

**EVALUASI PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN NAGARI  
BALAH HILIA LUBUK ALUNG DITINJAU DARI KONDISI FISIK**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana

Sains pada Departemen Geografi FIS UNP



Vella Kartika

NIM 19136178

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI  
DEPARTEMAN GEOGRAFI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS NEGERI PADANG  
2023**

**EVALUASI PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN NAGARI  
BALAH HILIA LUBUK ALUNG DITINJAU DARI KONDISI FISIK**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana

Sains pada Departemen Geografi FIS UNP



Vella Kartika

NIM 19136178

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI  
DEPARTEMEN GEOGRAFI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS NEGERI PADANG  
2023**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI**

**Judul** : Evaluasi Pembangunan Perumahan Kawasan Nagari Balah Hilir  
Lubuk Alang Ditinjau dari Kondisi Fisik

**Nama** : Vella Kartika

**NIM / TM** : 19136178 / 2019

**Program Studi** : Geografi

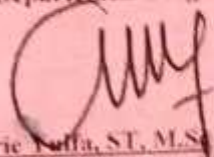
**Departemen** : Geografi

**Fakultas** : Ilmu Sosial

Padang, Juni 2023

Disetujui Oleh

Kepala Departemen Geografi



Dr. Aric Nalla, ST, M.Si  
NIP. 198006182006041003

Pembimbing



Drs. Helfa Edial, MT  
NIP. 196504261990011004



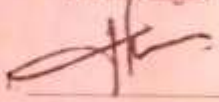

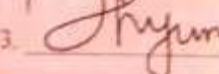
**PENGESAHAN LULUS UJIAN SKRIPSI**

Nama : Vella Kartika  
 TM/NIM : 2019/19136178  
 Program Studi : S1 Geografi  
 Departemen : Geografi  
 Fakultas : Ilmu Sosial

Dinyatakan lulus setelah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi  
 Departemen Geografi  
 Fakultas Ilmu Sosial  
 Universitas Negeri Padang  
 Pada hari Rabu, Tanggal Ujian 31 Mei 2023 Pukul 09.40-10.40 WIB  
 dengan judul

**Evaluasi Pembangunan Perumahan Kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alang  
 Ditinjau dari Kondisi Fisik**

Padang, Juni 2023

Tim Penguji	Nama	Tanda Tangan
Ketua Tim Penguji	Drs. Helfia Edial, MT	
Anggota Penguji	Triyatno, S.Pd, M. Si	2. 
Anggota Penguji	Ahyuni, S.T, M.Si	3. 

Mengesahkan  
 Dekan Fakultas Ilmu Sosial  
 Universitas Negeri Padang

  
**Prof. Dr. Siti Fatimah, M.Pd., M.Hum**  
 NIP. 196102181984032001







**UNIVERSITAS NEGERI PADANG**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL**  
**DEPARTEMEN GEOGRAFI**

Jalan. Prof. Dr. Hamka, Air Tawar Padang – 25131 Telp 0751 7875159

**SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Vella Kartika  
NIM/BP : 19136178/ 2019  
Program Studi : Geografi  
Departemen : Geografi  
Fakultas : Ilmu Sosial

Dengan ini menyatakan, bahwa skripsi saya dengan judul : **“Evaluasi Pembangunan Perumahan Kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung Ditinjau Dari Kondisi Fisik”** adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya melakukan plagiat dari karya orang lain maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan syarat hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di instansi Universitas Negeri Padang maupun di masyarakat dan negara.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Diketahui Oleh,  
Ketua Departemen Geografi

Dr. Arie Yulfa, ST M.Sc  
NIP. 198006182006041003

Padang, Juni 2023  
Saya yang menyatakan



Vella Kartika  
NIM. 19136178

## ABSTRAK

**Vella Kartika. 2023.** “Evaluasi Pembangunan Perumahan Kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung Ditinjau Dari Kondisi Fisik” *Skripsi*. Padang: Program Studi Geografi, Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.

Penelitian ini membahas tentang evaluasi pembangunan perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung ditinjau dari kondisi fisik. Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan kondisi fisik pembangunan perumahan kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung. Kondisi fisik yang dikaji adalah Fungsi Kawasan, Kelerengan, Air tanah, Kerawanan Bencana banjir dan aksesibilitas fasilitas lingkungan.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah Nagari Balah Hilia Lubuk Alung, teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan total sampling untuk variabel fungsi kawasan dan kelerengan, sedangkan untuk kerawanan bencana banjir, air tanah, dan aksesibilitas fasilitas umum menggunakan purposive sampling. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, data primer diperoleh dari observasi dan pengukuran dilapangan serta wawancara. Data dianalisis menggunakan logika boolean, skor yang didapat dari masing masing variabel kemudian dipersenkan dan diklasifikasikan menjadi lima kelas kelayakan.

Berdasarkan hasil penelitian perumahan di Nagari Balah Hilia Lubuk Alung yaitu perumahan Marwah Sejahtera dan Sparco Indah Pratama memiliki nilai evaluasi 60% dengan kategori cukup layak dan perumahan Jambak Asri memiliki nilai evaluasi 100% dengan kategori sangat layak. Perumahan Marwah Sejahtera dan Sparco Indah Pratama tidak layak pada kondisi kerawanan banjir, dan kualitas air tanah.

***Kata kunci : Evaluasi, Kondisi Fisik, Perumahan***

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadirat Allah yang maha kuasa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Sehingga berkat karunia-Nya penulis bisa menempuh jenjang perkuliahan dan mempermudah serta memberi jalan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam juga penulis sampaikan kepada baginda rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman yang tidak beradab hingga zaman yang beradab dan berilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini

Adapun Judul skripsi ini “Evaluasi Pembangunan Perumahan Kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung Ditinjau dari Kondisi Fisik” skripsi ini penulis ajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Sains Universitas Negeri Padang.

Dalam pembuatan skripsi ini peneliti banyak mendapat bantuan dorongan, arahan, dan bimbingan dari beberapa pihak dalam perencanaan, pembuatan hingga penyelesaian. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Orang tua yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini baik dukungan moril maupun materil.
3. Dr. Arie Yulfa, M.Sc selaku Kepala Departemen Geografi Universitas Negeri Padang.
4. Risky Ramadhan, S.Pd, M.Si selaku Sekretaris Departemen Geografi Universitas Negeri Padang.



5. Drs. Helfia Edial, M.T selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing, mengarahkan, dan memberikan semangat dalam proses penulisan ini.
6. Triyatno, S.Pd, M. Si dan Ahyuni, S.T, M.Si selaku penguji skripsi yang telah memeberikan kritik dan saran yang sangat membangun dalam pembuatan skripsi ini.
7. Dosen pengajar di Departemen Geografi Fakultas Ilmu Sosial.
8. Rekan rekan seperjuangan Departemen Geografi angkatan 2019.
9. Responden yang telah bersedia berpartisipasi dalam penelitian ini.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih dapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan penulisan pada masa yang akan datang. Semoga penelitian ini dapat berguna bagi pembaca dan pihak pihak yang berkepentingan. Akhir kata, atas perhatian penulis ucapkan terimakasih.

Padang, Mei 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iv
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	3
C. Batasan Masalah.....	4
D. Rumusan Masalah .....	4
E. Tujuan Penelitian .....	4
F. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	6
A. Kajian Teori .....	6
1. Perumahan.....	6
2. Kriteria Kesesuaian Lahan Terhadap Perumahan .....	8
3. Parameter Fisik Geografis yang Mempengaruhi Kelayakan Pembangunan Perumahan .....	9
B. Penelitian Relevan .....	21
C. Kerangka Konseptual .....	24
BAB III METODE PENELITIAN .....	25

A.	Jenis Penelitian.....	25
B.	Lokasi Penelitian .....	25
C.	Populasi dan Sampel.....	25
D.	Instrumentasi dan Teknik Pengumpulan Data .....	26
1.	Alat Penelitian .....	26
2.	Jenis dan Sumber Data.....	27
E.	Diagram Alir Penelitian.....	28
F.	Metode Analisis Data .....	29
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....		33
A.	Kondisi Geografis Wilayah Penelitian .....	33
1.	Letak .....	33
2.	Penduduk.....	36
3.	Perekonomian, SDA dan SDM Wilayah .....	36
B.	Temuan Penelitian .....	36
1.	Deskripsi Umum Kawasan Perumahan .....	36
2.	Hasil Penelitian.....	37
C.	Pembahasan.....	61
1.	Kelerengan .....	61
2.	Fungsi Kawasan .....	62
3.	Ketersediaan Sumber Air .....	64
4.	Kerawanan Bencana .....	65
5.	Aksesibilitas Jalan .....	67

6. Analisis Data Evaluasi Perumahan Kawasan Nagari Balah Bilia Lubuk Alung.....	68
BAB V PENUTUP .....	69
A. Kesimpulan .....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR RUJUKAN .....	vi
LAMPIRAN .....	ix

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1 Daftar Persyaratan Fisik Kualitas Air Bersih .....	10
Tabel 2 Syarat Minimum Parameter Kimia Air Bersih .....	11
Tabel 3 Kadar Minimum Kandungan Bakteri Dalam Air Bersih.....	13
Tabel 4 Klasifikasi Kemiringan Lereng.....	16
Tabel 5 Penelitian Relevan.....	21
Tabel 6 Jenis dan Sumber Data .....	27
Tabel 7 Klasifikasi dan Nilai Skor Faktor Kelerengan.....	30
Tabel 8 Klasifikasi dan Nilai Skor Faktor Jenis Tanah Menurut Kepekaannya Terhadap Erosi.....	30
Tabel 9 Klasifikasi dan Nilai Skor Faktor Intensitas Hujan Harian Rata-Rata.....	31
Tabel 10 Skala Kelayakan Pembangunan Perumahan.....	32
Tabel 11 Klasifikasi Lereng Nagari Blah Hilia Lubuk Alung .....	38
Tabel 12 luas dan skor Klasifikasi Lereng Perumahan Balah Hilia Lubuk Alung	36
Tabel 13 Klasifikasi Lereng dan skor kelerengan Nagari Blah Hilia Lubuk Alung .....	37
Tabel 14 Rata rata Curah hujan tahunan Daerah aliran Sungai Batang Anai .....	38
Tabel 15 Jenis tanah Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	43
Tabel 16 Luas Klasifikasi Fungsi kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk alung .....	46
Tabel 17 Posisi dan Skor Kawasan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	46

Tabel 18 Identifikasi warna, rasa, dan bau air tanah perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	50
Tabel 19 Skor daerah rawan bencana banjir di kawasan perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	55
Tabel 20 Jarak perumahan Terhadap Fasilitas Lingkungan .....	60
Tabel 21 Pembobotan Kelayakan Kondisi fisik Perumahan .....	61



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Jumlah Bencana 10 Tahun Terakhir (2012-2021) di Padang Pariaman	14
Gambar 2 Jumlah rumah Rusak di Padang Pariaman Akibat Bencana Tahun 2012-2021.....	15
Gambar 3 Kerangka Konseptual Penelitian .....	24
Gambar 4 Diagram alir Penelitian .....	28
Gambar 5 Peta Deliniasi Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	34
Gambar 6 Peta Lokasi Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	35
Gambar 7 Peta Klasifikasi Lereng Nagari Balah Hilia Lubuk ALung .....	36
Gambar 8 Peta Curah Hujan Daerah Aliran Sungai Anai.....	42
Gambar 9 Peta Tanah Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	44
Gambar 10 Peta Fungsi Kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	46
Gambar 11 Sampel Air Tanah Perumahan Sparco Indah Pratama.....	48
Gambar 12 Sampel 1 Air Tanah Perumahan Jambak Asri .....	49
Gambar 13 Peta Setting Aliran Drainase Perumahan Sparco Indah Pratama .....	52
Gambar 14 Perumahan Sparco Indah Pratama Blok A yang Posisinya Rendah dari Bangunan lain dan Jalan Lokal di sebelahnya.....	55
Gambar 15 Kondisi Saluran Air Perumahan Sparco Indah Pratama .....	56
Gambar 16 Peta Setting Saluran Drainase Perumahan Marwah Sejahtera.....	55
Gambar 17 Kondisi Rumah yang Pintu masuknya disemen untuk menghindari banjir masuk di Perumahan Marwah Sejahtera .....	55
Gambar 18 Selokan Perumahan Marwah Sejahtera yang dangkal.....	56

Gambar 19 Peta Setting Saluran Drainase Perumahan Marwah Sejahtera Nagari Balah Hilia Lubuk Alung .....	55
Gambar 20 Peta Sarana Lingkungan Perumahan Sparco Indah Pratama .....	57
Gambar 21 Peta Sarana Lingkungan Perumahan Jambak Asri .....	60
Gambar 22 Peta Sarana Prasarana Lingkungan Perumaahan Marwah Sejahtera..	60

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Papan (*tempat tinggal/place for living*) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang (*pakaian/clothing*) dan pangan (*makan-minum/food and drinks*) (Nugraha, 2014). Maslow dalam Ronald (2013) menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya yaitu sandang, pangan dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya (Kalesaran, 2013). Peran tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan (Tama, 2016)

Sastra dan E. Marlina menyatakan pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Rumah sebagai tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer bagi manusia (Perdana, 2015).

Berdasarkan Undang-Undang 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 bagi pemiliknya. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik

perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan menjadi alternatif pilihan tempat tinggal bagi masyarakat kota karena umumnya perumahan menyuguhkan lingkungan hidup yang layak dan baik dengan sarana dan prasarana yang telah disediakan pengembang.

Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah aspek lingkungan (Fisik), manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaanya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baikburuknya lingkungan akan berdampak terhadap hunian perumahan (Bandar, 2018).

Nagari Balah Hilia Lubuk Alung merupakan salah satu nagari (kelurahan) di Kecamatan Lubuk Alung. Nagari ini memiliki lokasi yang strategis karena dilalui oleh jalan raya Lintas Sumatera (Jalan Raya Padang Bukittinggi). Selain itu, Nagari ini terletak di tengah dua kota yaitu Kota Padang dan Kota Pariaman. Karena lokasinya yang strategis, pembangunan di nagari ini terjadi sangat pesat. Beberapa proyek pembangunan pemerintah dibangun di nagari ini, seperti pembangunan Stadion Utama Sumbar dan Pembangunan Jalan tol lintas Sumatera. Karena hal hal tersebut menjadikan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung menjadi tempat hunian yang strategis dan banyak diincar oleh developer.

Dalam perkembangannya dilapangan sering terjadi beberapa masalah di perumahan kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung. Masalah yang sering terjadi adalah banjir, sulitnya mendapatkan air bersih, dan masalah fisik lainnya

yang mengakibatkan penghuni tidak nyaman menempati hunian tersebut. Sehingga sebagian penghuni perumahan pindah setelah menetap beberapa bulan karena kesulitan mendapatkan air bersih dan beberapa kali terjadi banjir. Hal ini menunjukkan kawasan yang strategis saja tidak cukup untuk menjadikan sebuah hunian yang nyaman.

Masalah tersebut mungkin saja terjadi karena dalam pembangunan perumahan di Nagari Balah Hilia Lubuk Alung developer (Pengembang) sering mengabaikan aspek lingkungan (fisik). Hal ini mungkin dikarenakan sebagian besar developer (Pengembang) hanya fokus pada lokasi yang strategis. Sehingga mendatangkan masalah hunian seperti kebanjiran, Sulitnya mendapatkan air bersih, dan masalah fisik lainnya yang merugikan penghuni (konsumen). Oleh karena itu pada penelitian ini, Saya akan melakukan evaluasi lebih lanjut terhadap kelayakan pembangunan perumahan kawasan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung yang ditinjau dari kondisi fisik.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian yang dijelaskan pada latar belakang masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Penghuni perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung tidak nyaman dalam menempati hunian.
2. Faktor yang mempengaruhi ketidak nyamanan Penghuni perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.
3. Penyebab terjadi banjir dan susahnya mendapatkan air bersih di perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.

4. Kondisi fisik pembangunan perumahan apa yang membuat masyarakat tidak nyaman.

### **C. Batasan Masalah**

Untuk memperjelas ruang lingkup masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka permasalahan dalam penelitian ini akan dibatasi pada kondisi fisik pembangunan perumahan, yaitu Sumber Air, kelerengan, fungsi kawasan, dan kerawanan bencana banjir.

### **D. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kondisi kelerengan pembangunan kawasan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.
2. Bagaimana fungsi kawasan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk
3. Bagaimana kualitas air tanah kawasan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk
4. Bagaimana kerawanan bencana banjir kawasan Perumahan Nagari Balah Hilia
5. Bagaimana aksesibilitas lokasi pembangunan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung terhadap fasilitas lingkungan.
6. Bagaimana evaluasi keseluruhan kondisi fisik Pembangunan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.

### **E. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana kondisi kelerengan pembangunan kawasan perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.



2. Mengetahui bagaimana fungsi kawasan perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.
3. Mengetahui kondisi kerawanan bencana banjir pembangunan perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.
4. Mengetahui bagaimana kualitas air tanah perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.
5. Mengetahui bagaimana aksesibilitas lokasi perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung terhadap lokasi fasilitas setempat.
6. Mengetahui Bagaimana evaluasi keseluruhan kondisi fisik Pembangunan Perumahan Nagari Balah Hilia Lubuk Alung.

#### **F. Manfaat Penelitian**

1. Sebagai acuan bagi developer dalam pengembangan kawasan perumahan menjadi lebih baik sehingga penghuni lebih nyaman menempati hunian.
2. Masyarakat mengetahui kondisi kelayakan perumahan sehingga masyarakat dapat lebih tepat dalam memilih hunian.