



# Analisis Dampak Pembangunan Proyek Perumahan Medan Resort City (Merci) Terhadap Aspek Lingkungan, Sosial Dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Kec. Deli Tua

Putry Adelina Siagian<sup>1</sup>, Anggi Aulia Kartika<sup>2</sup>, Samuel Sianturi<sup>3</sup>, Shafdana Mora Ritonga<sup>4</sup>, Nasrullah Hidayat<sup>5</sup>

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

Email Corresponding: [putrysiagian1512@gmail.com](mailto:putrysiagian1512@gmail.com)

**Abstrak**—Pembangunan perumahan Medan Resort City dilakukan di Kecamatan Deli Tua yang merupakan kawasan padat penduduk. Dengan gaya Arsitektur Belanda, bangunan ini mampu menjadi daya tarik dari kompleks perumahan ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dampak yang muncul setelah adanya pembangunan perumahan terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan di Deli tua. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan, hasil wawancara dan hasil observasi lapangan. Hasil akhir penelitian dampak setelah adanya pembangunan perumahan terdiri dari 3 dampak yakni sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak sosial berupa menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan kualitas air sumur, dan peningkatan jaringan drainase

**Kata Kunci** : Analisis, Efektifitas, Perumahan, Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan

**Abstract**— The construction of the Medan Resort City housing was carried out in the old Deli district which is a densely populated area. With Dutch architectural style, this building is able to be the attraction of this residential complex. The study aims to examine the impact of housing development on the social, economic and environmental aspects of old Delhi. The final results of the impact research after the existence of housing construction consists of three impacts: social, economic and environmental. The impact on the economy is the increase in the income of the people, the addition of the functions of houses open the fields of public enterprise, and the rise in the price of land. The environmental impact is the change in the function of the land, the decline in the quality of well water, and increased drainage network.

**Keywords** : Analysis, Efficiency, Housing, Social, Economic, and Environment

## I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di kawasan perkotaan menyebabkan meningkatnya kebutuhan prasarana dan sarana dasar perkotaan seperti perumahan, pendidikan, transportasi, pasar, air bersih, drainase dan pengendalian banjir, sarana persampahan, pengolahan air limbah dan sebagainya. Pertambahan penduduk kota yang tinggi, baik yang alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis, yang biasanya selalu diikuti dengan perubahan lahan (Budihardjo, 1993).

Pembangunan perumahan dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan dan masyarakat sekitarnya, oleh karena pembangunan perumahan mengubah baik lingkungan alami, dan lingkungan fisik maupun lingkungan sosial masyarakat. Lingkungan sosial berperan menentukan arah pembangunan lingkungan buatan dan menimbulkan perubahan pada lingkungan alam. Ketika lingkungan akan terkena suatu proyek pembangunan, misalnya pembangunan pengaspalan jalan, perbaikan jembatan, atau konstruksi bangunan sekolah, ketika itu pula masyarakat sudah mulai membicarakan pembangunan tersebut antara satu dengan yang lain, mereka mendiskusikan apa yang akan berubah bila pembangunan tersebut terlaksana.

Kota Medan merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Utara (Sumut), sedang melakukan beberapa pembangunan sektor perumahan dari perumahan sederhana sampai dengan perumahan mewah dalam suatu kawasan. Pembangunan perumahan yang ada di kota Medan adalah kompleks perumahan Nasional yakni perumahan Helvetia, perumahan Mandala dan perumahan Simalingskar, perumahan Citra Garden, Sumatera Village, Taman Setia Budi Indah dan banyak contoh pembangunan perumahan lainnya.

Adapun terdapat fenomena yang ada pada Perumahan Medan Resort City (MERCY) merupakan salah satu dari perumahan-perumahan yang sedang di minati masyarakat Medan. Hal ini dikarenakan perumahan ini memiliki beberapa keunggulan dan keunikan, yang pertama karena perumahan ini sudah banyak terkenal dengan perpaduan sempurna dari keasrian alam, danau, pepohonan, kejernihan air, kesejukan udara dan seni arsitektur yang menciptakan sebuah karya dengan konsep Resort City Belanda. Kedua perumahan ini memiliki setplan atau tatanan rumah yang rapi dan efisien. Oleh karena itu perumahan ini dikenal dengan kemewahannya yang berfasilitas seperti: taman wisata merci, danau bloemendaal, club house, merci barn, kincir angin, merci bridge, french garden, danau versailles, jogging track, CCTV 24 jam, security 24 jam, play ground, lapangan basket, serta memiliki jembatan pribadi yang



menghubungkan antara Kecamatan Medan Johor dengan Kecamatan Namorambe. Inilah yang menjadi perbedaan antara perumahan Merci dengan perumahan yang ada di sekitaran Medan Johor, perumahan lainnya hanya memiliki desain, fasilitas maupun tatanan rumah nya hanya biasa saja ataupun standart.

Perumahan Medan Resort City (MERCY) ini dikelola dan dimiliki penuh oleh PT Bale Dipa Aruna Medan yang sudah banyak menyelesaikan secara baik proyek perumahan yang ada di sekitaran Jl. Eka Surya, Medan Johor. PT Bale Dipa Aruna Medan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang developer (pengembang) dan Real Estate, yang berkedudukan di Komplek River View Polonia, Jl. Adi Sucipto No.25, Suka Damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20217. PT Bale Dipa Aruna Medan memulai pertama sekali bisnis nya dengan melakukan pembangunan terhadap perumahan Taman Monaco yang berlokasi di Jl. Eka Surya, Medan Johor. Setelah sukses membangun Perumahan Taman Monaco tersebut, PT Bale Dipa Aruna Medan juga membangun perumahan lainnya seperti Perumahan Royal Monaco, Perumahan Grand Monaco yang berlokasi masih sama di sekitaran Jl. Eka Surya, Medan Johor. PT Bale Dipa Aruna Medan juga sedang melakukan pembangunan besar-besaran pada Perumahan Medan Resort City (MERCY) yang berdiri di atas lahan seluas 32 hektar dengan total 2000 unit rumah dan toko. Perumahan Medan Resort City (MERCY) ini menjual rumah dengan berbagai type dimulai dari type 102, 126, 162, 198 dan memiliki berbagai macam harga mulai dari 900 Jt – 2 M, sehingga target pasarnya konsumen kelas menengah ke atas.

PT. Bale Dipa Aruna (perumahan medan resort city ) Medan berdiri sejak tahun 2015 di pertengahan bulan oktober adalah perusahaan yang bergerak di bidang property, membangun proyek dan menjualnya kepada pembeli. yang terletak di Jl. Merci Raya Komplek Medan Resort City, Medan. Berdiri sejak tahun 2015 di pertengahan bulan oktober. MEDAN RESORT CITY menghadirkan Cluster Volendam Gold Edition sebagai Cluster terbaru. Cluster Volendam Gold Edition merupakan Cluster tahap 3 yang dibangun pada lokasi terbaik dan paling exclusive di perumahan Merci. Cluster ini terletak di titik pusat utama kawasan Merci, Danau Versailles, Merci Barn, Kincir Angin, Taman Wisata Merci, dan fasilitas premium lainnya. Medan Resort City akan berdiri di atas lahan seluas 32 hektar dengan total 2000 unit rumah dan ruko. Pada tahun 2019, pembangunan tahap 4 dan 5 dimulai yaitu Cluster Holland and Eindhoven dengan 4 tipe perumahan yaitu :Vorden, Ermelo, Bergen, dan Voorbug.

Oleh karena itu pembangunan perumahan Medan Resort City juga akan menimbulkan perubahan dan dampak bagi masyarakat, terutama masyarakat sekitar pembangunan perumahan Medan Resort City, yaitu masyarakat Desa Deli Tua kecamatan Deli Serdang, di mana masyarakat melakukan aktifitas di sekitar daerah pembangunan dan mendapatkan dampak langsung dari pembangunan tersebut. Dampak tersebut bukan hanya merugikan masyarakat sekitar pembangunan perumahan,

namun pembangunan perumahan juga membawa perubahan ke dalam kehidupan masyarakat sekitar pembangunan perumahan. Perubahan tersebut diantaranya perubahan budaya, perubahan sosial ekonomi dan perubahan struktur geografis dari Desa Deli Tua.

## II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yakni dengan survey yang bersifat kuantitatif, digunakan untuk meneliti gejala suatu kelompok atau perilaku individu, meneliti tindakan yang bersifat mengukur atau memperkirakan, mengadakan evaluasi yang dilakukan pada sejumlah individu. Survey dalam penelitian ini berupa deskriptif merupakan tipe pendekatan dalam penelitian yang penelaahannya kepada satu masalah penelitian yang intensif, mendalam, mendetail dan komprehensif. Pada tipe penelitian ini, seorang atau suatu kelompok yang diteliti, permasalahannya ditelaah secara komprehensif mendetail dan mendalam.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu :

### a. Observasi

Metode observasi atau pengamatan adalah metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan terhadap objek penelitian secara langsung, yakni melihat langkah-langkah yang lebih mendalam tentang persepsi masyarakat terhadap perumahan Medan Resort City.

### b. Wawancara

Metode wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (guide) wawancara dan pertanyaan yang diajukan dapat berkembang sesuai jawaban informan sampai mendapatkan informasi dan menjawab rumusan masalah penelitian. Penelitian melakukan wawancara mendalam kepada informan mengenai partisipasi persepsi masyarakat terhadap proyek perumahan Medan Resort City.

### c. Studi Kepustakaan

Melalui metode ini, peneliti akan mengumpulkan dan mengambil informasi-informasi yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik melalui buku, jurnal penelitian terdahulu, dan bahan dari website internet lainnya.

Proyek adalah serangkaian kegiatan yang saling terkait, memiliki titik awal dan akhir serta hasil tertentu, proyek seringkali bersifat lintas fungsi dalam organisasi dan oleh karena itu memerlukan beragam keterampilan dari berbagai profesi dan organisasi. Proyek merupakan kegiatan sementara dari segi personel, peralatan, dan fasilitas menetapkan/mencapai tujuan proyek dalam jangka waktu tertentu dan kemudian berakhir (PT. PP 2003).

Mencapai tujuan dan sasaran proyek sambil mempertahankan kendala yang telah dipahami sebelumnya merupakan bagian dari tantangan utama. Kendala ini sangat memungkinkan selalu ada, kendala tersebut adalah lingkup pekerjaan, jam kerja, dan anggaran kerja, yang disebut sebagai "tiga kendala". Meningkatnya kesadaran



terhadap nilai individu dalam pelaksanaan proyek, maka batasan menambahkan faktor keamanan sebagai bagian dari batasan tiga faktor sebelumnya.

Menurut Ervianto (2005), proyek konstruksi dapat dibedakan menjadi dua jenis kelompok bangunan yaitu sebagai berikut :

- 1) Bangunan gedung meliputi rumah, kantor dan lain-lain.
- 2) Bangunan sipil meliputi jalan, jembatan, bendungan, dan infrastruktur lainnya.

Mencakup kata "persepsi", serta "proses" merupakan seseorang menjadi sadar akan segala sesuatu dalam lingkungannya melalui penggunaan indera-indera mereka atau pengetahuan tentang lingkungan yang diperoleh melalui interpretasi data indera. Pengalaman terhadap suatu benda atau peristiwa biasanya disebut "persepsi". Pengalaman, pendidikan, dan lingkungan sosial secara umum sangat memengaruhi proses pemaknaan psikologis yang dimulai dengan penginderaan.

Miftah yang dikutip oleh (Pakpahan & Si, n.d.), menyampaikan bahwa persepsi timbul karena adanya dua faktor yaitu internal dan eksternal, antaranya tergantung pada proses pemahaman sesuatu termasuk di dalamnya sistem nilai, tujuan, kepercayaan dan tanggapannya terhadap hasil yang dicapai. Faktor eksternal yang mempengaruhi persepsi seseorang adalah: 1) Faktor lingkungan, yaitu warna, bunyi, sinar, dapat juga ekonomi, sosial, maupun politik. 2) Faktor konsepsi, yaitu pendapat dan teori seseorang tentang manusia dengan segala tindakannya. 3) Faktor yang berkaitan dengan konsep seseorang tentang dirinya sendiri, kadang seseorang menganggap dirinya selalu baik sedang orang lain selalu kurang baik atau sebaliknya. 4) Faktor yang berhubungan dengan motif dan tujuan, berkaitan dengan dorongan dan tujuan seseorang untuk menafsirkan suatu rangsangan. 5) Faktor pengalaman masa lampau, pengalaman dan latar belakang kehidupan seseorang pada waktu kecil akan menentukan kepribadian dan mempengaruhi perilakunya.

Dampak biasanya merupakan identifikasi dan analisis proses yang perlu dilakukan untuk membuktikan bahwa hipotesis yang telah dibuat benar. Pengidentifikasi dampak melanjutkan dengan mengatur dampak yang mungkin terjadi dan mencatat setiap tindakan pembangunan yang berfungsi sebagai sumber dampak.

(PT PP Persero - General Contractor, 2003), beberapa aspek dalam pengenalan dampak dari setiap parameter diantaranya sebagai berikut :

#### 1. Penetapan Jenis Dampak

Dampak yang telah di proses dari scoping kemudian dikaji untuk mengenali apakah dampak positif atau dampak negatif.

#### 2. Menentukan Orde Dampak

Orde dampak dapat diketahui sebagai dampak orde satu (dampak primer), dampak orde dua (dampak sekunder), dampak orde ketiga (dampak tertier), dan dampak orde empat (dampak kuartier).

#### 3. Sifat Dampak

Setiap parameter yang terkena dampak penting untuk mengetahui sifat dampak dalam hal paparannya. Paparan ini dapat di deskripsikan melalui persebaran areal dan lama waktu paparannya.

#### 4. Perilaku Dampak

Parameter yang terkena dampak aka berbeda perilaku dengan parameter lain. Dimana bertemunya parameter ini menunjukkan perilaku yang berbeda, ada yang berperilaku saling memperkuat, atau bahkan saling melemahkan.

Pada dasarnya suatu bentuk penggunaan lahan merupakan salah satu bentuk aktivitas manusia terletak di atas tanah. Kegiatan penggunaan lahan, hal yang umum mewakili proses relasional antara manusia, materi, energi dan informasi. Dalam pengembangan lahan permukiman haruslah mengetahui karakteristik lahan yang sesuai untuk dikembangkan. Tujuannya adalah agar pendirian permukiman dapat memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, serta menjamin kepastian bermukim seperti yang diatur dalam (UU No.1 Tahun 2011).

Beberapa dampak pembangunan terhadap lingkungan akibat adanya perubahan penggunaan lahan memang sulit untuk dihindari. Semakin banyaknya persentase lahan yang terbangun, maka konsekuensi yang timbul adalah keberadaan ruang terbuka hijau menjadi semakin sempit. Belum lagi karena adanya pengaruh polusi yang menimbulkan akibat semakin majunya transportasi di lahan perkotaan.

Suatu lingkungan dapat berubah dikarenakan lingkungan itu sendiri. Perubahan yang terjadi dapat dijelaskan kedalam tiga bentuk, yaitu perubahan perkembangan, perubahan lokasi dan perubahan perilaku. Penjelasan adalah sebagai berikut:

1. Perubahan Perkembangan, yaitu perubahan yang terjadi dimana perubahan tersebut masih dapat dilaksanakan ditempat itu dengan tidak perlu mengadakan suatu perpindahan.
2. Perubahan Lokasi dari suatu unit kegiatan, yaitu perubahan yang terjadi di suatu tempat yang mengakibatkan adanya suatu rencana atau gejala perpindahan sesuatu bentuk aktivitas atau perpindahan sejumlah penduduk dari daerah itu ke daerah lain.
3. Perubahan Perilaku, ini meliputi perubahan sikap perilaku atau tata laku dari penduduk setempat dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi di daerah tersebut.

Dampak sosial dari suatu perubahan dapat berbagai macam, diantaranya dapat menurunkan partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, peningkatan aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup lebih konsumtif, serta dapat menaikkan atau menurunkan tingkat kriminalitas.

Untuk melihat tingkat kesejahteraan masyarakat dalam suatu lingkungan dapat dilihat dari segi ekonomi dan sosialnya. Variabel ekonomi yang meliputi tingkat pendapatan, besarnya pengeluaran perbulan atau belanja atau konsumsi, baik untuk pangan maupun non pangan serta tingkat produksi, investasi dan sebagainya. Menurut (Pakpahan & Si, n.d.)Pendapatan seseorang dapat didefinisikan sebagai banyaknya penerimaan yang dinilai dengan satuan mata uang yang dapat dihasilkan seseorang atau suatu bangsa dalam periode tertentu.



Besar kecilnya pengeluaran sebenarnya tergantung pada kemampuan seseorang dalam mengelola penerimaan atau pendapatan. Selain itu, pengalaman kerja juga mempengaruhi pendapatan. Semakin baik pengalaman kerja seseorang maka semakin besar peluangnya untuk meningkatkan pendapatannya. Karena seseorang atau kelompok mempunyai kelebihan keterampilan untuk meningkatkan aktivitasnya, maka pendapatannya pun meningkat. Upaya peningkatan pendapatan masyarakat dapat dilakukan dengan pengentasan kemiskinan, khususnya dengan memajukan kelompok masyarakat yang dapat dikembangkan dengan pengisian modal kerja. Ketepatan dalam penggunaan modal kerja akan turut membantu dunia usaha berkembang sesuai harapan sehingga upaya peningkatan pendapatan masyarakat dapat tercapai secara maksimal.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

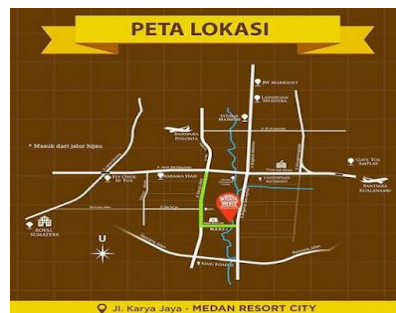
Munculnya perumahan di Medan Resort City pada tahun 2015. Pada awalnya sebagian besar tata guna lahan hanya berupa tanah kosong yang tidak ada penduduk disekitarnya, kemudian dari tahun ke tahun terjadi penimbunan dan pembukaan lahan sampai kepada

themepark and resto, sehingga menjadikan tingkat keramaian di Medan Resort City lebih ramai

Berdasarkan hasil wawancara, dapat diketahui bahwa tingkat keramaian di Medan Resort City sebelum adanya perumahan hanya sebatas Masyarakat yang berlalu lalang di jalan raya. Hal tersebut akibat sebelumnya masih minimnya fasilitas penunjang seperti penerangan jalan yang masih terbatas, jalan raya yang masih banyak lubang, dan masih belum adanya pusat-pusat perbelanjaan. Sesudah adanya pembangunan perumahan keramaian di Medan Resort City mulai berubah, dimulai pada pukul 17.00-21.00 WIB masih terhitung cukup ramai.

#### b. Gaya Hidup Masyarakat

Gaya hidup menggambarkan keseluruhan diri seseorang dalam berinteraksi dengan lingkungannya. Selain itu, gaya hidup menurut Suratno dan Rismiati (2001: 174) adalah pola hidup seseorang dalam dunia kehidupan sehari-hari yang dinyatakan dalam kegiatan, minat dan pendapat yang bersangkutan. Fenomena ini berpengaruh terhadap masyarakat kecenderungan gaya hidup yang berbeda sebelum adanya perumahan yang dulunya masyarakat masih jarang untuk pergi ke cafe atau ke warung makan karena gaya hidup pada saat itu belum



pembangunan sebuah resort perumahan yang sekarang disebut sebagai merci.

Sejak adanya perkembangan perumahan di Medan Resort City terdapat hal yang menarik. Munculnya aktivitas yang semakin meningkat seperti sektor perdagangan dan jasa tumbuh pesat di sepanjang Jalan Karya Jaya, dan jalan sekitar Deli Tua. Pertumbuhan itu berbanding lurus dengan tingkat ekonomi masyarakat setempat.

#### Analisis Dampak Sosial Medan Resort City

Keberadaan pembangunan perumahan telah memberikan dampak terhadap kondisi sosial di Kelurahan Sambiroto. Dampak pembangunan perumahan terhadap sosial ini dapat kita ketahui dari tingkat keramaian, gaya hidup masyarakat, dan tingkat kriminalitas.

##### a. Tingkat Keramaian

Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap menimbulkan daya tarik bagi masyarakat hal tersebut yang terjadi di Medan Resort City . Kebutuhan akan tempat hunian lebih banyak berada di sekitar Medan Resort City, memungkinkan mendekati pusat perdagangan untuk membuka usaha. Selain itu, merci juga menyediakan tempat rekreasi keluarga dengan membuka wisata merci

manyak tempat seperti cafe dan warung makan seperti sekarang ini. Pembangunan merci ini cukup membawa dampak dengan pola perubahan gaya hidup masyarakat setempat, dengan menyediakan berbagai tempat makanan dan bersantai membuat masyarakat untuk berkumpul dengan teman atau kerabat.

##### c. Tingkat Kriminalitas

Munculnya kriminalitas terjadi karena berbagai faktor, salah satunya dikarenakan Kawasan yang sepi. Hal itu terjadi di Kelurahan Deli Tua. Sebelum adanya perumahan seperti sekarang tingkat kriminalitas sebesar 50% dari hasil wawancara dan penelitian menyatakan bahwa kawasan tersebut rawan akan kriminalitas dengan seringnya terjadi penghadangan terhadap masyarakat yang melewati daerah tersebut, hal ini terjadi disebabkan minimnya penerangan di daerah jalan tersebut. Namun semenjak adanya pembangunan perumahan kriminalitas dapat dinyatakan menurun.

#### Analisis Dampak Ekonomi Medan Resort City

Keberadaan pembangunan perumahan telah memberikan dampak terhadap kondisi ekonomi di Medan Resort City . Dampak pembangunan perumahan terhadap sosial ini dapat kita ketahui dari tempat mata pencaharian, perubahan tambahan rumahan dan harga lahan.



**a. Mata Pencapaian**

Keberadaan perumahan memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan pendapatan disekitar perumahan tersebut. Besaran peningkatan pendapatan ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang meningkat setelah adanya pembangunan perumahan. Dengan pembangunan tersebut, cukup untuk membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat setempat, mereka berjualan di daerah lintasan resort tersebut.

**b. Harga Lahan**

Lokasi yang strategis di Medan Resort City , sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup luas. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui perilaku dan preferensi konsumen serta faktor-faktor pilihan yang mempengaruhi investor untuk membangun di Medan Resort City . Sebelum harga tanah masih murah, tanah dibeli dengan harga yang cukup murah sehingga dengan harga jual yang rendah pun masih menghasilkan laba besar bagi developer.

**Analisis Dampak Lingkungan Medan Resort City**

**a. Penggunaan Lahan**

Penggunaan lahan yang terjadi di Medan Resort City mengalami perubahan yang cukup mencolok pada awal tahun 2015an hal itu tidak terlepas adanya pembangunan perumahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut dapat diketahui adanya alih fungsi lahan berupa sawah dan tegalan menjadi lahan terbangun yang berfungsi sebagai perumahan dan pemukiman. Berikut penggunaan lahan Medan Resort City .

**b. Sumber Air Sumur**

Permasalahan lingkungan yang sering dijumpai adalah kekeringan pada musim kemarau,



Gambar 2. Penggunaan Lahan Medan Resort City

beberapa tempat terjadi penurunan permukaan air tanah. Hal ini disebabkan adanya penurunan kemampuan tanah untuk meresapkan air sebagai akibat adanya perubahan lingkungan yang merupakan dampak dari proses pembangunan.

**c. Drainase**

Drainase ini berfungsi untuk mengalirkan air supaya tidak terjadi genangan pada saat hujan turun. Berdasarkan

hasil analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa sesudah adanya pembangunan perumahan di Medan Resort City menjadikan kualitas drainase semakin baik. Perbaikan saluran drainase ini dilakukan untuk memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang tinggal. Adanya perumahan menjadikan pembangunan infrastruktur di Medan Resort City menjadi baik termasuk untuk drainase.

**Analisis Perbandingan Harga Pada Perumahan Medan Resort City dengan Perumahan Sekitar**

Tabel 1. Daftar Tabel Perbandingan Harga Perumahan

Nama Perumahan	Lokasi	Jumlah Unit	Harga	Fasilitas
Merci	Jl. Pahlawan Deli Tua	2000	900 Jt – 2 M	kincir angin, merci bridge, french garden, danau versailles, jogging track, CCTV 24 jam, security 24 jam, playground, lapangan basket, serta jembatan
Bukit J ohor Mas	Jl. karya kasih Medan johor	309	800 Jt – 1,6 M	Security, CCTV, Taman
Johor Suciland	Jl. Eka surya Medan Johor	271	600 Jt – 1,2 M	Security, CCTV
Graha EkaSuka	Jl. Eka Suka 3	50	300 Jt – 500 Jt	Security, Taman



Taman	Jl.	120	400	Lapangan
	Perjuang		Jt –	Olahraga,
Citra	an, Deli		1,2	Security,
Mandiri	Tua		M	CCTV

Sumber : diolah penulis 2023

Harga jual sangat penting bagi suatu bisnis karena merupakan dasar untuk menentukan keuntungan yang diharapkan. Harga jual yang terlalu tinggi akan membuat pelanggan beralih ke perusahaan pesaing yang menawarkan barang atau jasa dengan kualitas yang sama, yang mengakibatkan kerugian jangka panjang, yaitu kehilangan pelanggan. Harga didefinisikan sebagai jumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang dan jasanya. Didalam penetapan tingkat harga yang tepat perusahaan harus mempertimbangkan keadaan persaingan pasar, jika harga jual lebih tinggi dari harga saingan maka produk yang ditawarkan akan sedikit atau mungkin tidak terjual sama sekali, dan apabila produk dijual dibawah harga para pesaing, maka produk mungkin akan banyak terjual tetapi keuntungan yang diharapkan belum tentu tercapai.

Banyaknya perumahan komplek di kota medan membuat calon buyer masih mempertimbangkan kepada beberapa tempat sebelum membeli rumah di Medan Resort City, tetapi karena memiliki harga yang jauh lebih murah di bandingkan perumahan lainnya dan juga perumahan Medan Resort City memiliki layanan yang cukup baik karena banyaknya info yang beredar akan harga yang jauh lebih murah banyak customer yang mengunjungi perumahan Medan Resort City ,dan mendapatkan pelayanan yang baik dari perusahaan PT.Bale Dipa Aruna berdampak pada kepuasan pelanggan.

Pada tabel diatas dapat diketahui bahwa perumahan Medan Ressor City (MERCİ) menawarkan harga yang relatif lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan lainnya seperti Perumahan Bukit Johor Mas, Perumahan Johor Suciland, dan Perumahan Graha Eka Suka. Pra survey yang dilakukan peneliti kepada pemilik dari Perumahan Medan Ressor City (MERCİ) menyatakan bahwa harga yang di berikan perusahaan mungkin relative lebih mahal dibandingkan perumahan lainnya. Hal tersebut dikarenakan perumahan Medan Ressor City (MERCİ) memiliki keunikan serta keindahan tersendiri dan mempunyai beragam fasilitas lengkap yang banyak perumahan lain tidak memilikinya. Hal inilah yang membuat perumahan Medan Ressor City (MERCİ) lebih unggul dibandingkan dengan perumahan lainnya.

Konsumen yang sudah membeli rumah, sudah tinggal di rumah serta yang sudah pernah merasakan jasa dan kualitas pelayanan di Perumahan Medan Resort City (MERCİ) periode 2016-2022 berjumlah 710 Orang. Setiap perusahaan pasti memberikan pelayanannya sebaik mungkin, inilah yang menjadikan suatu persaingan antara perusahaan lain. Dengan semakin ketat persaingan tersebut segala cara dilakukan demi menumbuhkan rasa kenyamanan serta kepuasan konsumen seperti cara pelayanan dengan tutur kata yang sopan, lemah lembut serta cepat tanggap di dalam melakukan tindakan atas keluhan dari konsumen. Kualitas pelayanan antara lain

pelayanan langsung oleh petugas di lapangan yang harus siap sedia, jika ada konsumen yang ingin melaporkan suatu keluhan ataupun kekurangan yang mereka rasakan selama menghuni di perumahan tersebut. Hal inilah merupakan pelayanan di bidang properti khususnya perumahan yang bisa saja mempengaruhi minat pada produk properti untuk mencapai sasaran yaitu kepuasan konsumen itu sendiri. Pada perumahan MERCİ ini selalu memberikan pelayanan dan kualitas terhadap konsumen yang sedang membutuhkan akan tempat tinggal aman dan nyaman. Sehingga dapat memberikan solusi tempat tinggal yang dimana selalu mementingkan akan kepuasan konsumen.

Sebagai contoh masalah yang terdapat di dalam kualitas pelayanan pada Perumahan MERCİ ini dimana kualitas pelayanannya masih kurang memuaskan konsumen, misalnya pegawai estate kurang cepat menanggapi keluhan konsumen. Adapun keluhan yang sering terjadi di Perumahan MERCİ antara lain dinding/tembok rumah retak serta adanya rembesan air, keramik retak, cat dinding terkelupas dan kerusakan pada system kelistrikan di area rumah. Hal inilah yang menyebabkan penghuni menjadi merasa tidak puas terhadap pelayanan perusahaan.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan pembangunan perumahan telah berdampak terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak sosial berupa meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan penurunan tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan air tanah dan kualitas air, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan.

Perumahan Medan Resort City juga masih harus terus memperbaiki kualitas harga dan pelayanan yang ada agar mampu bersaing dengan perumahan-perumahan di sekitar lainnya.

#### V. REFERENSI

- Aulia. (2019). Analisis Permasalahan Perumahan Dan Pemukiman Di Kota Medan. *Journal Of Architecture And Urbanism Research* Vol. 3.
- Kukuh, Sri Rahayu. (2015). Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial Dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang. *Jurnal Teknik PWK* Vol. 4 No. 3.
- Paksi Seta. (2021). Pandangan Masyarakat Terhadap Dampak Pembangunan Perumahan Subsidi Griya Bhina Karya Mojosoongo. *Jurnal Pembangunan Berkelanjutan* Vol. 4 Issue. 2.



- Wirren, Elserra, Dkk. (2021). Harga Sebagai Komponen Marketing Mix Terhadap Penjualan Di PT Bale Dipa Aruna (Medan Resort City), Medan. Sensasi, Medan.
- Pakpahan, E., & Si, M. (n.d.). *DAMPAK PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN CITRALAND BAGYA CITY TERHADAP PENGHASILAN MASYARAKAT DESA MEDAN ESTATE KECAMATAN PERCUT SEI TUAN*.
- PT PP Persero - General Contractor. (2003). *Buku Referensi untuk Kontraktor Bangunan Gedung & Sipil*.
- Mutohar, Prim Masrokan. 2013. *Manajemen Mutu Sekolah*. Jakarta: AR-Ruzz Media.