

## BAB II

### TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### A. Tinjauan Umum Wilayah Kota Pekanbaru

##### a) Letak dan Luas

Kota Pekanbaru terletak antara  $101^{\circ} 14'$  -  $101^{\circ} 34'$  Bujur Timur dan  $0^{\circ} 25'$  -  $0^{\circ} 45'$  Lintang Utara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 1987 tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari  $\pm 62,96$  Km<sup>2</sup> menjadi  $\pm 446,50$  km<sup>2</sup>, terdiri dari 8 Kecamatan dan 45 Kelurahan/Desa. Dari hasil pengukuran/pematokan dilapangan oleh BPN Tk. I Riau maka ditetapkan luas wilayah Kota Pekanbaru adalah 632,26 Km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan menyebabkan meningkatnya kegiatan penduduk di segala 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. 3 tahun 2003 menjadi 12 Kecamatan dan Kelurahan baru dengan Perda Kota Pekanbaru No. 4 tahun 2003 menjadi 58 Kelurahan.<sup>2</sup>

Adapun kecamatan yang ada di kota Pekanbaru adalah:

1. Kecamatan tampan
2. Kecamatan Payung sekaki
3. Kecamatan Bukit raya
4. Kecamatan Marpoyan damai

---

<sup>1</sup> Badan Pusat statistik Kota Pel 12 *kanbaru dalam Angka 2011*, h. 31  
<sup>2</sup> *Ibid*

5. Kecamatan Tenayan raya
6. Kecamatan Lima puluh
7. Kecamatan S a i l
8. Kecamatan Pekanbaru kota
9. Kecamatan Sukajadi
10. Kecamatan Senapelan
11. Kecamatan R u m b a i
12. Kecamatan Rumbai pesisir

**b) Batas**

Kota Pekanbaru berbatasan dengan :

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

**c) Pemerintahan**

Kota Pekanbaru sebagai Ibukota Provinsi Riau telah berkembang dengan pesat seiring dengan kemajuan pembangunan dewasa ini. Secara administrasi Kota Pekanbaru dipimpin oleh Walikota dan bertanggung jawab langsung kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau. Kota Pekanbaru didalam melaksanakan roda pemerintahan dan pembangunan menjadi harapan untuk dapat menjawab setiap permasalahan dan tantangan yang muncul sesuai dengan perkembangan sosioekonomi, politik dan lainnya dalam masyarakat. Keberadaan Kota Pekanbaru merupakan dasar dekonsentrasi sebagaimana dimaksud dalam Perda Kota Pekanbaru No. 3 Tahun

2003, Kota Pekanbaru dibagi atas 12 (duabelas) Kecamatan yang terdiri dari 58 Kelurahan.<sup>3</sup>

**d) Penduduk dan tenaga kerja**

Masalah penduduk di Kota Pekanbaru sama halnya seperti daerah lain di Indonesia. Untuk mencapai manusia yang berkualitas dengan jumlah penduduk yang tidak terkendaliakan sulit tercapai.

Program kependudukan yang meliputi pengendalian kelahiran, menurunkan tingkat kematian bayi dan anak, perpanjangan usia dan harapan hidup, penyebaran penduduk yang seimbang serta pengembangan potensi penduduk sebagai modal pembangunan yang harus ditingkatkan.

Kota Pekanbaru merupakan kota berkembang sehingga menjadi kota salah satu tujuan bagi kaum pendatang untuk mengadu nasib di kota Pekanbaru. Seiring semakin banyaknya warga pendatang untuk menetap di kota Pekanbaru, Pemerintah Kota Pekanbaru harus serius menghadapi dan menangani masalah kependudukan dimulai dari pendataan warga, penataan rumah penduduk, penyediaan lahan pekerjaan, serta penyediaan Sarana dan Prasarana, baik di sektor kesehatan, sektor pendidikan, tempat ibadah dan lainnya. Sehingga kesejahteraan penduduk Kota Pekanbaru tetap terjamin.

Data jumlah penduduk menurut hasil registrasi tahun 2009 sebanyak 802.788 jiwa dan tahun 2011 sebanyak 897.768 jiwa, kepadatan penduduk terbesar adalah di Kecamatan Sukajadi yakni 12.546 jiwa setiap km<sup>2</sup>, sedangkan yang terkecil di Kecamatan Rumbai Pesisir yaitu 411 jiwa setiap km<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>*Ibid*, h. 41

<sup>4</sup>*Ibid*, h. 75

Terjaminnya kesejahteraan penduduk Kota Pekanbaru secara tidak langsung berpengaruh terhadap keadaan Kota Pekanbaru dimana tingkat terjadinya kejahatan dapat dikurangi, tercipta ketertiban lingkungan di masyarakat serta terciptanya rasa tenang dalam bathin masyarakat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Sebagaimana dalam tabel :

**Tabel. 1**  
**Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2011**

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-Laki	426.032 Jiwa
2.	Perempuan	423.968 Jiwa
<b>Jumlah</b>		<b>897.768 Jiwa</b>

Sumber Data: *Kantor Pusat Statistik Kota Pekanbaru Tahun 2011*

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa total jumlah penduduk kota Pekanbaru dari dua belas (12) kecamatan berjumlah 897.768 Jiwa (Delapan Ratus Lima Puluh Ribu ).

Masalah kependudukan selalu berkaitan dengan masalah ketenagakerjaan hal ini dapat dilihat dari perkembangan kota Pekanbaru yang disertai dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang setiap tahun semakin bertambah dan hal yang harus diperhatikan adalah dengan pesatnya pertumbuhan terhadap penduduk maka hal yang harus seimbang adalah dengan itu yaitu tempat atau ketersediaan lapangan pekerjaan yang ada dikota Pekanbaru.

Pemerintah Kota Pekanbaru harus membuka iklim investasi yang baik dimulai dari system birokrasi yang tidak berbelit, perlindungan hukum, dan ketersediaan lahan untuk investasi sehingga para pelaku dunia usaha baik yang berasal dari luar negeri maupun dari lokal berminat menanamkan modalnya di Kota Pekanbaru. Sehingga terciptanya lapangan pekerjaan untuk menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang sangat besar. Yang secara tidak

langsung dapat mempengaruhi kehidupan masyarakat Pekanbaru pada umumnya dalam pemenuhan kebutuhan ekonomi dan pendapatan daerah kota Pekanbaru khususnya.

Wilayah kota Pekanbaru sebagian besar terdiri dari daratan sehingga cocok untuk diberdayakan pada sektor pertanian, dan dapat juga diberdayakan sebagai lahan untuk mendirikan prasarana dan sarana dunia usaha, seperti usaha dibidang jasa pembangunan perumahan, usaha produksi barang-barang tertentu dan sebagainya.

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 I 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.<sup>5</sup>

**Tabel. 2**  
**Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru dilihat dari Mata Pencarian**

No	Mata Pencarian	Jumlah
1	Sektor Pertanian	132.907 Jiwa
2	Sektor Perdagangan	50.229 Jiwa
3	Sektor Jasa	26.851 Jiwa
4	Pns/Tni Dan Polri	31.184 Jiwa
5	Wiraswasta	28.556 Jiwa
6	Buruh/Tukang	36.358 Jiwa

---

<sup>5</sup> Kajian Ekonomi Regional Riau Triwulan I 2011, Bank Indonesia Pekanbaru. Diakses pada 12 Januari 2014 Pada Pukul 22.26 Wib.

7	Lain-lain	41.487 Jiwa
<b>Total</b>		<b>347.582 Jiwa</b>

Sumber Data: *Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru Tahun 2011*

Tabel diatas dapat diketahui sebagian besar penduduk kota Pekanbaru bermata pencarian disektor pertanian, tanaman pangan, perkebunan, peternakan, kehutanan, buruh tani dan perikanan yang berjumlah 132.907 orang, sektor perdagangan berjumlah 50.299 orang, sektor jasa berjumlah 26.851 orang, PNS, POLRI dan TNI berjumlah 31,184 orang, wiraswasta berjumlah 28.566 orang, buruh atau tukang berjumlah 36.358 orang. Berdasarkan hal tersebut diperlukan perhatian pemerintah kota Pekanbaru khususnya disektor pertanian dan perdagangan melalui lembaga-lembaga pemerintahan yang terkait dalam masalah tersebut.

Pembangunan pada sektor pendidikan sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk usia sekolah. Untuk melihat ketersediaan penduduk di Kota Pekanbaru dalam tahun 2011 secara jelas dapat diperhatikan data dari tabel dibawah ini:

**Tabel. 3**  
**Fasilitas pendidikan di Kota Pekanbaru**

No	Kecamatan	TK	SD	SLTP	SLTA
1	Bukit Raya	8	15	4	5
2	Tampan	20	47	8	9
3	Lima Puluh	4	12	3	6
4	Sail	6	12	3	2
5	Pekanbaru Kota	6	11	3	2
6	Sukajadi	8	29	6	6
7	Senapelan	15	32	12	12
8	Rumbai	6	37	6	4
9	Tenayan Raya	5	11	4	2

10	Marpoyan Damai	4	10	4	2
11	Rumbai Pesisir	3	8	2	2
12	Payung Sekaki	6	12	3	3
<b>Total</b>		<b>91</b>	<b>232</b>	<b>58</b>	<b>55</b>

Sumber Data : *Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru 2011*

Apabila dilihat pada tabel diatas, maka fasilitas pendidikan untuk TK 91 unit, untuk anak SD tersedia banyak 232 unit, kemudian fasilitas pada tingkat SLTP sebanyak 58 unit dan tingkat SLTA tersedia fasilitas sebanyak 55 unit. Dari tabel 3 diatas dapat dilihat bahwa penyebaran sekolah pada setiap kecamatan di Kota Pekanbaru adalah tidak merata. Hal ini disebabkan oleh karena sulitnya mendapatkan lahan guna pembangunan sekolah terutama di pusat-pusat kota. Oleh karena itu pembangunan fasilitas pendidikan cenderung diarahkan di kecamatan Bukit Raya, Rumbai dan Tampan yang memiliki luas kecamatan yang lebih besar dari kecamatan lainnya.

Masalah penduduk tidak terlepas dengan masalah ketenagakerjaan. Tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi maka akan tinggi pula penyediaan tenaga kerja. Penawaran tenaga kerja yang tinggi tanpa diimbangi dengan kesempatan kerja yang cukup akan menimbulkan pengangguran.

Perkembangan perdagangan luar negeri baik ekspor maupun impor di Pekanbaru selama dua tahun terakhir menunjukkan perkembangan yang cukup berarti. Selama tahun 2009 realisasi nilai ekspor Kota Pekanbaru mencapai sekitar 39.774.044 US\$, apabila dibandingkan dengan nilai ekspor yang dicapai pada tahun 2008 yaitu 36.970.677 US\$ maka terjadi peningkatan sebesar 0,88 %. Sedangkan nilai impor pada tahun 2009 mencapai 66.071.578 US\$ dan pada tahun 2008 sebesar 81.767.676 US\$ atau turun 0,19 %.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan**

Perkembangan bisnis perumahan di Pekanbaru tumbuh dengan cepat, seiring dengan bertambahnya penduduk. Hal ini yang menjadi faktor banyak nya developer/pengembang yang bermunculan di Kota Pekanbaru. pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah di Pekanbaru, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial. REI sebagai organisasi yang menaungi seluruh pengembang (developer) di bidang perumahan, melalui pengembang (developer) mengembangkan dan memajukan bisnis perumahan bagi masyarakat di Pekanbaru. berdasarkan data realisasi perumahan DPD REI Riau dari tahun 2000-2011 terdapat data pertumbuhan dan perkembangan perumahan di Pekanbaru, mulai dari jenis Rumah Sederhana Tapak, Rumah Menengah, dan Rumah Menengah Atas.

Untuk mewujudkan lingkungan perumahan yang sehat, serta untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan perumahan yang layak huni, maka developer dalam pembangunan perumahan selalu melengkapinya dengan penyediaan fasilitas-fasilitas yang sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman bahwa:

“Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud Pasal 4 dilengkapi dengan Prasaran, sarana, dan utilitas.”

Dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa :

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, antara lain :

- a. Jaringan jalan;
- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
- d. Tempat pembuangan sampah.<sup>6</sup>

Adapun yang dimaksud dengan sarana Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud Pasal 7, antara lain :

- a. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. Sarana pendidikan;
- d. Sarana kesehatan;
- e. Sarana peribadatan;
- f. Sarana rekreasi dan olah raga;
- g. Sarana pemakaman;
- h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. Sarana parkir.<sup>7</sup>

Adapun yang dimaksud dengan utilitas Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, antara lain :

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan listrik;

---

<sup>6</sup> Pasal 8 Bab IV tentang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

<sup>7</sup> Pasal 9 Bab IV tentang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman.

- c. Jaringan telepon;
- d. Jaringan gas;
- e. Jaringan transportasi;
- f. Jaringan kebakaran; dan
- g. Sarana penerangan jasa umum.<sup>8</sup>

Dengan fasilitas-fasilitas di lingkungan perumahan yang dibangun oleh developer yaitu berupa sarana dan prasarana lingkungan, utilitas umum, sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka diharapkan dapat memenuhi kebutuhan konsumen perumahan. Tetapi di sisi lain juga sangat diperlukan peran serta konsumen perumahan untuk dapat memanfaatkan dan memeliharanya dengan sebaik-baiknya demi terwujudnya lingkungan bersih, indah, dan sehat.

Indonesia sebagai negara berkembang, pada saat ini giat-giatnya melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan di Indonesia di laksanakan secara bertahap dan berkesinambungan dan berjangka panjang. Pembangunan itu dilaksanakan secara menyeluruh, jadi tidak saja dilakukan dikota-kota besar tetapi juga di daerah pedesaan bahkan di daerah pedalaman sekalipun.

Semua hasil dari pelaksanaan pembangunan tersebut, diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh masyarakat indonesia. Dengan demikian apa yang menjadi tujuan pembangunan nasional yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur serta terwujudnya kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat indonesia akan terpenuhi.

Disamping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang

---

<sup>8</sup> Pasal 10 Bab IV tentang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerehan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman

kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan sosial.

Bertitik tolak dari hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan bertujuan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memerhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, rencana, terpadu, berkelanjutan.<sup>9</sup>

Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan diri, kesehatan, dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

---

<sup>9</sup> Pasal 3 Undang-undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

### **C. Profil Perumahan Griya Sinergi Permai**

Perumahan Griya Sinergi Permai merupakan sebuah perumahan menengah, perumahan yang terletak di jalan Ardath, adapun jumlah rumah dalam perumahan Griya Sinergi Permai adalah berjumlah 45 unit, Perumahan Griya Sinergi Permai dibangun oleh Perusahaan PT. Properti Mega Cipta Buana

Dengan fasilitas-fasilitas di lingkungan perumahan yang dibangun oleh developer yaitu berupa sarana dan prasarana lingkungan, utilitas umum, sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka diharapkan dapat memenuhi kebutuhan konsumen perumahan.

