Whiz Pekanbaru

a. Fungsi Hotel Whiz Pekanbaru

Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru sedang giatnya melaksanakan kegiatan pembangunan, karena hal tersebut merupakan rangkaian gerak perubahan menuju kepada kemajuan yang dapat meningkatkan dan memeratakan kesejahteraan masyarakat yang ada di Pekanbaru. Realisasi dari pembangunan yang telah dilaksanakan dapat kita temui dari adanya pembangunan sarana dan prasarana seperti pembangunan hotel, perumahan rakyat, jembatan, jalan raya, pelabuhan dan lain sebagainya di berbagai wilayah Pekanbaru. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pada Undang-Undang Bangunan Gedung disebutkan bahwa dalam setiap bangunan gedung juga harus memenuhi persyaratan sebagai fungsi utama dalam bangunan gedung itu karna dengan adanya fungsi tersebut bangunan tersebut memiliki manfaat sebagai fungsi hunian, sosial, budaya dan keagamaan.

Setiap bangunan gedung dengan fungsi hunian memiliki beberapa fungsi utama sebagai tempat tinggal untuk setiap para individu atau masyarakat yang ada sebagai berikut :

- a. Bangunan dengan hunian tinggal seperti rumah tinggal tunggal
- b. Bangunan dengan hunian jamak contohnya seperti rumah susun
- c. Bangunan dengan hunian sementara contohnya seperti hotel
- d. Bangunan dengan hunian campuran contohnya rumah toko dan rumah kantor

Setiap bangunan gedung yang memiliki fungsi keagamaan adalah bangunan yang memiliki fungsi utama sebagai tempat para masyarakat melakukan ibadah mereka menurut keyakinan mereka masing-masing yang sebagai contoh mesjid, vihara, gereja, pura.

Setiap bangunan gedung yang memiliki fungsi usaha yaitu bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat dimana guna untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang sebagai contoh misalnya bangunan gedung kantor, perdagangan, industri, perhotelan, terminal, dan juga bangunan gedung sebagai tempat penyimpanan.

Setiap bangunan gedung yang memiliki fungsi sosial dan kebudayaan adalah bangunan yang memiliki dan mempunyai makna sebagai fungsi utama sebagai tempat dimana dapat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang

sebagai contoh yaitu bangunan pelayanan pendidikan, laboratorium, dan juga gedung pelayanan umum.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia maka setiap bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib diwujudkan sesuai fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung. Untuk klasifikasi dalam fungsi bangunan gedung maka dengan aturan yang sudah ada pihak yang akan melakukan pembangunan gedung secara teliti dan sudah sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah demi keselamatan, kenyamanan, keamanan semua pihak. (Helmi, 2012, hal. 26)

Fungsi dari Hotel Whiz Pekanbaru yaitu : sebagai sarana akomodasi tempat menginap sementara bagi para tamu-tamu yang datang dari berbagai tempat atau pun dari berbagai negara dengan oleh karna itu pihak hotel whiz juga menyediakan adanya 6 fasilitas yang dapat di nikmati oleh para tamu hotel dan hotel whizz juga memiliki fungsi bahwa dengan adanya hotel whizz dapat membantu warga pekanbaru untuk bekerja di hotel tersebut. Akan tetapi hotel whizz kurang memperhatikan lingkungan ada disekitar hotel dan kurangnya lahan parkir yang mengganggu masyarakat yang ada disekitar hotel tersebut.

Menurut saya fungsi Hotel Whiz Pekanbaru belum berjalan semestinya karna lahan parkir yang sempit di Hotel Whiz Pekanbaru oleh sebab itulah pihak hotel belum memenuhi fungsinya sebagaimana mestinya karna dengan

lahan parkir yang sempit itulah yang membuat keselamatan dan kenyamanan para tamu-tamu hotel dan juga para masyarakat yang menggunakan badan jalan terganggu yangdimana sebab lahan parkir yang sempit itulah membuat lalu lintas di sekitar Hotel Whiz Pekanbaru terganggu.

Klasifikasi bangunan gedung Hotel Whiz Pekanbaru

Dalam hal untuk melaksanakan yang lebih lanjut pihak pengembang seharusnya mengerti di klasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan atau kepemilikan. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang juga di terapkan. Dengan di tetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan di bangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien. (Marihot, 2008, hal. 40)


Dalam Perda Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung klasifikasi dalam bangunan gedung yaitu :

- a. Klasifikasi bangunan gedung menurut tingkat dari kompleksitas dalam hal ini bahwa berdasarkan tingkat kompleksitas ini dapat di lihat daru bangunan gedung yang sederhana, bangunan gedung yang tidak sederhana,

dan juga bangunan yang khusus dengan beberapa ketentuan sebagai berikut ini :

- a) Bangunan yang sudah memiliki desain prototipnya dengan jumlah lantai nya sampai dengan dua lantai
 - b) Rumah yang tidak bertingkat
 - c) Gedung untuk pelayanan kesehatan sebagai contoh yaitu puskesmas
 - d) Bangunan gedung yang di gunakan sebagai tempat pendidikan tingkat dasar sampai dengan tingkat selanjutnya dengan jumlah lantai sampai dengan dua lantai
- b. Pengklasifikasian bangunan yang tidak sederhana adalah suatu bangunan yang mempunyai karakter yang tidak sederhana dan juga serta memiliki kompleksitas atau teknologi yang juga tidak sederhana, dalam masa jaminan untuk kegagalan bangunanya selama sepuluh tahun kurang lebih. Yang dimaksud dalam hal klasifikasi tidak sederhana yaitu :
- a) Bangunan yang tidak memiliki desain prototip dan juga jumlah lantai nya sebanyak di atas dua lantai
 - b) Rumah yang tidak bertingkat
 - c) Gedung untuk pelayanan kesehatan seperti rumah sakit kelas A, B, C
 - d) Suatu bangunan gedung untuk pendidikan tingkat dasar sampai dengan lanjutan memiliki jumlah di atas dua lantai

c. Pengklasifikasian bangunan yang khusus merupakan bangunan gedung yang sudah memiliki penggunaan dan syarat-syarat khusus yang sudah masuk dalam perencanaan dan suatu pelaksanaannya juga memerlukan penyelesaian dengan suatu teknologi yang khusus. Dan juga memiliki masa jaminan apabila gagal bangunanya minumum selama sepuluh tahun. Ini beberapa klasifikasi bangunan gedung yang khusus yaitu :

- 
- a) Istana negara dan rumah jabatan presiden dan wakil presiden
 - b) Stasiun kereta api
 - c) Wisma negara
 - d) Laboratorium
 - e) Stadion olahraga

Klasifikasi bangunan gedung pada tahap tingkat permanensi yaitu pengklasifikasian berdasarkan pada tingkatan yang meliputi bangunan gedung yang permanen, bangunan gedung masih semi permanen, dan juga bangunan gedung darurat yang ketentuannya sebagai berikut :

- a. Dalam klasifikasi untuk bangunan gedung permanen adalah bangunan yang memiliki karna fungsinya sudah direncanakan mempunyai umur bangunan yang lama di atas dua puluh tahun

- b. Dalam klasifikasi untuk bangunan gedung yang masih semi permanen adalah bangunan gedung yang memiliki fungsinya sudah direncanakan mempunyai umur layanan lima tahun sampai dengan sepuluh tahun
- c. Dalam klasifikasi untuk bangunan gedung yang bersifat darurat adalah bangunan gedung yang memiliki dan peran fungsinya sudah direncanakan memiliki umur layanan sampai dengan lima tahun

Klasifikasi dalam hal bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sering terjadi di bangunan gedung bertingkat dengan resiko kebakaran yang tinggi, tingkat resiko dalam kebakaran sedang, dan juga tingkat kebakaran rendah memiliki beberapa aspek yaitu :

- a. Tingkat resiko tinggi terjadi karena fungsi dari desain penggunaan bahan dan komponen unsur dalam pembentukan serta juga kuantitas dan kualitas bahan yang di gunakan sangat jelek sehingga mudah terbakar sehingga meningkatkan resiko terjadi nya kebakaran
- b. Tingkat resiko sedang terjadi karena fungsi dari desain penggunaan bahan dan komponen dalam unsur bentuknya serta kuantitas dan kualitas bahan yang digunakan tingkat mudah terbakar nya sedang
- c. Tingkat resiko rendah untuk kebakaran karna fungsi dari desain penggunaan bahan dan komponen yang digunakan dan juga kuantitas dan kualitas yang digunakan tingkatan untuk terjadinya ada kebakaran sangat rendah

Klasifikasi dalam bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa adalah meliputi dan melihat tingkat dari zona sekitar gempa yang sudah ditetapkan oleh pihak instansi yang berwenang bahwa zonasi gempa yang ada di beberapa daerah diurutkan berdasarkan tingkat kerawanan bahaya dari gempa tersebut dari zona I sampai dengan dengan zona VI dan juga ada yang sudah ditetapkan berdasarkan dalam pendoman suatu standar teknis.

Zona gempa adalah bagian dari pembagian wilayah negara dari satu dengan enam berdasarkan tingkat percepatan gempa itu batuan dasar dengan suatu gravitasi. Untuk dalam hal bagian enam zona yang telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang sebagai berikut :

- a. Daerah sangat aktif
- b. Daerah aktif
- c. Daerah dengan lipatan dan retakan
- d. Daerah dengan lipatan tanpa adanya retakan
- e. Daerah yang skala gempanya kecil
- f. Daerah yang stabil

Pada hal klasifikasi bangunan gedung yang dilihat berdasarkan lokasi dari bangunannya adalah yang dilihat lokasi padat, sedang, atau yang berada di lokasi yang renggang. Yang pada umumnya lokasi padat terletak di daerah yang ramai perdagangan seperti pusat kota, lokasi sedang yang pada

umumnya berada di daerah yang ramai permukiman, sedangkan pada lokasi yang berada dilokasi yang renggang terletak di pinggiran-pinggiran kota atau yang daerah nya berfungsi untuk daerah resapan.

Untuk klasifikasi bangunan gedung yang dilihat dari hal ketinggian bangunan tersebut yaitu bangunan gedung memiliki gedung yang bertingkat tinggi, bertingkat sedang, dan juga memiliki tingkat yang rendah, dalam hal ini dilihat dari berapa banyak pada jumlah lantai pada bangunan gedung tersebut bahwa aturan untuk bangunan gedung bertingkat sudah memiliki aturan nya yang sudah di tetapkan oleh pemerintah, dan ini lah penetapan tinggi dan jumlah lantai dibedakan dalam tingkatan ketinggian yaitu :

- a. Bangunan yang rendah yang hanya memiliki jumlah lantai sampai dengan empat lantai
- b. Bangunan yang sedang yang hanya memiliki jumlah lantai dari lima lantai sampai dengan delapan lantai
- c. Bangunan yang tinggi yang hanya memiliki jumlah lantai lebih dari delapan lantai

Jika adanya perubahan dalam fungsi maupun pengklasifikasian dalam gedung tersebut dengan hal itu maka pihak dari pemilik bangunan harus membuat permohonan baru izin mendirikan bangunan, karna dengan adanya perubahan dari fungsi ataupun klasifikasi bangun tersebut karena apa bila bangunan tersebut berubah fungsi contohnya seperti bangunan milik negara

berubah menjadi bangunan milik usaha. Dalam perubahan ini pihak bersangkutan harus mengikuti syarat yang sudah di atur dalam aturan yang dibuat oleh pemerintah, dengan adanya suatu pengubahan fungsi dan klasifikasi yang di ganti maka harus dilakukanya perubahan data kepemilikan atas nama dari bangunan tersebut. Secara teknis aturan ini hasil dari penetapan yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Menurut saya dalam fungsi dan klasifikasi hotel whizz masih sangat kurang karna pihak hotel tidak menyesuaikan dengan aturan yang sudah di tetapkan oleh pemerintah oleh karna itu pihak hotel yang selaku pengembang seharusnya memperhatikan hal tersebut dikarenakan guna untuk kepentingan bersama dan juga memikirkan dampak dari pembangunan hotel tersebut, akan tetapi hal tersebut harus segera diubah bagaimana fungsi dari hotel tersebut sesuai dengan aturan yang sudah di tetapkan.

Dan seharusnya pemerintah juga harus tetap mengawasi dan memberi peringatan apabila dari pihak hotel tidak mengikuti aturan yang telah tetapkan dan memberi kan sanksi yang sesuai dengan aturan sudah ada karna pada dasarnya hotel whizz pekanbaru tidak memiliki lahan parkir kendaraan yang cukup sehingga para pelanggan dari hotel tersebut memarkirkan kendaraan mereka di badan jalan yang mengakibatkan kemacetan dan membuat kurang kemanan dan kenyamanan bagi semua pihak terutama masyarakat sekitar hotel tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa Hotel Whizz memang memiliki permasalahan keterbatasan di lapangan parkir yang dan menempatkan sebagian kendaraan untuk parkir dilahan Parkir Kantor Radio Republik Indonesia.
2. Fungsi dan klasifikasi Hotel Whizz sudah memenuhi syarat dan sesuai hanya saja memang terkendala pada lahan parkir.

B. Saran

1. Penulis berharap membenahi dan memperluas lahan parkir.
2. Penulis berharap hotel whiz memenuhi fungsi dan klasifikasi yang belum terlaksana dan terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Aan Surachlan Dimiyati, *Pengetahuan Dasar Perhotelan*, CV. Deviri Ganan, Jakarta, 1992.
- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak – Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Penerbit Alumni Bandung, 1978.
- Adrian sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 223.
- Anak Suryo, *Tata Cara Mengurus Izin Usaha*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008.
- Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 268.
- Bagir Manan, *Sistem dan Teknik Pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah*, LPPM Universitas, Bandung, 1995.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005.
- Fajar Nugroho, *Evaluasi Kinerja Bangunan Rencana Gedung Hotel*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2008, hlm. 143.
- FX Djumialdji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, PT. Rineke Cipta, Jakarta, 1996.
- FX Djumiadji, *Perjanjian Pemborongan*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*, Sinar Grafika, Bandung, 2012.
- Ismail, *Pembangunan dan Dampak Terhadap Lingkungan*, Jakarta, 2000, hlm. 11.
- Lindawati Sewu, *Fasilitas Parkir*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm. 13
- Marihot Pahala Siahaan, *Hukum bangunan gedung di indonesia*, Rajawali pers, Jakarta, 2008.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Penerbit Alumni, 2002, hlm. 16.
- Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, 1999, hlm. 18.
- Putra Wiyasa, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika aditama, Bandung, 2003, hlm 7.

Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 207.

Sjofjan Bakar, *"Tak Hanya Koordinasi, Tapi juga Pengawasan"* Buletin *Tataruang*, September-Oktober, Jakarta, 2012.

Sri Perwani Yayuk, *Teori dan petunjuk praktek housekeeping untuk akademi perhotelan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992.

Sri Pudyatmoko, *Perizinan , Problem dan upaya pembenahan*, Grafindo, Jakarta, 2009, hlm. 25.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, 2011, hlm. 77.

Syafrudin Ateng, *Pengendalian Hotel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 2.

B. Artikel Dan Jurnal

Hilmy Chaidar, *pelaksanaan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2013 Tentang Pengendalian Pembangunan hotel di Kota Yogyakarta*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2016.

Berlian, *Dampak penerbitan Peraturan Walikota Yogyakarta No 77 tahun 2013 tentang pengendalian Pembangunan Hotel terhadap permohonan izin Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta*, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.

Intan Nadia dan Dr. Suharno, M.Si, *Implementasi Kebijakan Perizinan Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta*, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Negeri Yogyakarta, 2015.

Anni Puji Astuti, *Akibat Hukum Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Pamekasan*, Fakultas Hukum, Universitas Madura Pamekasan, 2017.

Khemas Manulang, *Analisis Yuridis Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Jalur Hijau di Wilayah Kota Mataram*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2013.

Widyarini, *Pengelolaan Hotel Syariah di Yogyakarta*, Fakultas Hukum, UIN Sunan Kali Jaga, 2013.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2002 bangunan gedung

Undang-Undang Nomor 272 Tahun 1996 Tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 65 Tahun 2001

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 2 tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 Tentang Penyelenggaraan dan pengelolaan perpakiran.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 Tentang Tata cara pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana pembangunan.

D. Internet

<http://bertuahpos.com/berita/whiz-hotel-pekanbaru-langgar-aturan-pembangunan.html>

https://id.wikipedia.org/wiki/Gedung_parkirwww.kbbi.web.id

<https://jenishotel.info>

<https://malang.merdeka.com>

<http://dcktr.surabaya.go.id>

<https://www.linkedin.com>

<https://hotel-management.binus.ac.id>

<http://xerma.blogspot.com>

<https://hotelbaik.com/>