

## BAB III

### GAMBARAN LOKASI PENELITIAN

#### A. Tinjauan Umum Victory Land

Perumahan pada umumnya dibangun untuk orang-orang yang ingin memiliki rumah dengan tujuan memudahkan akses masuk dan keluar serta untuk mempermudah jarak rumah ke tempat-tempat tertentu dan pada umumnya tidak memiliki sejarah yang sangat signifikan.<sup>1</sup> Perumahan Victory Land merupakan usaha yang bergerak di bidang jasa properti. Perumahan ini didirikan pada tahun 2020 terletak di Jalan Namu Ukur, Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:

1. Sebelah Barat : Dikelilingi pohon kelapa sawit
2. Sebelah Utara : Jalan raya dan rumah warga
3. Sebelah Timur : Dikelilingi pohon kelapa sawit
4. Sebelah Selatan : Dikelilingi pohon kelapa sawit



Gambar 1 Letak Perumahan Victory Land

Sumber : google earth

---

<sup>1</sup>Wawancara dengan Bapak Ahmad, Pihak modal yang dirugikan, tanggal 21 Agustus 2022.

Modal usaha yang digunakan untuk membangun perumahan ini adalah modal dasar yang dimana adanya pemodal/investor usaha yang terdiri dari 3 pemodal, yaitu Bapak Andi sebagai penyedia lahan, Bapak Ahmad dan Bapak Benny sebagai pemodal dengan jumlah Bapak Ahmad (50%) dan Bapak Benny (50%) dari modal keseluruhan.

Penggunaan tanah sebelumnya pada perumahan ini adalah kebun kelapa sawit. Total rumah yang akan dibangun sebanyak 52 unit rumah. Saat ini 32 unit rumah sudah selesai sedangkan 20 unit rumah terbengkalai. Luas lahan yang akan dibangun sekitar 9.984 m<sup>2</sup>. Masih tersisa luas lahan sekitar 3150 m<sup>2</sup> yang belum dibangun rumah. Perumahan ini menawarkan rumah dengan tipe 36. Rumah tipe ini memiliki ruang tamu, dua kamar tidur, 1 kamar mandi dan *carport* (parkir mobil). Tiap rumah menggunakan listrik 450 watt.



Gambar 2. Denah rumah 1 unit VL

Sudah ada 5 rumah yang ditempati. Jarak perumahan ke jalan raya sekitar 120 m. Letak rumah yang strategis sehingga tersedia angkutan umum yang lewat membuat masyarakat yang tinggal mudah dalam mengambil akses kendaraan umum.

### **B. Tinjauan Umum Brandan Jayamahe Residence**

Perumahan ini didirikan pada tahun 2019. Terletak di jalan Alur Dua, Kecamatan Sei Lapan Kabupaten Langkat. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:

1. Sebelah barat : Pemukiman rumah warga
2. Sebelah utara : Dikelilingi pepohonan
3. Sebelah timur : Dikelilingi pepohonan
4. Sebelah selatan : Menghadap ke jalan raya.

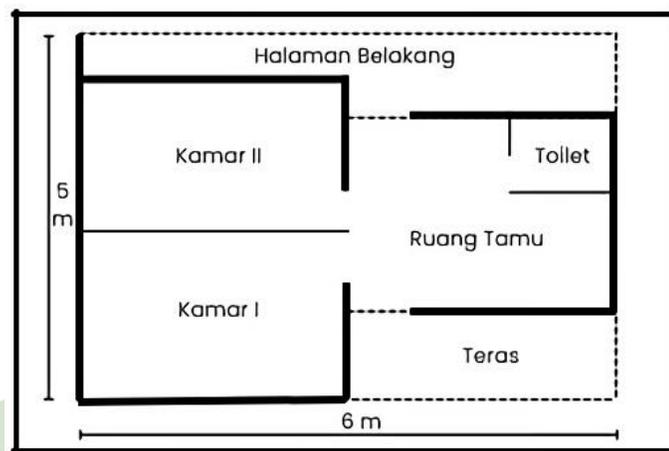


Gambar 3 Letak Perumahan Brandan Jayamahe Residence

Sumber : google earth

Pada awalnya perumahan tersebut merupakan tanah kosong yang dipenuhi pohon liar dan dibangun menjadi perumahan. Perumahan ini berawal adanya

perjanjian kerjasama yaitu Bapak Hadi dan Bapak Joko yang mana sama sama sebagai penyedia modal. Bapak Hadi sebagai pihak penyedia modal pertama (70%) dan Bapak Joko sebagai pihak penyedia lahan dan modal ke dua (30%). Total rumah yang akan dibangun sebanyak 30 rumah dengan tipe 36. Rumah yang sudah dibangun sebanyak 12 rumah. Luas tanah yang dijadikan untuk pembangunan 7.904 m<sup>2</sup>. Produk yang ditawarkan perumahan ini adalah lantai keramik, plafon gypsum, air sumur bor, rangka atap baja ringan, listrik 450 watt, memiliki ruang tamu, 2 kamar tidur, 1 kamar mandi dan memiliki fasilitas umum seperti jalan *row* 4 meter dan penerangan.



Gambar 4. Denah 1 unit rumah BJR

### C. Kondisi Geografis Kabupaten Langkat

Kabupaten Langkat merupakan salah satu daerah yang berada di Sumatera Utara. Secara geografis Kabupaten Langkat berada pada 3°14'00" - 4°13'00" Lintang Utara, 97°52'00" - 98°45'00" Bujur Timur dan 4 - 105 m dari permukaan laut.

Kabupaten Langkat menempati area seluas  $\pm 6.263,29 \text{ Km}^2$  atau 8,74 persen dari total luas Provinsi Sumatera Utara. Area Kabupaten Langkat memiliki batas-batas wilayah antara lain:

1. Utara : berbatasan dengan Provinsi Aceh dan Selat Malaka
2. Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Karo dan Kota Binjai
3. Barat : berbatasan dengan Provinsi Aceh
4. Timur : berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang

#### **D. Kondisi Demografis Kabupaten Langkat**

Demografi atau ilmu kependudukan adalah ilmu yang mempelajari struktur dan proses penduduk di suatu wilayah.<sup>2</sup> Berikut adalah penjelasan mengenai kondisi demografis Kabupaten Langkat.

##### **1. Penduduk**

Penduduk merupakan salah satu faktor penting dalam suatu wilayah. Oleh karena itu di dalam proses pembangunan penduduk merupakan modal dasar bagi pembangunan suatu bangsa. Untuk itu tingkatan perkembangan penduduk sangat penting diketahui dalam menentukan langkah pembangunan.

Dapat diketahui menurut data Badan Pusat Statistik Kabupaten Langkat tahun 2021 tercatat jumlah penduduk kabupaten Langkat mencapai 1.034.519 jiwa.

---

<sup>2</sup>Lucky Radita, *Ilmu Kependudukan* (Malang : Wineka Media, 2019), h. 1.

Dibanding jumlah penduduk pada tahun 2020, terjadi penambahan penduduk sebesar 4.317 jiwa (0,42%).<sup>3</sup>

Kabupaten Langkat terus mengalami peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun. Saat ini komposisi penduduk Kabupaten Langkat didominasi oleh generasi Z dan milenial. Generasi Z adalah lahir tahun 1997-2012 yang dimana perkiraan usia sekarang 10-25 tahun. Generasi milenial lahir tahun 1981-1996 perkiraan usia sekarang 26-41 tahun. Proporsi generasi Z sebanyak 23,65 persen dari total populasi dan generasi milenial sebanyak 24,71 persen dari total populasi Kabupaten Langkat.<sup>4</sup> Kedua generasi ini termasuk dalam usia produktif yang dapat menjadi peluang untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi.

## 2. Pendidikan

Pembangunan pendidikan diupayakan untuk mencerdaskan masyarakat, untuk itu peningkatan sarana dan prasarana pendidikan mutlak diperlukan untuk menunjang keberhasilan pembangunan di bidang pendidikan. Dari segi pendidikan rata-rata penduduk Kabupaten Langkat menyelesaikan pendidikan kelas 3 SMP. Capaian dibidang pendidikan terkait erat dengan ketersediaan fasilitas pendidikan. Pada jenjang pendidikan SD di Kabupaten Langkat untuk tahun ajaran 2021/2022 seorang guru rata-rata mengajar 15 murid SD dan 14 murid untuk jenjang pendidikan SMP. Sedangkan pada 2021, jenjang SMA beban seorang guru hanya

<sup>3</sup>Badan Pusat Statistik Kabupaten Langkat, *Statistik Daerah Kabupaten Langkat 2022* (Langkat, 2022) h. 7.

<sup>4</sup>*Ibid.* h. 7.

mengajar 17 murid tidak berubah dibanding tahun sebelumnya. Kondisi ini cukup baik karena menandakan perhatian guru yang lebih intens jika jumlah murid lebih sedikit.<sup>5</sup>

**Tabel 1**  
**Data Statistik Pendidikan Kabupaten Langkat**

Uraian	2020	2021
<b>Angka buta huruf</b>		
10-14	0,21	0,99
15-24	0	0
25-40	0,11	0,24
41-64	0,91	0,54
65+	9,86	7,99
<b>Angka Partisipasi Murni</b>		
SD sederajat	98,93	99,74
SMP sederajat	78,86	81,65
SMA sederajat	64,43	77,98
Rata-rata lama sekolah (thn)	8,64	8,66

Sumber : Kabupaten Langkat Dalam Angka 2022 dan IPM 2021.

### 3. Perumahan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset

<sup>5</sup>*Ibid.* h. 9.

bagi pemiliknya. Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) adalah salah satu badan PBB yang bertindak sebagai koordinator kesehatan umum internasional. Tujuan didirikannya WHO adalah agar semua orang mencapai tingkat kesehatan tertinggi yang paling memungkinkan.

**Tabel 2**  
**Statistik Perumahan Kabupaten Langkat**

Uraian	2019	2020	2021
Rata-rata luas lantai perkapita (m <sup>2</sup> )	20,87	21,30	20,61
<b>Rumah Tangga Menurut Kualitas Rumah (%)</b>			
Lantai bukan tanah	95,51	97,54	96,31
Atap layak	95,61	96,85	96,53
Dinding permanen	89,11	90,03	90,46

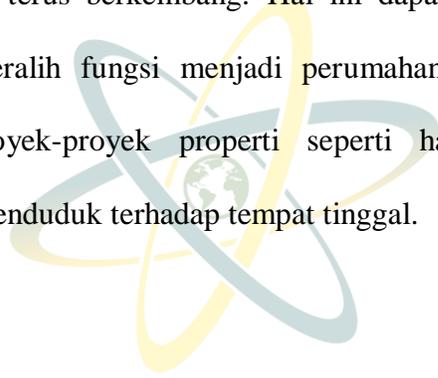
Sumber : Statkesra Prov. Sumut 2021 dan Inkesra Kab. Langkat 2021

Salah satu indikasi rumah sehat menurut Badan Kesehatan Dunia (WHO) adalah rumah tinggal yang memiliki luas lantai perkapita minimal 10 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Berdasarkan data Inkesra Kabupaten Langkat rata-rata luas rumah perkapita 20,93 m<sup>2</sup>. Sebagaimana rumah di Kabupaten Langkat adalah rumah yang sehat berdasarkan Badan Kesehatan Dunia (WHO).

Tujuan pembangunan rumah adalah untuk menekankan pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan terhadap sarana kehidupan

<sup>6</sup>Mahatma Sindu Suryo, *Analisa Kebutuhan Luas Minimal Pada Rumah Sederhana Tapak di Indonesia*, Jurnal Permukiman, h. 117

mengenai rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Populasi penduduk di Kabupaten Langkat yang terus meningkat seiring berjalannya waktu dan infrastruktur kota yang terus berkembang. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya lahan-lahan kosong beralih fungsi menjadi perumahan dan bangunan lainnya. Sehingga muncul proyek-proyek properti seperti halnya perumahan untuk memenuhi kebutuhan penduduk terhadap tempat tinggal.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN