

BAB IV

DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru

1. Sejarah Lahirnya Kota Pekanbaru

Nama Pekanbaru dahulunya dikenal dengan nama "Senapelan" yang pada saat itu dipimpin oleh seorang Kepala Suku disebut Batin. Daerah yang mulanya sebagai ladang, lambat laun menjadi perkampungan. Kemudian perkampungan Senapelan berpindah ketempat pemukiman baru yang kemudian disebut Dusun Payung Sekaki yang terletak di tepi muara sungai Siak.

Nama Payung Sekaki tidak begitu dikenal pada masanya melainkan Senapelan. Perkembangan Senapelan berhubungan erat dengan perkembangan Kerajaan Siak Sri Indrapura. Semenjak Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah menetap di Senapelan, beliau membangun istananya di Kampung Bukit berdekatan dengan perkampungan Senapelan. Diperkirakan istana tersebut terletak di sekitar Mesjid Raya sekarang. Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah mempunyai inisiatif untuk membuat Pekan di Senapelan tetapi tidak berkembang. Usaha yang telah dirintis tersebut kemudian dilanjutkan oleh putranya Raja Muda Muhammad Ali di tempat baru yaitu disekitar pelabuhan sekarang.

Selanjutnya pada hari Selasa tanggal 21 Rajah 1204 H atau tanggal 23 Juni 1784 M berdasarkan musyawarah datuk-datuk empat suku (Pesisir, Lima Puluh Tanah Datardan Kampar), negeri Senapelan diganti namanya menjadi "PekanBaharu" selanjutnya diperingati sebagai hari lahir Kota Pekanbaru. Mulai

saat itu sebutan Senapelan sudah ditinggalkan dan mulai populer sebutan "Pekanbaharu", yang dalam bahasa sehari-hari disebut Pekanbaru.

Perkembangan selanjutnya tentang pemerintahan di Kota Pekanbaru selalu mengalami perubahan, antara lain sebagai berikut:

1. SK Kerajaan Besluit van Her InlancheZelf Bestuur van Siak No.1 tanggal 19 Oktober 1919, Pekanbaru bagian dari Kerajaan Siak yang disebut District.
2. Tahun 1931 Pekanbaru masuk wilayah Kampar Kiri dikepalai oleh seorang Controleur berkedudukan di Pekanbaru.
3. Tanggal 8 Maret 1942 Pekanbaru dikepalai oleh seorang Gubernur Militer disebut Gokung, Distrik menjadi Gun dikepalai oleh Gunco.
4. Ketetapan Gubernur Sumatera di Medan tanggal 17 Mei 1946 No.103 Pekanbaru dijadikan daerah otonom yang disebut Haminte atau Kota b.
5. UU No. 22 tahun 1948 Kabupaten Pekanbaru diganti dengan Kabupaten Kampar, Kota Pekanbaru diberi status Kota Kecil.
6. UU No. 8 tahun 1956 menyempurnakan status Kota Pekanbaru sebagai kota kecil.
7. UU No. 1 tahun 1957 status Pekanbaru menjadi Kota Praja.
8. Kepmendagri No. Desember 52/I/44-25 tanggal 20 Januari 1959 Pekanbaru menjadi ibukota Provinsi Riau.
9. UU No.18 tahun 1965 resmi pemakaian sebutan Kotamadya
10. UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebutan Kotamadya berubah menjadi Kota.

2. Wilayah Geografis

a. Letak dan Luas

Kota Pekanbaru terletak antara 101°14' - 101°34' Bujur Timur dan 0°25' - 0°45' Lintang Utara. Dengan ketinggian dari permukaan laut berkisar 5 - 50 meter. Permukaan wilayah bagian utara landai dan bergelombang dengan ketinggian berkisar antara 5 - 11 meter. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1987 Tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari ± 62,96 Km² menjadi ± 446,50 Km², terdiri dari 8 Kecamatan dan 45 Kelurahan / Desa.

Dari hasil pengukuran / pematokan di lapangan oleh BPN Tk. I Riau mak ditetapkan luas wilayah Kota Pekanbaru adalah 632,26 Km².

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan menyebabkan meningkatnya kegiatan penduduk disegala bidang yang pada akhirnya meningkatkan pula tuntutan dan kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas dan utilitas perkotaan serta kebutuhan Lainnya. Untuk lebih terciptanya tertib pemerintahan dan pembinaan wilayah yang cukup luas, maka dibentuklah Kecamatan Baru dengan Perda Kota Pekanbaru No. 4 Tahun 2003 menjadi 12 Kecamatan dan Kelurahan / Desa baru dengan Perda tahun 2003 menjadi 58 Kelurahan / Desa.

b. Batas

Kota Pekanbaru berbatasan dengan daerah Kabupaten / Kota:

1. Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
2. Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
3. Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
4. Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

c. Sungai

Kota Pekanbaru dibelah oleh Sungai Siak yang mengalir dari barat ketimur. Memiliki beberapa anak sungai antara lain : Sungai Umban Sari, Air Hitam, Siban, Setukul, Pengambang, Ukui, Sago, Senapelan, Limau, Tampandan Sungai Sail. Sungai Siak juga merupakan jalur perhubungan lalu lintas perekonomian rakyat pedalaman ke kota serta dari daerah lainnya.

d. Iklim

Kota Pekanbaru pada umumnya beriklim tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara 34,1° C - 35,6° C dan suhu minimum antara 20,2° C - 23,0° C. Curah hujan antara 38,6 - 435,0 mm / tahun dengan keadaan musim berkisar :

1. Musim hujan jatuh pada bulan Januari s/d April dan September s/d Desember.
2. Musim Kemarau jatuh pada bulan Mei s/d Agustus
3. Kelembapan maksimum antara 96% - 100%. Kelembapan minimum antara 46% - 62%.

3. Pendidikan

Beberapa perguruan tinggi juga terdapat di kota ini, di antaranya adalah Universitas Riau, UIN Suska, Universitas Muhammadiyah Riau, Universitas Islam Riau, dan Universitas Lancang Kuning. Sampai tahun 2008, di Kota Pekanbaru baru sekitar 13,87 % masyarakatnya dengan pendidikan tamatan perguruan tinggi, dan masih didominasi oleh tamatan SLTA sekitar 37,32 %. Sedangkan tidak memiliki ijazah sama sekali sebanyak 12,94 % dari penduduk Kota Pekanbaru yang berumur 10 tahun keatas.

Perpustakaan Soeman Hs merupakan perpustakaan pemerintah provinsi Riau, didirikan untuk penunjang pendidikan masyarakat Pekanbaru khususnya dan Riau umumnya. Perpustakaan ini terletak di jantung Kota Pekanbaru, termasuk salah satu perpustakaan "termegah di Indonesia", dengan arsitektur yang

unik serta telah memiliki koleksi 300 ribu buku sampai tahun 2008. Nama perpustakaan ini diabadikan dari nama seorang guru dan sastrawan Riau, Soeman Hasibuan.

4. Perekonomian

Perkembangan perekonomian Pekanbaru, sangat dipengaruhi oleh kehadiran perusahaan minyak, pabrik pulp dan kertas, serta perkebunan kelapa sawit beserta pabrik pengolahannya. Kota Pekanbaru pada triwulan I 2010 mengalami peningkatan inflasi sebesar 0.79%, dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang mencapai 0.30%. Berdasarkan kelompoknya, inflasi terjadi hampir pada semua kelompok barang dan jasa kecuali kelompok sandang dan kelompok kesehatan yang pada triwulan laporan tercatat mengalami deflasi masing-masing sebesar 0.88% dan 0.02%. Secara tahunan inflasi kota Pekanbaru pada bulan Maret 2010 tercatat sebesar 2.26%, terus mengalami peningkatan sejak awal tahun 2010 yaitu 2.07% pada bulan Januari 2010 dan 2.14% pada bulan Februari 2010.

Posisi Sungai Siak sebagai jalur perdagangan Pekanbaru, telah memegang peranan penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota ini. Penemuan cadangan minyak bumi pada tahun 1939 memberi andil besar bagi perkembangan dan migrasi penduduk dari kawasan lain. Sektor perdagangan dan jasa saat ini menjadi andalan Kota Pekanbaru, yang terlihat dengan menjamurnya pembangunan ruko pada jalan-jalan utama kota ini. Selain itu, muncul beberapa pusat perbelanjaan modern, diantaranya: Plaza Senapelan, Plaza Citra, Plaza Sukaramai, Mal Pekanbaru, Mal SKA, Mal Ciputra Seraya, Lotte Mart,

Metropolitan Trade Center, dan Giant. Walau di tengah perkembangan pusat perbelanjaan modern ini, pemerintah kota terus berusaha untuk tetap menjadikan pasar tradisional yang ada dapat bertahan, di antaranya dengan melakukan peremajaan, memperbaiki infrastruktur dan fasilitas pendukungnya. Beberapa pasar tradisional yang masih berdiri, antara lain Pasar Bawah, Pasar Raya Senapelan (Pasar Kodim), Pasar Andil, Pasar Rumbai, Pasar Lima puluh dan Pasar Cik Puan.

Sementara dalam pertumbuhan bidang industri di Kota Pekanbaru terus mengalami peningkatan dengan rata-rata pertumbuhan pertahun sebesar 3,82 %, dengan kelompok industri terbesar pada sector industri logam, mesin, elektronika dan aneka, kemudian disusul industri pertanian dan kehutanan. Selain itu beberapa investasi yang ditanamkan di kota ini sebagian besar digunakan untuk penambahan bahan baku, penambahan peralatan dan perluasan bangunan, sebagian kecil lainnya digunakan untuk industri baru.

B. Gambaran Umum Perumahan Mansion at Pertanian Pekanbaru

1. Profil Perumahan

Perumahan Mansion at Pertanian Pekanbaru merupakan salah satu perumahan yang dipasarkan oleh *developer* PT. Anugrah Mahkota Abadi yang beralamat di Jalan Ade Irma Suryani No.4 kota Medan. Perumahan Mansion At Pertanian berlokasi di Jalan Pertanian, Kecamatan Tampan, Kelurahan Delima. Perumahan ini berada pada luas tanah sebesar 7900 m² dan sudah terdaftar Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tahun 2015. Perumahan ini memiliki rumah rata-rata dengan tipe rumah yang bervariasi yaitu tipe 47, 54 dan 70. Untuk lebih

lengkapya mengenai profil perumahan Mansion at Pertanian ini dapat dilihat tabel I.1 berikut:

Tabel IV.1 Profil Perumahan Mansion At Pertanian Kota Pekanbaru

No	Spesifikasi	Keterangan
1.	Luas Tanah	7900 m ²
2.	Alamat	Jl. Pertanian, Kecamatan Tampan, Kelurahan Delima
3.	Tahun keluar IMB	Tahun 2015
4.	Jenis Tipe rumah	Tipe 47, 54 dan 70
5.	Jumlah Rumah	46 unit

Sumber : Perumahan Mansion At Pertanian, 2018

Adapun spesifikasi perumahan Mansion at Pertanian sebagai berikut:

Tabel IV.2 Spesifikasi Perumahan Mansion at Pertanian Pekanbaru

No	Spesifikasi	Keterangan
1	Pondasi	Lajur Cor 1:35
2	Struktur	Beton Bertulang cor 1:23
3	Lantai	Freshing keramik 40x40 lokal Carport Rabbit Beton
4	Dinding	Pasangan bata dipleser dan dicat tembok
5	Atap	Genteng Beton Metal Kuda-kuda baja kayu
6	KM/WC	Freshing lantai keramik 20x20 lokal Freshing dinding kerami 20x25 lokal Kloset duduk
7	Plafond	Gypsum 9mm
8	Pintu dan Jendela	Kayu meranti Kosen aluminium Kaca Rayben 5 mm Pintu KM/WC
9	Instalasi	Air bersih : Pipa PVC Air kotor : Pipa PVC
10	Instalasi listrik	PLN 1300 watt
11	Dapur	Cor meja beton Freshing keramik dapur 20 x 25 lokal Bak cuci piring aluminium Keran air steinless steel lokal
12	Cat	Freshing cat dinding Kusen Pintu

Sumber : Data olahan penelitian, 2018

Pada perumahan Mansion at Pertanian Pekanbaru ada tiga tipe bangunan masing-masing yaitu:

- a. Tipe 47 /112 memiliki luas tanah 8x14 meter dengan luas bangunan 47 m² berjumlah 19 unit.
- b. Tipe 54 /112 memiliki luas tanah 8x14 meter dengan luas bangunan 54 m² berjumlah 20 unit
- c. Tipe 70 /112 memiliki luas tanah 10x16 meter dengan luas bangunan 70 m² berjumlah 7 unit

