

# Evaluasi Pengaruh Aspek Sosial Proyek Perumahan Citraland Gama City Kec. Percut Sei Tuan Terhadap Perkembangan Wilayah Disekitar Proyek

Walda Ronia Pulungan<sup>1</sup>, Wizya Vita Ananda<sup>2</sup>, Irma Hutagalung<sup>3</sup>, Pastriono Leonarda Malau<sup>4</sup>, Nasrullah Hidayat<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Medan

Email korespondensi: [waldaapulungan14@gmail.com](mailto:waldaapulungan14@gmail.com), [wizyavitaananda@gmail.com](mailto:wizyavitaananda@gmail.com), [irmahutagalung74@gmail.com](mailto:irmahutagalung74@gmail.com), [pastrionomalau2@gmail.com](mailto:pastrionomalau2@gmail.com), [nasrullahhidayat816@yahoo.co.id](mailto:nasrullahhidayat816@yahoo.co.id)

**Abstrak**– Evaluasi ini bertujuan untuk menginvestigasi dampak proyek perumahan Citra Land Gama City di Kecamatan Percut Sei Tuan terhadap perkembangan wilayah sekitarnya. Metode penelitian mencakup survey lapangan, analisis data, dan wawancara dengan pemangku kepentingan terkait. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa proyek ini telah memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan wilayah, termasuk peningkatan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi lokal, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat sekitar. Implikasi dari temuan ini mencakup pentingnya menjaga keseimbangan antara pertumbuhan perkotaan dan pelestarian lingkungan serta perlunya perencanaan perkotaan yang berkelanjutan. Rekomendasi termasuk pemantauan terus-menerus terhadap dampak proyek ini dan kolaborasi antara pihak pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat untuk memastikan perkembangan wilayah yang berkelanjutan dan inklusif. Kesimpulannya, proyek perumahan Citra Land Gama City telah berperan dalam merangsang perkembangan positif wilayah sekitar proyek, sambil menekankan pentingnya tindakan berkelanjutan dalam perencanaan dan pengembangan perkotaan.

**Kata Kunci** : Pembangunan, Aspek Sosial, Dampak proyek perumahan, Perumahan, Perkembangan Wilayah

**Abstract**– This evaluation aims to investigate the impact of the Citra Land Gama City housing project in Percut Sei Tuan District on the development of the surrounding area. Research methods include field surveys, data analysis, and interviews with relevant stakeholders. The evaluation results show that this project has made a positive contribution to regional development, including improving infrastructure, local economic growth, and improving the quality of life of the surrounding community. The implications of these findings include the importance of maintaining a balance between urban growth and environmental conservation as well as the need for sustainable urban planning. Recommendations include ongoing monitoring of the project's impacts and collaboration between the developer, local government and communities to ensure sustainable and inclusive development of the region. In conclusion, the Citra Land Gama City housing project has played a role in stimulating positive development of the area around the project, while emphasizing the importance of sustainable actions in urban planning and development.

**Keywords**: Development, Social Aspects, Impact of housing projects, Housing, Regional development

## I. PENDAHULUAN

Ada sejumlah cara yang mengubah gaya hidup penduduk kota akibat urbanisasi. Salah satu alasan pesatnya laju urbanisasi adalah tumbuhnya pusat-pusat kota metropolitan yang berfungsi sebagai pusat perekonomian lokal dan berfungsi sebagai tempat berkumpulnya masyarakat, serta menarik pekerja dari berbagai penjuru. Pertumbuhan penduduk yang pesat di wilayah metropolitan merupakan akibat langsung dari urbanisasi, yang berdampak baik bagi perluasan kesempatan kerja di kota-kota besar di Indonesia. Pasar perumahan di perkotaan juga merasakan dampaknya. Meskipun urbanisasi mempunyai kelemahan, urbanisasi juga menawarkan manfaat berupa pembaruan infrastruktur, penurunan harga, dan pertumbuhan ekonomi yang pesat.

Seiring dengan pertumbuhan wilayah pusat kota, kebutuhan akan tempat tinggal yang layak juga meningkat, terutama bagi penduduk kota yang pekerjaannya terkonsentrasi di kawasan komersial. Tinggal di pusat kota merupakan hal yang menarik karena banyaknya layanan dan fasilitas yang tersedia di sana. Permintaan akan

tambahan ruang hunian berada di sekitar kawasan komersial kota, hal ini juga dapat dicapai karena mereka mendekati pusat-pusat perdagangan untuk meluncurkan usaha dengan memanfaatkan keramaian dan kepadatan orang yang datang ke pusat perbelanjaan di kota. Selain itu, masyarakat ingin tinggal di pusat kota karena kemudahan bagi mereka untuk mendapatkan pekerjaan di kawasan pusat kegiatan (DPK), yaitu bagian kota yang relatif kecil dan berfungsi sebagai pusat saraf politik, sosial kota, kegiatan budaya, ekonomi, dan teknologi.

Proyek bangunan, termasuk rumah, memiliki ciri khas karena terdiri dari serangkaian tugas yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan memanfaatkan serangkaian sumber daya yang telah ditentukan untuk menyediakan barang yang memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian kontrak. Ada kemungkinan bahwa keadaan lapangan akan berbeda dari parameter perencanaan harga dan kualitas yang diuraikan dalam dokumentasi kontrak. Oleh karena itu, kemajuan akan terhambat oleh berbagai skenario ketidakpastian kondisi di lapangan akibat risiko dalam pelaksanaan suatu proyek bangunan.

Tujuan suatu proyek konstruksi adalah memperoleh biaya serendah mungkin dengan tetap mencapai mutu setinggi-tingginya sesuai dengan konsep dan spesifikasi proyek perumahan yang diinginkan serta dilaksanakan pada waktu yang tepat, yang kesemuanya dapat terancam jika tidak ada. pemahaman terhadap kondisi ketidakpastian yang berpotensi menimbulkan risiko. Oleh karena itu, risiko dan ketidakpastian ini harus dikaji agar tujuan proyek pembangunan dapat tercapai. Sama halnya pada konstruksi CitraLand Gama City dapat dilakukan suatu evaluasi dalam meningkatkan kepastian pembangunannya.

CitraLand Gama City Medan merupakan proyek pengembangan property dari Ciputra Group berkerjasama dengan Gama Land di Kota Medan. Dikembangkan atas premium seluas 211.57 hektar. Berada di lokasi strategis, hanya 25 menit ke Bandara Kuala Namu, 24 menit ke Istana Maimun, 20 menit dari pusat kota Medan, 15 menit ke Belawan, 8 menit ke Rumah Sakit Haji Medan, 7 menit ke tol Bandar Selamat dan 3 menit ke Universitas Negeri Medan.

CitraLand Gama City Medan adalah kotanya sendiri dengan berbagai fasilitas kelas atas; ini adalah yang pertama menggabungkan lingkungan kelas atas dengan kawasan komersial mutakhir, pusat ritel, gedung perkantoran, lembaga pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas rekreasi, dan bahkan taman air. Ide hunian “The Singapore of Medan” diusung dengan fokus pada kebersihan, keberlanjutan, dan desain mutakhir. Kombinasi sempurna antara rumah menakjubkan dengan kawasan komersial terkemuka. CitraLand Gama City Medan adalah komunitas terlengkap dan elegan di Medan, melayani individu yang mencari dan menghargai keseimbangan dan kedamaian.

Evaluasi keseluruhan keluaran, masukan, kriteria, dan standar merupakan seluruh faktor yang disajikan sebagai bagian dari suatu proses yang komprehensif. Keluaran bersih, atau keluaran total dikurangi masukan, adalah apa yang diukur ketika mengevaluasi suatu proses. Profesor Yulianto Kadji (M.Si.) Willian dunn. Karena evaluasi adalah bagian dari penelitian, prinsip-prinsip yang sama yang mengatur bentuk-bentuk penelitian lainnya juga berlaku pada evaluasi tersebut; misalnya, teknik yang digunakan dapat diambil dari bidang ilmu pengetahuan. Seluruh prosedur, termasuk pengumpulan dan analisis data, memiliki metodologi yang baik. Tujuan dari setiap penilaian adalah untuk memperoleh wawasan tentang hal yang diperiksa, yang sering disebut dengan “objek evaluasi”. Mengevaluasi suatu program berarti membuat penilaian mengenai manfaat program tersebut (sangat baik, buruk, tinggi, rendah) dan mempertimbangkan penilaian tersebut berdasarkan keuntungan (nilai), kegunaan (tinggi, rendah), dan relevansinya (dengan tujuan atau standar) (Wirawan, 2011:9).

Dengan demikian, evaluasi pada proyek CitraLand Gama City diperlukan guna mengetahui bagaimana dampak proyek tersebut pada aspek sosial disekitar proyek. Dengan melakukan evaluasi maka akan mampu

meningkatkan kualitas proyek CitraLand Gama City serta menjamin aspek sosial di sekitarnya.

### **Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui mengenai perkembangan pembangunan CitraLand Gama City,
2. Mengetahui pengaruh sosial pada pemukiman CitraLand Gama City,
3. Mengetahui dampak lingkungan di sekitar perumahan CitraLand Gama City.

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **Definisi Evaluasi**

Secara umum, evaluasi adalah suatu metode untuk memberikan informasi mengenai tingkat aktivitas tertentu yang telah dilakukan, bagaimana pencapaian tersebut bervariasi dari standar tertentu untuk mengetahui apakah ada perbedaan antara keduanya, dan bagaimana keuntungan dari apa yang telah dilakukan dibandingkan dengan hasil yang diperoleh. berharap bisa diperoleh. Kata "evaluasi" juga dapat merujuk pada prosedur metodis untuk memutuskan apakah tujuan program telah tercapai atau tidak. Pertumbuhan dan perkembangan menuju tujuan yang bernilai juga dapat dievaluasi (De Sona, 2016).

Seringkali ada fase yang berbeda sepanjang prosedur penilaian. Metodenya mungkin tidak selalu sama, namun harus konsisten dengan fungsi evaluasi. Beberapa langkah umum dalam penilaian adalah:

- a. Menentukan apa yang akan dievaluasi
- b. Merancang kegiatan evaluasi
- c. Pengumpulan data
- d. Pengolahan dan analisis data
- e. Pelaporan hasil evaluasi (Wirawan, 2005).

#### **Evaluasi aspek teknis**

Saat melakukan evaluasi faktor teknis/operasional, penting untuk melakukan hal berikut.

- a. Agar pihak pengembang dapat menentukan lokasi yang tepat.
- b. Agar perusahaan bisa menentukan teknologi yang tepat dalam menjalankan produksinya (Wirawan, 2005).

Jenis pondasi dan kedalaman pondasi yang sesuai untuk bangunan setiap jenis rumah akan ditentukan melalui pemeriksaan faktor teknis sehubungan dengan pemeriksaan Pembangunan Perumahan berdasarkan keadaan tanah yang menopangnya. Nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) semuanya ditentukan melalui evaluasi teknis.

#### **Evaluasi aspek finansial**

Hakikat investasi investasi dalam aset tetap yang digunakan dalam manufaktur. Di sini, seluruh modal dimasukkan ke dalam pembuatan barang jadi. Pada

kenyataannya, istilah "kegiatan investasi" tidak hanya mencakup produksi tetapi juga pembangunan infrastruktur dan fasilitas pendukung (Wirawan, 2005). Metodologi yang ada digunakan untuk menganalisis segala sesuatu mulai dari potensi kelayakan suatu investasi hingga potensi keuntungannya atau bahkan dampak negatifnya. Pendekatan umum meliputi:

**a. Net Present Value (NPV)**

NPV adalah arus kas yang diharapkan di masa depan yang telah didiskontokan pada saat ini dengan menggunakan biaya peluang sosial modal sebagai faktor diskon, atau kesenjangan antara pengeluaran dan pendapatan. Untuk menghitung NPV, diperlukan data mengenai biaya investasi yang diharapkan, pengeluaran operasional dan pemeliharaan serta perkiraan manfaat proyek yang diusulkan (Pramono, 2016). Rumus berikut digunakan untuk menghitung NPV:

$$NPV = PWB - PWC \quad (1)$$

dimana :

PWB = Present Worth Benefit

PWC = Present Worth Cost

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi layak atau tidak berdasarkan nilai NPV

yang diperoleh, digunakan tolak ukur sebagai berikut :

1. Nilai  $NPV > 0$  ; investasi yang dilakukan memberikan keuntungan bagi perusahaan.
2. Nilai  $NPV < 0$  ; investasi yang dilakukan akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan.
3. Nilai  $NPV = 0$  ; investasi yang dilakukan tidak mengakibatkan perusahaan untung ataupun rugi (Husnan dan Pudjiastuti, 2015).

**b. Internal Rate of Return (IRR)**

Untuk menilai apakah suatu investasi harus dilakukan, Tingkat Pengembalian Internal (IRR) sering dibandingkan dengan Tingkat Pengembalian Menarik Minimum (MARR). Tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima (MARR) mengacu pada tingkat pengembalian investasi serendah mungkin. Jika tingkat pengembalian internal (IRR) lebih tinggi dari tingkat bunga minimum (minimum rate of return), maka investasi merupakan ide yang bagus. Profitabilitas ditentukan oleh apakah tingkat pengembalian internal (IRR) lebih tinggi dari tingkat bunga minimum yang dapat diterima untuk proyek tersebut (Pujawan, 2009).

**c. Benefit Cost Ratio (BCR)**

Benefit Cost Ratio adalah cara untuk menentukan apakah suatu investasi layak dilakukan. Pendekatan untuk menentukan apakah suatu perusahaan atau proyek layak secara finansial atau tidak memperhitungkan keuntungan dan kerugian (biaya) yang terkait dengan investasi tersebut. Analisis BCR secara matematis merupakan perbandingan nilai ekuivalen seluruh manfaat dengan nilai ekuivalen seluruh biaya.

## Definisi Proyek

Proyek adalah tindakan yang dapat diatur dan dilaksanakan secara terkoordinasi untuk memaksimalkan penggunaan sumber daya dan realisasi hasil yang diinginkan. Upaya ini dapat berupa pendanaan segar untuk hal-hal seperti infrastruktur baru termasuk industri, jalan, kereta api, sistem irigasi, bendungan, sekolah, rumah sakit, dan inisiatif berkelanjutan lainnya [1].

Kelompok atau orang mana pun, mulai dari pemerintah, sektor bisnis, hingga sektor nirlaba, dapat memelopori sebuah proyek. Barang modal, tanah, bahan setengah jadi atau mentah, tenaga kerja, dan waktu adalah contoh sumber daya yang dapat digunakan dalam pelaksanaan suatu proyek. Sumber daya ini, secara keseluruhan atau sebagian, dapat dilihat sebagai kemudahan yang Anda gunakan sekarang untuk memperoleh manfaat yang lebih besar di kemudian hari.

Keuntungan-keuntungan ini bisa berupa tingkat konsumsi yang lebih besar, peluang kerja tambahan, tingkat pendidikan atau kesehatan yang lebih baik, dan modifikasi atau peningkatan sistem atau struktur. Jika diketahui atau sangat yakin bahwa proyek tersebut tidak akan memberikan keuntungan lebih lanjut, maka proyek tersebut dapat dihentikan.

Ketika tugas-tugas diselesaikan secara terpadu, input dan output suatu proyek dapat diisolasi dari input dan output proyek lainnya. Jika aktivitas suatu proyek dapat direncanakan, maka pengeluaran dan hasil utamanya dapat diperkirakan, dan tugas-tugasnya dapat diatur ulang untuk memaksimalkan penciptaan nilai dari sumber daya yang tersedia.

## Siklus Proyek

Berdasarkan [2], siklus sebuah proyek memiliki tiga tahap, khususnya, Fase Konsepsi, Fase Pendefinisian, Fase Konsolidasi, dan Fase Pengoperasian/Penggunaan. Meskipun studi pasar yang komprehensif akan mengkaji banyak faktor, termasuk proyeksi penawaran dan permintaan, pangsa pasar, dan strategi pemasaran, namun faktor-faktor inilah yang paling relevan dengan proposal proyek.

Apakah terdapat pasar yang cukup menarik untuk barang-barang yang diproduksi atau jasa yang diberikan merupakan penentu utama dalam menentukan pilihan proyek, oleh karena itu evaluasi pertimbangan pasar untuk proposal proyek, khususnya yang bersifat komersial, harus dimulai sesegera mungkin.

Pemilik bisnis swasta dan organisasi publik akan memprioritaskan proyek yang menawarkan ekspektasi laba atas investasi (ROI) tertinggi di antara alternatif investasi yang tersedia.

## Tujuan Analisis Proyek

Tujuan dari analisis proyek adalah untuk [3]:

- a. mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek.

- b. menghindari pemborosan sumber-sumber, yaitu dengan menghindari pelaksanaan proyek yang tidak menguntungkan.
- c. mengadakan penilaian terhadap peluang investasi yang ada sehingga kita dapat memilih alternatif proyek yang paling menguntungkan.
- d. menentukan prioritas investasi.

Analisis profitabilitas digunakan untuk memperkirakan berapa banyak uang yang akan dihasilkan dari proyek yang diusulkan selama jangka waktu yang diharapkan. Hanya dengan membandingkan hasil yang diharapkan dengan sumber daya yang tersedia, sebuah proyek dapat direkomendasikan untuk dilaksanakan, ditolak, atau dianggap sebagai yang terbaik untuk dipilih di antara banyak pilihan.

Terdapat berbagai kriteria investasi dalam bentuk indeks keuntungan proyek yang mendorong penilaian ini. Ada tiga kriteria yang banyak digunakan yang dapat dipertimbangkan:

- 1) Net Present Value (NVP) yang adalah nilai moneter dari manfaat di masa depan dikurangi pengeluaran di masa depan yang didiskontokan pada tingkat tertentu;
- 2) Internal Rate of Return (IRR) yang adalah tingkat diskonto dimana NVP suatu proyek menjadi nol;

Net Benefit-Cost Ratio (Net B/C) yang adalah angka yang membandingkan nilai sekarang aliran manfaat dan aliran pengeluaran berdasarkan tingkat diskonto tertentu.

#### **Dampak ekonomi sosial masyarakat**

- 1) Dari analisis terlihat jelas bahwa masyarakat lokal akan mampu memaksimalkan potensi dampak ekonomi dari kegiatan pembangunan jika intensitas interaksi mereka tinggi. Sebab, masyarakat yang lebih berpengetahuan akan mampu mengakomodasi kebutuhan dan keinginan anggotanya dengan lebih baik. Kemudian penduduk setempat dapat memulai usaha mereka sendiri dengan menawarkan jasa tenaga kerja untuk proyek-proyek yang disesuaikan dengan keinginan pengunjung yang lewat. Namun hal ini berdampak pada bagaimana masyarakat di proyek perumahan Citraland Gama City di Kec. Percut Sei Tuan merasa kurangnya infrastruktur menghambat pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Dalam proyek-proyek pembangunan yang infrastrukturnya masih belum memadai, investasi pada infrastruktur berdampak pada peningkatan produktivitas, yang pada gilirannya diproyeksikan akan berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi di masa depan. Perluasan infrastruktur harus mampu mengimbangi permintaan, terutama pada fase awal pertumbuhan karena hal ini dapat membantu meningkatkan produktivitas dan memangkas biaya dalam kegiatan ekonomi yang produktif secara langsung. belanja pembangunan untuk

infrastruktur seperti sektor energi dan transportasi cukup besar dan waktu pembangunannya sangat lama. Tren pembangunan ekonomi jangka panjang dan perencanaan penggunaan lahan sangat penting dalam memprediksi perkembangan demografis dan spasial sementara di wilayah sekitar proyek dalam lingkungan ekonomi, yang keduanya penting dalam perencanaan pembangunan infrastruktur.

- 2) Segera setelah relokasi dilaksanakan, hal ini menciptakan kesenjangan horizontal antara mereka yang telah bermigrasi dan mereka yang belum, hal ini sebagian besar disebabkan oleh kenaikan harga komoditas yang cepat dan prosedur industri yang memakan waktu. Namun, dalam jangka panjang, proyek perumahan Citraland Gama City Kec membantu mengangkat masyarakat keluar dari kemiskinan dan meningkatkan kemajuan ekonomi dan sosial kedua populasi tersebut dengan memfasilitasi urbanisasi. Singkatnya, ya, Pak. Pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dipengaruhi oleh keberhasilan proyek infrastruktur tersebut. Karena relokasi menyebabkan stagnasi perekonomian lokal, sebagian besar upaya pembangunan dikonsentrasikan pada relokasi penduduk segera setelah mereka pindah. Di sisi lain, hal ini tampaknya tidak membatasi pergerakan pekerja atau komoditas manusia lainnya. bahwa perubahan mendasar sedang terjadi dalam perekonomian pedesaan. Meskipun ada kemajuan besar, pertanian masih menyumbang sebagian besar pendapatan keluarga.

#### **Dampak lingkungan**

Adanya Penyimpangan pembangunan perumahan terhadap penataan ruang di kawasan Citraland Gama City Kec. Percut Sei Tuan. Kuswara (2004) Pembangunan dan penataan perumahan pada lokasi yang sesuai akan mendukung tidak hanya program perumahan dan permukiman itu sendiri, namun juga program pembangunan kota secara keseluruhan, tutupnya dalam kajian penataan sistem perumahan dan permukiman dalam konteks pergerakan nasional. untuk mengembangkan satu juta rumah. Pemilihan dan penyediaan kawasan untuk pengembangan perumahan dan permukiman merupakan langkah awal yang penting dalam proses pengorganisasian sistem perumahan. Jenis pembangunan perumahan dan permukiman, serta pertumbuhan internal dan regional kota secara keseluruhan, merupakan dua faktor utama yang harus dipertimbangkan. Dampak positif dari pembangunan ini adalah akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara signifikan. Khususnya di Citraland ruas Gama City. Salah satu inisiatif untuk mendorong pertumbuhan di daerah-daerah terpencil atau terdepan adalah Percut Sei Tuan tentang Pertumbuhan Daerah Sekitar Proyek.



Pembangunan dalam konteks ini membantu perluasan kemungkinan kerja lokal, daerah berlimpah dan aman. Perubahan penggunaan lahan di kawasan pertanian dan pemukiman menyebabkan hilangnya keanekaragaman hayati. Ketika keanekaragaman hayati hilang, maka manfaatnya bagi ekosistem juga akan hilang (jasa lingkungan seperti keindahan alam dan cuaca yang menyenangkan). Ketika jasa lingkungan ditebang, nilai manfaat pembangunan bagi penduduk atau nilai biaya pembangunan akan meningkat.

### **Dampak Sosial Masyarakat**

Pembangunan merupakan hal penting yang dapat meningkatkan taraf hidup orang banyak, dalam hal ini masyarakat. Pembangunan perumahan dengan produktivitas tinggi merupakan potensi sumber daya manusia yang sangat dibutuhkan dalam proses pembangunan sebagai persiapan masyarakat menyambut era globalisasi. Pembangunan rumah baru "juga membawa konsekuensi positif bagi kehidupan manusia," karena definisi kemajuan secara keseluruhan adalah untuk memperbaiki dan memperluas apa yang ada saat ini. Manfaat pembangunan, khususnya bagi masyarakat miskin, harus dapat ditunjukkan dan diprioritaskan (Abdulasyani, 2012, hal. 208).

Perubahan yang disengaja dan diupayakan disebut pembangunan. Perubahan dapat mempengaruhi satu bagian kehidupan seseorang pada satu waktu, atau mungkin terjadi secara bersamaan dalam berbagai aspek. Modernisasi sosial masyarakat Indonesia sangat penting untuk memahami upaya pembangunan pemerintah selama ini.

Adanya perubahan dampak sosial masyarakat adanya pengaruh atau akibat dari suatu lingkungan sosial dan keadaan sosial". Dalam skenario ini, tujuan pembangunan dan pemberdayaan masyarakat adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat yang tinggal di pedesaan. Selain itu, dana desa digunakan untuk mengatasi permasalahan seperti kemiskinan dan stagnasi sosial di pedesaan.

Komunitas apartemen telah dibangun dengan transparansi penuh bagi penghuninya. Pembangunan rumah baru di Citraland ruas Gama City. Percut Sei Tuan bukan hanya fasilitas yang memudahkan penduduk setempat menjalani kehidupan sehari-hari; ini juga merupakan pintu gerbang bagi mereka untuk bertemu orang-orang dari seluruh negeri. Selain itu, pembangunan rumah juga memudahkan akses bagi penduduk di sekitar untuk meningkatkan pendapatan mereka dari proyek tersebut. Kompleks perumahan ini sangat populer karena menawarkan kemungkinan-kemungkinan baru bagi penghuninya. Alhasil, lingkungan pembangunan di Kecamatan Citraland Gama City lebih ramah terhadap masyarakat sekitar yang ingin mengulurkan tangan atau sekedar bertemu dengan orang baru. Tanda baca Sei Tuan. Hal ini terlihat dari semakin membaiknya kepuasan kebutuhan pokok masyarakat.

## **II. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan pada penelitian ini sebuah teknik penelitian kualitatif. Data deskriptif, seperti yang dihasilkan dari wawancara, catatan lapangan, foto, dan rekaman video, merupakan inti dari penelitian kualitatif (Poerwandari, 1998:29).

Menurut Leedy dan Ormrod dkk (Sarosa, 2017) penelitian kualitatif berarti mempelajari fenomena tanpa mengintervensi fenomena tersebut dengan cara apa pun sehingga dapat mempelajari lebih lanjut bagaimana fenomena tersebut berfungsi di habitat aslinya.

Berbeda dengan fokus pada pengukuran kuantitatif, penelitian kualitatif lebih fokus pada perolehan pemahaman yang lebih mendalam terhadap fenomena yang diteliti dengan berfokus pada makna atau kualitasnya, bukan kuantitasnya.

Faktor masyarakat di kawasan sekitar perumahan Citraland Gama City menjadi fokus penelitian ini. Dalam metode ini, peneliti mengumpulkan data komprehensif dengan menggunakan proses pengumpulan data berbasis waktu, dan kasusnya dibatasi oleh waktu dan aktivitas.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pendatang Dengan Masyarakat Lokal Membuka Peluang Kerja Baru Bagi Masyarakat Sekitar**

Dalam konteks ini, pembangunan perumahan yang cepat dibingkai sebagai perubahan yang dibawa oleh para imigran yang mungkin memiliki peluang lebih besar untuk meresap ke dalam komunitas lokal. Kita tidak dapat berasumsi dengan pasti bahwa penduduk imigran selalu memberikan pengaruh dan bahwa masyarakat asli selalu menerima dampak tersebut. Dalam jarak yang berdekatan satu sama lain, kehidupan sosial menjadi lebih aktif dan relatif berbeda. Budaya asli dan kelompok imigran dalam perumahan memiliki perbedaan yang berbeda. Banyak masyarakat adat yang bekerja sebagai petani, pedagang, atau pekerjaan lain yang jam kerjanya lebih fleksibel dibandingkan dengan mereka yang tinggal di komunitas perumahan yang bekerja sebagai pekerja atau karyawan. Oleh karena itu, terdapat berbagai macam perbedaan. Komunitas pemukiman menghabiskan lebih sedikit waktu di rumah dibandingkan kelompok penduduk asli, oleh karena itu mereka memiliki ciri gaya hidup yang berbeda.

Kemajuan teknologi memungkinkan terjadinya pembagian dan klasifikasi masyarakat yang ada. Penggabungan cara hidup dua komunitas biasanya menjadi penyebab terjadinya perubahan ini, meskipun perjalanan waktu dan pengaruh kekuatan dari luar juga berperan. Keberagaman gaya hidup, latar belakang pendidikan, dan bidang pekerjaan menjadi ciri khas masyarakat setempat. Hal ini memungkinkan berbagai skema organisasi dan kompartementalisasi yang berbeda. Penduduk di lingkungan perumahan cenderung lebih fokus pada karier dibandingkan mereka yang tinggal di wilayah non-perumahan, sehingga mereka memiliki lebih sedikit waktu untuk mengenal tetangganya.

Dengan adanya perumahan ini, maka memberikan peluang bagi masyarakat local mendapatkan pekerjaan, seperti membuka umkm disekitar perkomplekan perumahan tersebut. Tidak hanya itu masih banyak lagi, sehingga dengan adanya perumahan ini memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat local terkhusus disekitaran perumahan Citra Land Gama City. Maka dari itu masyarakat lokal dan masyarakat pendatang memberikan hubungan timbal balik yang baik.

### **Pola Kehidupan Masyarakat Sekitar Pembangunan Perumahan Citraland Gama City Kec. Percut Sei Tuan**

Seiring dengan berkembangnya kehidupan masyarakat, cara mereka mencari nafkah pun ikut berubah. Pembangunan perumahan, yang mengakibatkan hilangnya lahan pertanian yang menyediakan makanan dan pendapatan bagi lingkungan sekitar, merupakan bagian integral dari masalah ini. Akan ada dampak sosial baik dan negatif terkait dengan proyek perumahan yang dibangun dekat dengan kantor pusat perusahaan-perusahaan besar. Norma di kota ini adalah bekerja demi uang untuk menghidupi keluarga, baik dengan membuka restoran atau bekerja sebagai petugas kebersihan di bisnis lokal. Mayoritas penduduk di wilayah metropolitan adalah wiraswasta, yang bekerja untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka dan seringkali juga untuk tujuan amal. Kawasan perkotaan yang sedang berkembang ditandai dengan kepadatan penduduk yang padat, yang sebagian besar terdapat di lingkungan pemukiman. Karena lebih banyak orang yang tinggal di kota dibandingkan di daerah pedesaan, kota mempunyai kebutuhan yang lebih besar terhadap layanan dan fasilitas seperti perumahan, sekolah, tempat kerja, rumah sakit, dan taman.

Kelompok sosial baru, seperti kelas menengah atas, yang pindah ke lingkungan yang sama dengan penduduk setempat juga berkontribusi terhadap pergeseran hierarki sosial dan ekonomi yang sudah ada. Dalam hal pembersihan lingkungan, misalnya, penduduk setempat mungkin tidak terbiasa bekerja sama pada awalnya, namun mereka dengan cepat beradaptasi. Penghuni perumahan kelas menengah jarang berpartisipasi dalam kegiatan gotong royong dan sering menghindari partisipasi dalam kegiatan masyarakat lokal, meskipun mereka memberikan kompensasi kepada masyarakat secara finansial. Kegiatan pembangunan perumahan berdampak pada masyarakat karena mengubah rutinitas sehari-hari masyarakat dan dinamika antar tetangga. Ikatan sosial di lingkungan Proyek Rumah Baru di Kota Gama Citraland, Kec. Percut Sei Tuan, semua orang dekat dan saling mendukung satu sama lain, tetangga, dan masyarakat secara keseluruhan untuk menjaga kehidupan yang harmonis. Saat melakukan pekerjaan pertanian atau membantu tetangga yang mengadakan pesta, adalah hal yang wajar untuk membalas budi. Dengan adanya pembangunan perumahan, modalitas kontak sosial pun berkembang.

Kondisi Pembangunan Perumahan Citraland Gama City Kec. Percut Sei Tuan sebelum masuknya pembangunan perumahan adalah sebagai berikut:

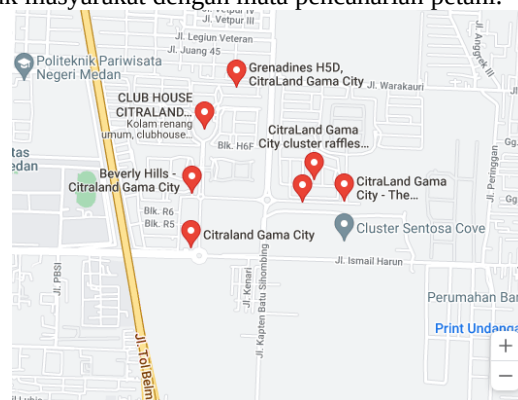
1. Kebanyakan penghuninya masih penduduk asli setempat
2. Lahan pertanian sudah beralih fungsi menjadi perumahan
3. Pendapatan utama diluar dari sektor pertanian dimana masyarakat menjadi buruh bangunan, penjual sayur, penjual ikan dan bisa jadi menjadi penyiram taman di perumahan.
4. Banyaknya pendatang yang datang dari luar membuat Latali menjadi ramai.
5. Kondisi kehidupannya mengalami semakin sulit mengatur kebutuhan keluarganya karena pendapatan yang tidak menentu dan kebutuhan pokok serba dibeli dan harganya semakin naik.

### **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Partisipasi Masyarakat Kawasan Perumahan Dengan Perkampungan Dalam Perencanaan Pembangunan**

Faktor sosial ekonomi yang diamati meliputi pekerjaan, pencapaian pendidikan, stabilitas keuangan, dan kontak sosial. Bersama-sama, Ciputra Group dan GamaLand mengembangkan CitraLand Gama City Medan di kota Medan, Indonesia. Dibangun di atas tanah seluas 211,57 hektar. Meluasnya sektor perumahan ini tentunya akan berdampak pada lingkungan sekitar.

#### **A. Mata Pencarian**

Variabel mata pencarian atau pekerjaan dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu ahli teknik dan profesional, bidang perdagangan dan jasa, serta buruh tani dan kuli. Berdasarkan hasil observasi yang peneliti lakukan, mata pencarian di kompleks perumahan Citraland Gama City Medan adalah tenaga ahli dan pekerja bidang perdagangan dan jasa. Selain itu, diluar kawasan perumahan juga sudah minim ditemukan lahan untuk masyarakat dengan mata pencarian petani.



Gambar 1. Kondisi letak perumahan Citraland gama City

Sebelum peningkatan pembangunan perumahan, proporsi penduduk yang terdiri dari tenaga teknis dan profesional, serta pekerja pertanian dan kuli, lebih rendah. Namun, setelah industri pembangunan rumah, proporsi

orang yang bekerja di bidang perdagangan dan jasa meningkat. Hal ini menandakan bahwa organisasi tersebut mempunyai hubungan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan rumah, seperti pekerja pertanian dan kuli, serta kelompok perdagangan dan jasa, namun tidak dengan pihak-pihak yang terlibat dalam bidang teknis atau keahlian profesional. Meningkatnya aktivitas komersial responden merupakan indikator teknis dari pesatnya pembangunan lingkungan baru. sesuai dengan teori Arthur dan Simon (1994).

#### B. Lingkunagan Pendidikan

Kompleks perumahan Citraland Gama City sangat didukung oleh fasilitas pendidikan, dimana di wilayah sekitar ada berbagai tingkat pendidikan dari bawah hingga ke tingkat Universitas. Ini menyebabkan perkembangan masyarakat di sekitar perumahan adalah masyarakat yang berpendidikan tinggi. Besarnya persentase kelompok pendidikan tinggi disebabkan oleh lokasi yang berada di wilayah perkotaan serta dekat dengan kawasan perekonomian dan pendidikan.

Tidak seorang pun yang ditanyai melihat adanya penurunan tingkat pendidikan baik sebelum maupun sesudah pembangunan rumahnya. Namun, pembangunan rumah baru dikaitkan dengan peningkatan jumlah gedung sekolah yang tersedia di wilayah sekitarnya. Banyak responden merasa bahwa motivasi dan sumber daya mereka sendiri (finansial dan intelektual) harus dipertimbangkan ketika memutuskan apakah akan melanjutkan pendidikan tinggi atau tidak. .



Gambar 2. Kondisi lingkungan Perumahan Citraland Gama City

#### C. Tingkat Pendapatan

Meskipun masyarakat berpendapatan tinggi tidak terkena dampak langsung dari meluasnya pembangunan rumah, masyarakat berpendapatan rendah dan menengahlah yang merasakan manfaatnya. Persoalan ini terkait dengan tren peralihan buruh dan kuli pertanian menjadi pedagang pekarangan rumah dan penyedia jasa.

Terciptanya perumahan Citraland Gama City merupakan salah satu kemajuan masyarakat yang terlihat dari pertumbuhan pendapatan yang diwakili oleh perluasan perekonomian pada sektor perdagangan dan jasa. Meningkatnya jumlah orang yang membeli barang

merupakan salah satu faktor utama, begitu pula dengan peningkatan jumlah orang yang tinggal di suatu negara.

#### D. Interaksi Sosial

Observasi yang dilakukan di kompleks Citraland Gama City menunjukkan bahwa sebagian besar warga bertemu langsung antara satu hingga dua kali seminggu, ada pula yang bertemu lebih dari dua kali seminggu, dan tidak ada yang bertemu dengan bukan warga pada seminggu setelah kegiatan pembangunan perumahan. Temuan wawancara menunjukkan bahwa peningkatan pembangunan rumah tidak secara langsung bertanggung jawab atas peningkatan tingkat kontak, melainkan bertindak sebagai katalisator bagi lebih banyak perdagangan. Oleh karena itu, keterkaitan timbal balik pembangunan perumahan yang dijelaskan oleh Sarwono (2009) belum dapat mengarah pada hubungan kontak sosial tersebut kecuali pada responden yang bekerja pada sektor perdagangan jasa.

#### Masterplan



Gambar: Masterplan perumahan Citraland Gama City Medan

Perkembangan pembangunan perumahan Citraland Gama City diperkirakan akan terus meningkat, dikarenakan kebutuhan akan perumahan di Kota Medan akan terus meningkat. Pembangunan ini akan memberikan dampak sosial ekonomi di sekitar perumahan yaitu terkait adanya peningkatan dalam sektor perdagangan barang dan jasa, serta adanya perubahan keadaan sosial yang lebih ramai dibandingkan sebelumnya.

## IV. KESIMPULAN

Perkembangan pembangunan perumahan Citraland Gama City Percut Sei Tuan terus mengalami perkembangan, dan dalam masih tahap pembangunan beberapa unit rumah. Hal tersebut diakibatkan oleh meningkatnya keperluan atau permintaan terhadap tempat tinggal. Dibuktikan dengan pembangunan perumahan dengan berbagai cluster perumahan. Dampak sosial dan lingkungan yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan

kawasan perumahan Citraland Gama City Percut Sei Tuan adalah perkembangan sosial yang meningkat, dimana perkembangan sektor perdagangan barang dan jasa disekitar perumahan berkembang dengan pesat. Sementara itu, dampak lingkungan yang ditimbulkan di area perumahan adalah terjadinya lingkungan yang bersih dan tertata yang melibatkan konsep pembangunan dari perumahan itu sendiri. Akan tetapi, dampak lingkungan di luar perumahan adalah terjadinya banjir karena sekitar perumahan Citraland Gama City lebih rendah yang mengakibatkan penggenangan air jika hujan lebat.

## DAFTAR PUSTAKA

- I Gusti A. A. P., 2020. Evaluasi Pembangunan Perumahan Citraland Denpasar. *Jurnal Spektran*, Vol. 8(1).
- Wirawan. 2005. Evaluasi. Teori, Model, Standar, Aplikasi, dan Profesi. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Anita Ariesty. E., 2017. Finansial pada Proyek Peningkatan Rumah Sakit Umum Cibabat Cimahi. *Jurnal Teknologi Rekayasa*, Vol. 2(1).
- Ashar Andi, Andi Agustang 2020 Dampak Sosial Dana Desa Dalam Kesejahteraan Masyarakat Di Desa Kalola, Kecamatan Maniangpajo, Kabupaten Wajo. *Jurnal Sosialisasi.*, Vol 7, Nomor 2
- Pranata Eri , Muhlis Madani , Jamaluddin Arifin.(2019). Dampak Sosial Terhadap Rencana Pembangunan Perumahan Regional Di Kawasan Pangi Desa Latali Kecamatan Pakue Tengah Kabupaten Kolaka Utara. *Jurnal Pendidikan Sosiologi*. Vol. Vii. Issu 2.
- Arthur, B. Gallion dan Simon. 1994. Pengantar Perancangan Kota. Erlangga: Jakarta.
- Hadi, Sudharto P. 2012. Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan. Gajah Mada University Press: Yogyakarta.
- Suseno Setiowibowo, Eddi Basuki Kurniawan, Fadly Usman. 2020. Hubungan Pembangunan Perumahan Terhadap Aspek Sosial. *Planning for Urban Region and Environment: Universitas Brawijaya*.