

BAB 3

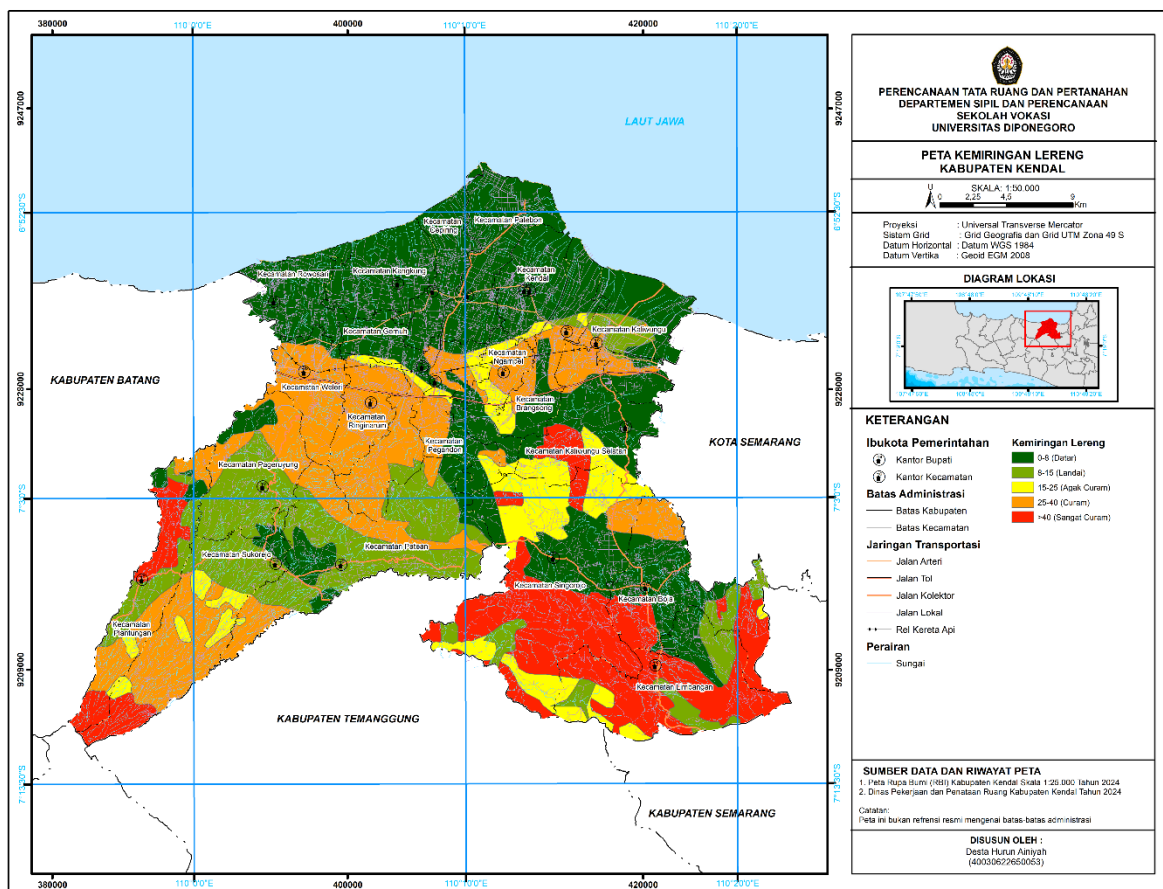
PROFIL WILAYAH KABUPATEN KENDAL

3.1 Fisik Alam

Fisik alam memberikan gambaran mengenai kondisi alami wilayah. Aspek fisik alam merupakan aspek yang perlu diketahui dalam perencanaan guna menyesuaikan kondisi alam dengan perencanaan yang akan direncanakan, sehingga hasil rencana tidak menimbulkan permasalahan baru. Berikut merupakan fisik alam di Kabupaten Kendal.

3.1.1 Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng adalah perbandingan antara beda tinggi (jarak vertikal) suatu lahan dengan jarak mendatarnya. Besaran kemiringan lereng dapat dinyatakan dalam persen (%) dan derajat (Melo et al., 2018). Semakin tajam kemiringan maka akan menyebabkan semakin banyak partikel tanah yang terlontar akibat pengaruh tetesan air hujan. Kabupaten Kendal memiliki perbedaan kemiringan lereng yang beragam tiap daerahnya. Berikut merupakan peta kemiringan lereng Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 1 Kemiringan Lereng Kabupaten Kendal

Kemiringan lereng di Kabupaten Kendal tersebar dalam lima klasifikasi yang tersebar diseluruh daerah Kabupaten Kendal. Proses klasifikasi berdasar pada Peraturan Direktur Jenderal Bina Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Dan Perhutanan Sosial Nomor : P. 4/V-Set/2013 Tentang Petunjuk Teknis Penyusunan Data Spasial Lahan Kritis Tahun 2013. Kabupaten Kendal didominasi dengan kelerengan datar dan kelerengan paling sedikit di Kabupaten Kendal yaitu agak curam berikut merupakan data tabular kemiringan lereng Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 1 Luas Kemiringan Lereng Kabupaten Kendal

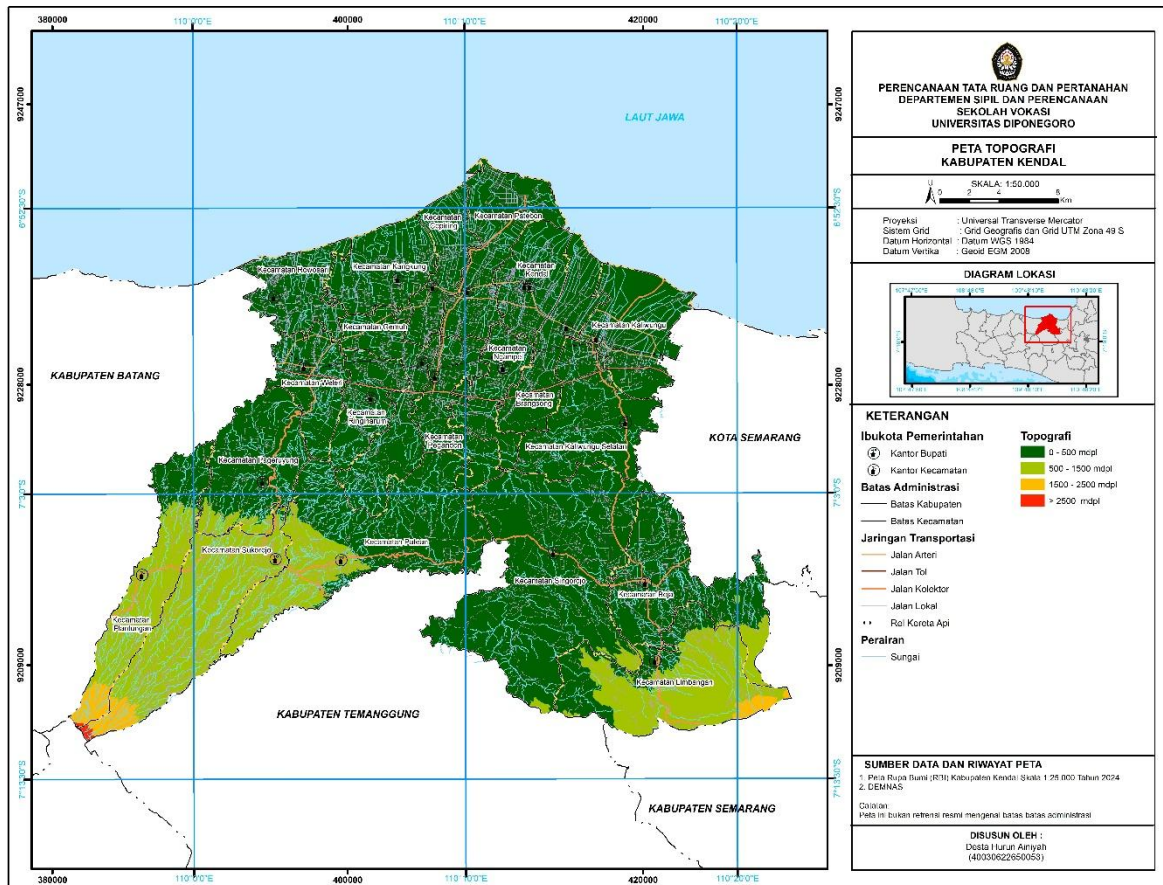
Kelas	Lereng	Deskripsi	Luas (Ha)
I	<8%	Datar	37.747
II	8-15%	Landai	16.220
III	15-25%	Agak Curam	8.407
IV	25-40%	Curam	22.276
V	>40%	Sangat Curam	15.936

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Klasifikasi kemiringan lereng diatas dapat diketahui bahwa lereng permukaan tanah dapat berbentuk cembung atau cekung. Dominasi kemiringan landai mendukung Kabupaten Kendal dalam pembangunan wilayah. Kemiringan lereng 0-8% menunjukkan kriteria datar yang cocok dikembangkan untuk permukiman, kemiringan 8-15% menunjukkan kriteria landai yang memiliki peluang dan cocok untuk dikembangkan permukiman, kriteria 15-25% menunjukkan kriteria agak curam masih cocok untuk pengembangan permukiman, kemiringan 25-40% menunjukkan kriteria curam yang artinya tidak terlalu berpotensi dikembangkan permukiman, dan kemiringan diatas 40% menunjukkan sangat curam dan tidak cocok dikembangkan permukiman (Syafri et al., 2015).

3.1.2 Topografi

Bentuk permukaan bumi yang dikelompokkan berdasarkan perbedaan tinggi dari permukaan bumi suatu bentuk bentang lahan adalah definisi dari topografi (Mantawali, 2012). Topografi memiliki peran penting dalam perencanaan, dimana topografi dapat menjadi salah satu aspek kesesuaian dan tingkat aksesibilitas dalam perencanaan. Setiap wilayah pasti memiliki topografi yang beranekaragam, hal itulah yang menyebabkan adanya dataran rendah dan tinggi. Penyebutan tersebut dikarenakan adanya perbedaan topografi atau ketinggian. Berikut merupakan topografi di Kabupaten Kendal.



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3. 2 Topografi Kabupaten Kendal

Peta diatas menunjukkan bahwa topografi di Kabupaten Kendal beragam dengan klasifikasi menjadi empat kelas dengan dominasi kelas 0-500. Letak Kabupaten Kendal yang berada pada pesisir laut jawa memengaruhi dominasi ketinggian yang rendah, namun semakin ke selatan lebih tinggi terutama yang berbatasan dengan Kabupaten Temanggung. Berikut merupakan tabulasi topografi di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 2 Luas Topografi Kabupaten Kendal

Topografi	Luas (Ha)
0 - 500	79.226,05
500 - 1.500	19.943,05
1.500 - 2500	1.331,91
>2.500	84,18

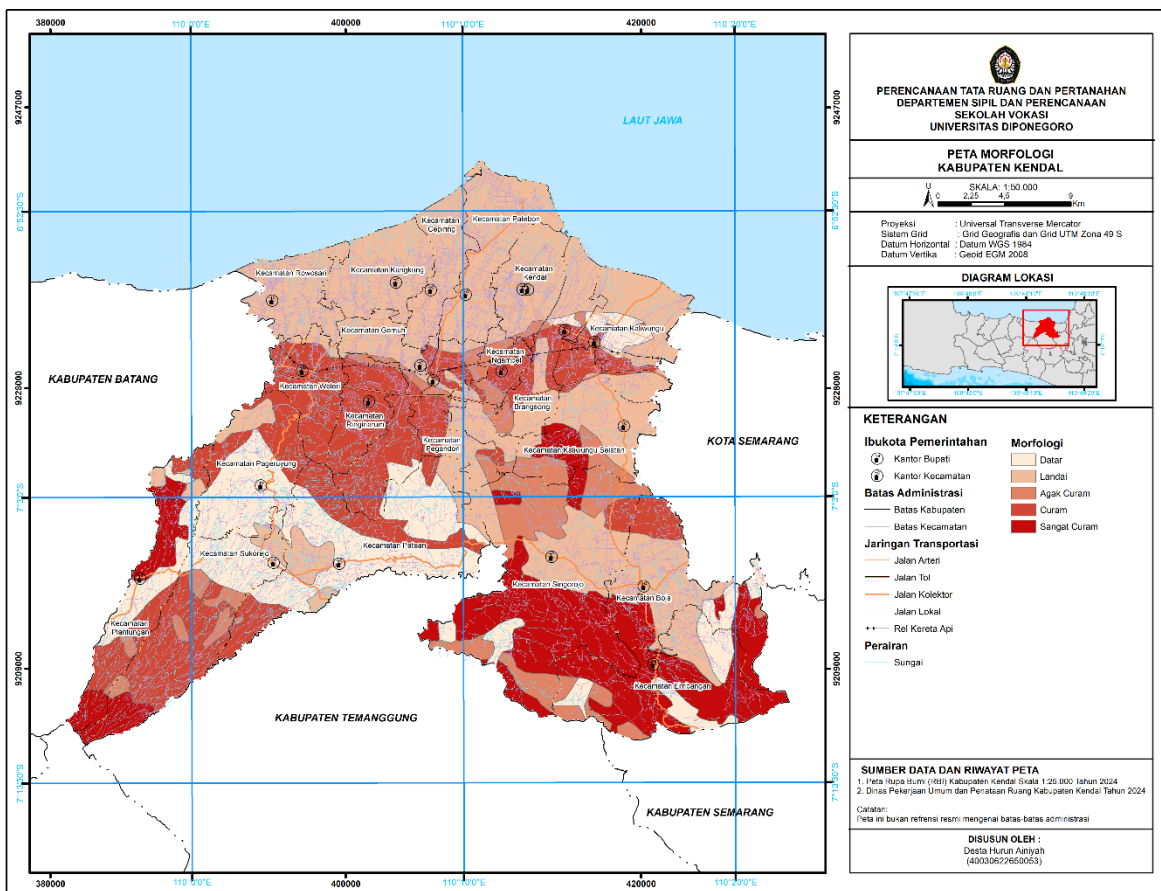
Sumber : Hasil Analisis, 2026

Topografi di Kabupaten Kendal didominasi klasifikasi 0 - 500 dengan luas 79.266,05 ha, hal tersebut sangat terlihat dengan kelas >2.500 yang hanya sebesar 84,18 ha. Topografi yang mendominasi Kabupaten Kendal yang cenderung datar mendukung pengembangan

permukiman. Perencanaan permukiman perlu memperhatikan ketinggian dikarenakan ketinggian sangat memengaruhi kondisi fisik lahan, keamanan permukiman, dan kemudahan pembangunan.

3.1.3 Morfologi

Morfologi merupakan penampakan suatu daerah berdasarkan karakteristik bentuknya. Morfologi berkaitan erat dengan topografi, pola penggunaan lahan, dan perkembangan kawasan terbangun yang memengaruhi arah perkembangan wilayah (Putri et al., 2017). Dalam perencanaan permukiman, salah satu aspek penting yang perlu dipertimbangkan yaitu morfologi. Berikut merupakan peta morfologi Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 3 Morfologi Kabupaten Kendal

Morfologi di Kabupaten Kendal terbagi menjadi lima klasifikasi yaitu datar, landai, agak curam, curam, dan sangat curam. Klasifikasi morfologi tersebut terbagi ke seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Kendal. Daerah pesisir Kabupaten Kendal memiliki morfologi datar, hal tersebut sesuai dengan kondisi eksisting yang berbatasan dengan laut

jawa sehingga termasuk dalam morfologi datar. Berikut merupakan bentuk tabular morfologi di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 3 Luas Morfologi Kabupaten Kendal

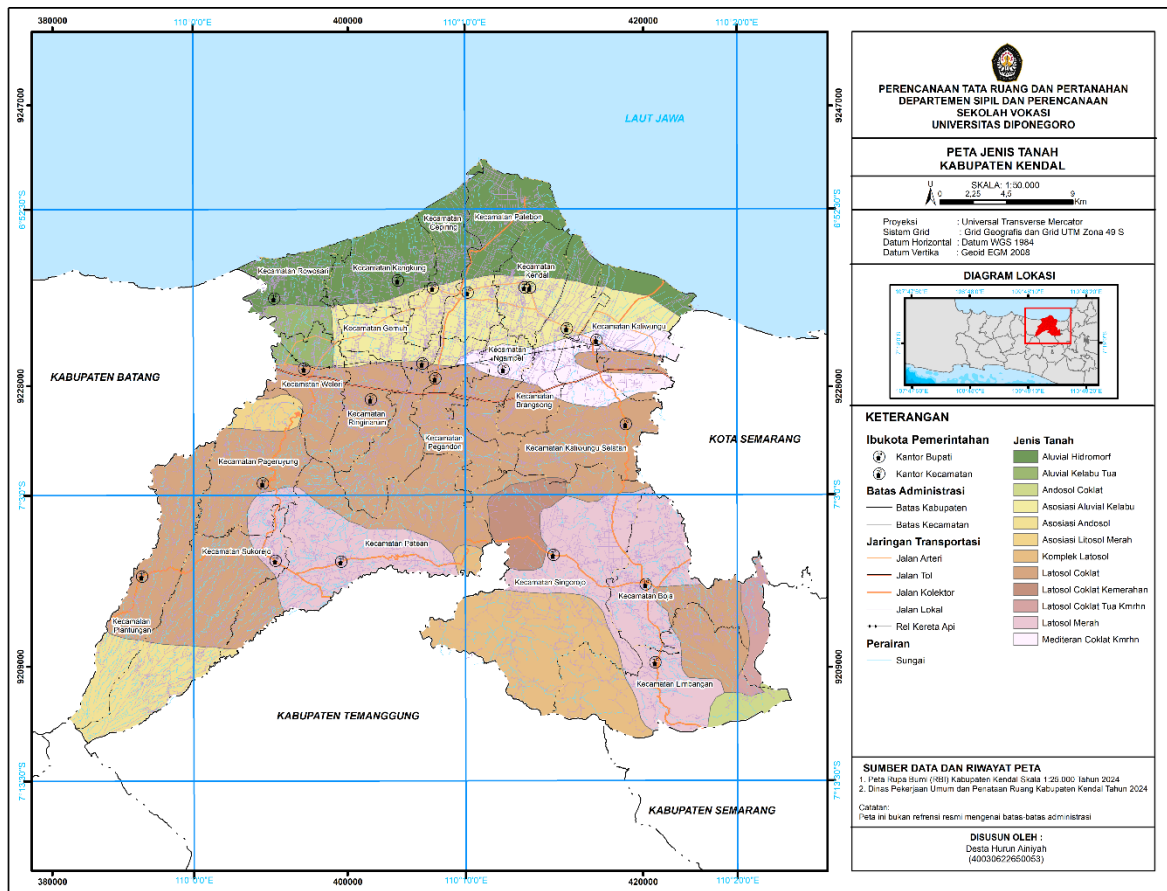
Morfologi	Luas (Ha)
Datar	16.220
Landai	37.747
Agak Curam	8.430
Curam	22.276
Sangat Curam	15.914

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Morfologi Kabupaten Kendal paling tinggi berada pada klasifikasi landai dan paling sedikit pada klasifikasi agak curam. Wilayah yang memiliki klasifikasi morfologi datar didominasi pada bagian pesisir laut jawa. Klasifikasi morfologi sangat curam didominasi di daerah yang berbatasan dengan Kabupaten Semarang. Menganalisis aspek morfologi di suatu wilayah dalam perencanaan permukiman penting dilakukan sebagai salah satu analisis pembangunan permukiman dapat dilakukan secara aman. Kondisi morfologi wilayah memengaruhi pada kemudahan pembangunan infrastruktur, sistem drainase, aksesibilitas, hingga resiko bencana. Wilayah dengan morfologi datar cenderung lebih sesuai untuk pengembangan permukiman dibanding dengan wilayah yang memiliki morfologi curam.

3.1.4 Jenis Tanah

Sumber daya alam yang terbatas dan tidak dapat diperbarui salah satunya adalah tanah. Saat ini, semakin bertambah tahun kebutuhan tanah semakin tinggi. Seringkali tanah dikaitkan erat dengan lahan, dimana pada suatu lahan terkandung tanah didalamnya. Tanah memiliki berbagai jenis, setiap jenis tanah memiliki karakteristik yang berbeda-beda yang dapat dibedakan dari tekstur, struktur, tingkat kesuburan, dan daya dukung tanah. Berikut merupakan peta jenis tanah di Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 4 Jenis Tanah Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal memiliki berbagai jenis tanah. Berdasarkan data yang didapatkan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kendal, jenis tanah di Kabupaten Kendal terbagi menjadi dua belas jenis. Setiap jenis tanah yang ada di Kabupaten kendal memiliki karakteristik masing-masing yang jika dalam pemanfaatannya disesuaikan dengan karakteristik akan menjadi bahan pengembangan yang baik. Berikut merupakan data tabular jenis tanah Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 4 Luas Jenis Tanah Kabupaten Kendal

Jenis Tanah	Luas (Ha)
Aluvial Hidromorf	12.615,35
Aluvial Kelabu Tua	1.674,88
Andosol Coklat	870,87
Asosiasi Aluvial Kelabu	9.35828
Asosiasi Andosol	4.187,95
Asosiasi Litosol Merah	937,94
Komplek Latosol	8.658,68
Latosol Coklat	37.691,72

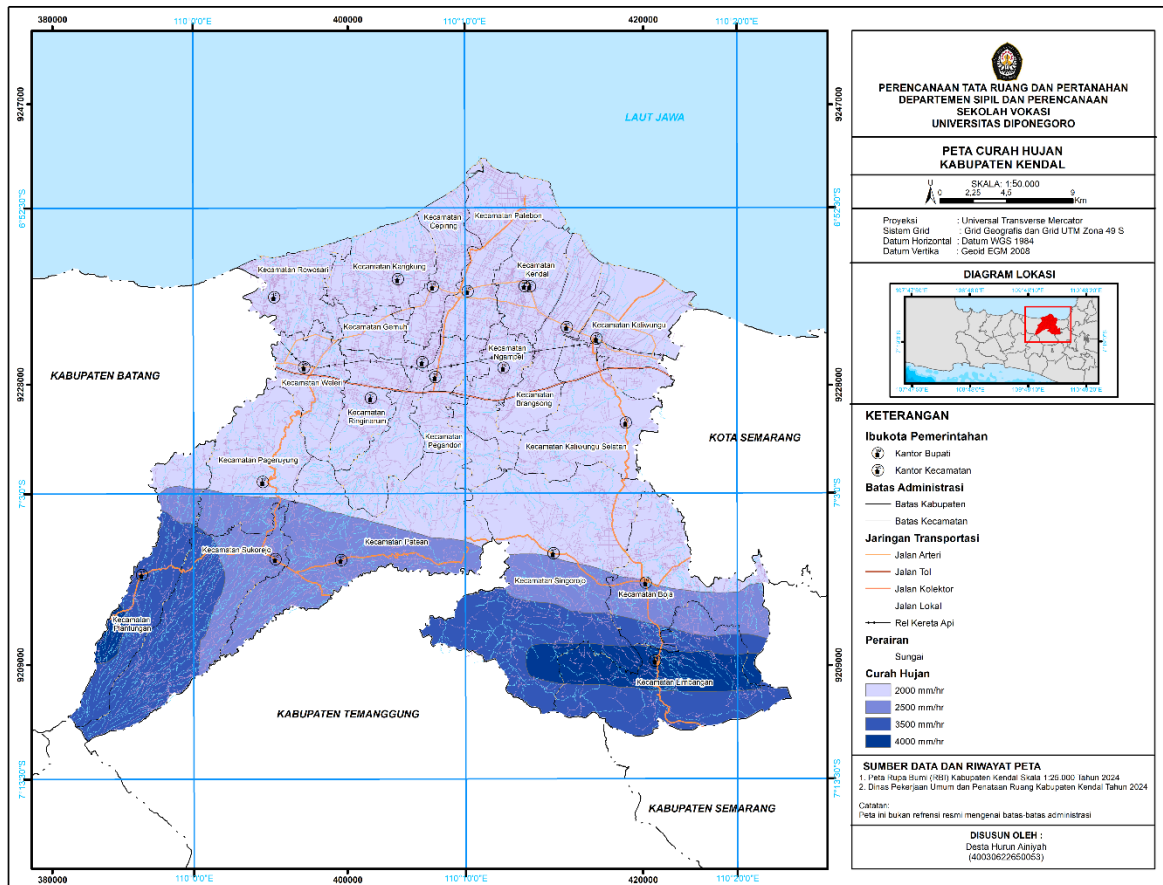
Jenis Tanah	Luas (Ha)
Latosol Coklat Kemerahan	2.095,12
Latosol Coklat Tua Kmrhn	1.175,95
Latosol Merah	17.130,01
Mediteran Coklat Kmrhn	4.189,63

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Secara garis besar jenis tanah di Kabupaten Kendal terbagi menjadi 5 jenis, yaitu aluvial, andosol, litsosol, latosol, dan mediteran. Namun dari kelima jenis tersebut diperinci lagi sebagaimana tercantum pada tabel diatas. Jenis tanah yang paling tinggi berada pada klasifikasi latosol coklat, sedangkan jenis tanah dengan luasan paling rendah ada pada klasifikasi mediteran coklat kemerahan. Tanah latosol umumnya bertekstur liat dengan kandungan unsur hara yang berkisar dari sedang hingga tinggi. Tingkat kesuburan tanah ini cenderung menurun seiring dengan semakin merahnya warna tanah, yang mengindikasikan berkurangnya kandungan unsur hara. Sementara itu, tanah mediteran terbentuk melalui proses pelapukan batuan kapur dan umumnya memiliki tingkat kesuburan yang relatif rendah. Jenis tanah ini dicirikan oleh kandungan senyawa karbonat yang tinggi serta warna tanah yang bervariasi dari merah kekuningan hingga abu-abu. (Putra, 2022).

3.1.5 Curah Hujan

Curah hujan merupakan jumlah air hujan yang terkumpul di permukaan datar dan tidak mengalami penguapan, penyerapan, atau aliran (Windari & Sudarti, 2024). Curah hujan juga salah satu unsur iklim yang berpengaruh terhadap kondisi fisik wilayah dan pemanfaatan ruang. Intensitas curah hujan dapat memengaruhi ketersediaan air, tingkat erosi, serta potensi terjadinya bencana banjir dan longsor. Kabupaten Kendal memiliki intensitas curah hujan yang berbeda-beda di seluruh wilayahnya. Berikut merupakan peta curah hujan di Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 5 Curah Hujan Kabupaten Kendal

Curah hujan di Kabupaten Kendal terbagi menjadi empat klasifikasi meliputi 2.000-4.000 mm/hari. Klasifikasi curah hujan yang dominan di Kabupaten Kendal adalah klasifikasi 2.000 mm/hari sedangkan klasifikasi yang paling sedikit yaitu klasifikasi 4.000 mm/hari. Sehingga dapat diketahui bahwa intensitas curah hujan di Kabupaten Kendal berbeda-beda di setiap wilayahnya. Berikut merupakan bentuk tabular curah hujan di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 5 Luas Curah Hujan Kabupaten Kendal

Curah Hujan (mm/hr)	Luas (Ha)
2.000	62.184,54
2.500	16.093,68
3.500	17.662,96
4.000	4.645,21

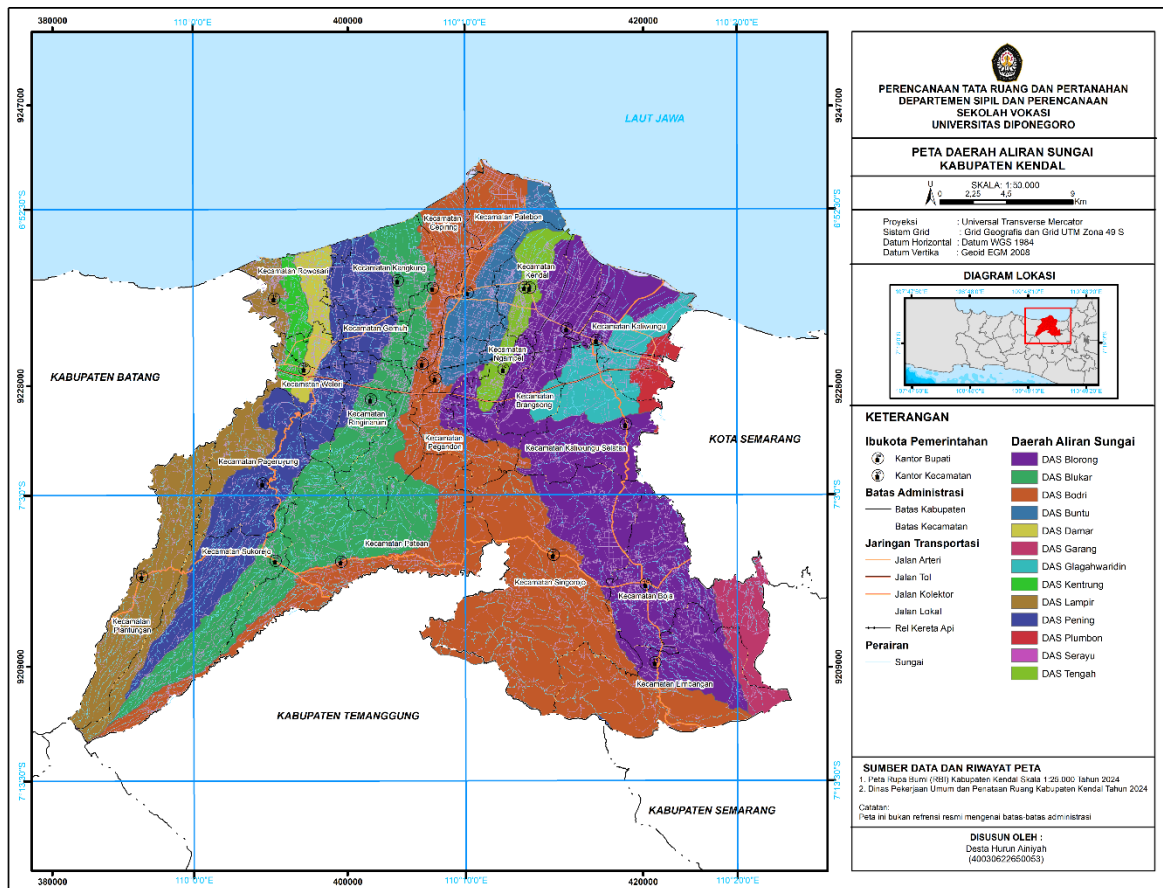
Sumber : Hasil Analisis, 2026

Proses perencanaan permukiman, analisis curah hujan diperlukan untuk mengetahui tingkat kesesuaian wilayah terhadap pengembangan permukiman serta sebagai dasar dalam perencanaan infrastruktur dan pengelolaan lingkungannya. Curah di Kabupaten Kendal

tergolong tinggi, dengan klasifikasi paling rendah 2.000 mm/hari apabila dalam perencanaan tidak matang akan menyebabkan beberapa bencana seperti tanah longsor, banjir, dan lain-lain.

3.1.6 Daerah Aliran Sungai

Suatu wilayah dataran yang secara topografis dibatasi oleh pegunungan bukit atau pegunungan yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air hujan menuju sungai utama hingga ke danau atau laut disebut dengan daerah aliran sungai (DAS) (Denaswidhi, 2020). Air yang ada pada DAS nantinya akan dialirkan menuju anak sungai dan sungai utama. DAS memiliki tiga bagian meliputi bagian hulu, bagian tengah, dan bagian hilir. Kabupaten Kendal memiliki DAS yang bermacam-macam. Berikut merupakan peta DAS di Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 6 Daerah Aliran Sungai Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal memiliki 13 DAS yang tersebar di seluruh wilayahnya. DAS yang paling besar yaitu DAS Bodri sedangkan DAS yang paling kecil yaitu DAS Serayu. DAS memiliki banyak fungsi antara lain mengatur tata air, menyimpan cadangan air,

mengendalikan banjir, menjaga keseimbangan lingkungan, dan mendukung aktivitas manusia serta ekosistem. Berikut merupakan bentuk tabular DAS yang ada di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 6 Luas Daerah Aliran Sungai Kabupaten Kendal

DAS	Luas (Ha)
DAS Blorong	21.744,18
DAS Blukar	15.193,21
DAS Bodri	27.067,58
DAS Buntu	3.966,33
DAS Damar	1.589,63
DAS Garang	2.519,47
DAS Glagahwaridin	3.863,87
DAS Kentrung	1.264,55
DAS Lampir	9.310,11
DAS Pening	11.021,67
DAS Plumbon	927,38
DAS Serayu	11,65
DAS Tengah	2.027,33

Sumber : Hasil Analisis, 2026

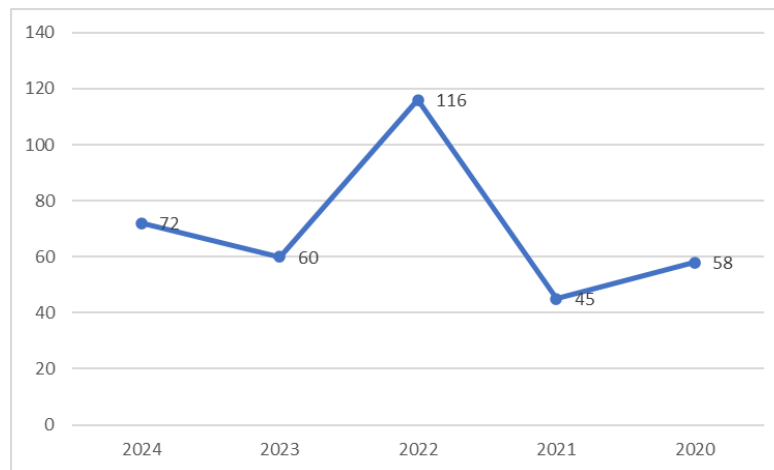
Kabupaten Kendal yang dilewati bermacam-macam DAS menjadikannya berbagai tantangan dan keuntungan. Das Bodri sebagai das paling besar di Kabupaten Kendal juga merupakan DAS terbesar di wilayah utara Provinsi Jawa Tengah. Keberadaan DAS menjadi penting untuk dianalisis dalam perencanaan permukiman karena berkaitan erat dengan potensi banjir, sistem drainase permukiman, ketersediaan air, keseimbangan lingkungan, dan lain-lain.

3.1.7 Kebencanaan

Kebencanaan merupakan konsisi atau rangkaian yang disebabkan oleh faktor alam, non alam maupun manusia yang menimbulkan ancaman dan gangguan terhadap kehidupan masyarakat dan mengakibatkan kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan korban jiwa. Menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, Kebencanaan didefinisikan sebagai peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat.

A. Banjir

Banjir merupakan peristiwa meluapnya air yang menggenangi suatu wilayah akibat kapasitas sungai, saluran drainase, atau daerah yang resapannya tidak mampu menampung volume air (Syakilah et al., 2025). Pada umumnya banjir disebabkan oleh curah hujan yang tinggi, pendangkalan sungai, dan berkurangnya daerah resaoan air. Berdasarkan data dari



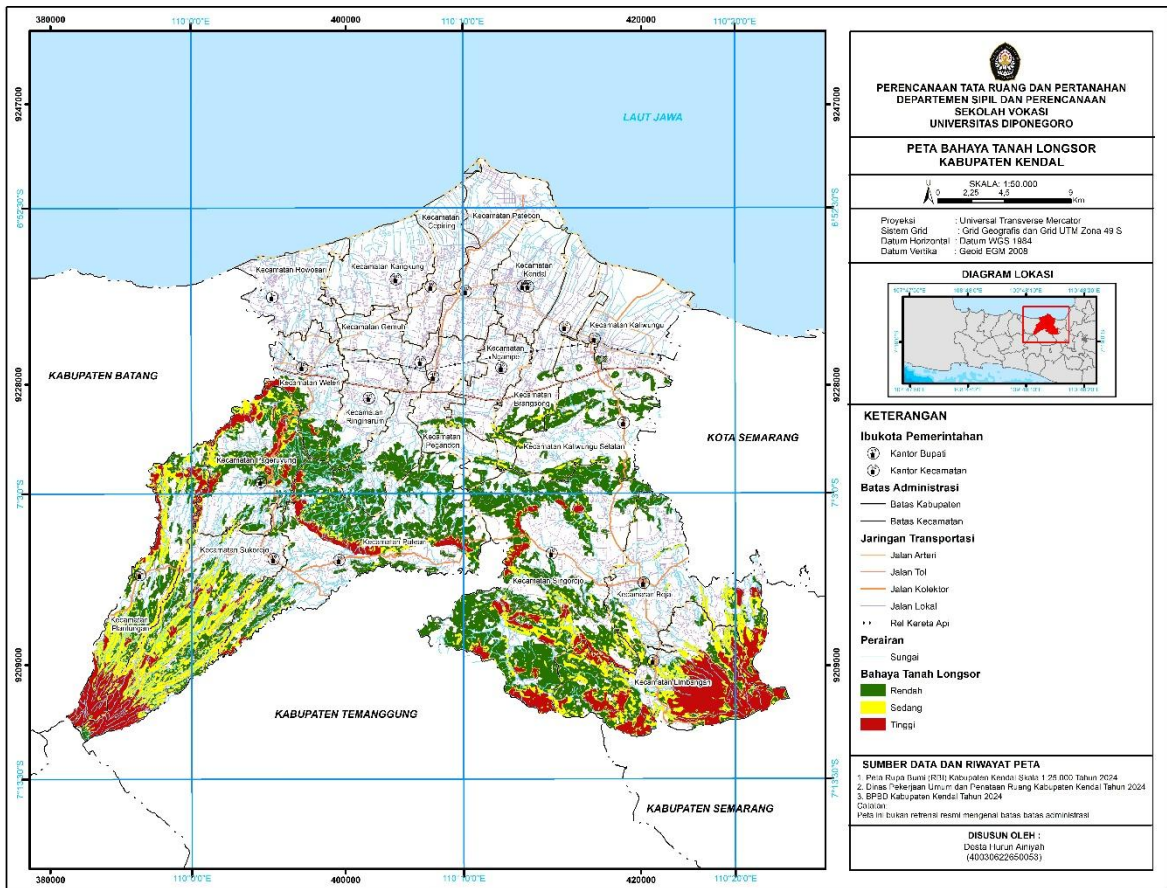
Sumber: BPBD Kabupaten Kendal, 2020-2024

Gambar 3. 8 Jumlah Kejadian Banjir Kabupaten Kendal

Bencana banjir di Kabupaten dalam beberapa tahun terakhir paling tinggi terjadi pada tahun 2022 sebanyak 116 kali, sedangkan kejadian banjir paling rendah dalam beberapa tahun terakhir terjadi pada 2021 sebanyak 45 kali. Hampir setiap tahun bencana banjir melanda Kabupaten Kendal.

B. Tanah Longsor

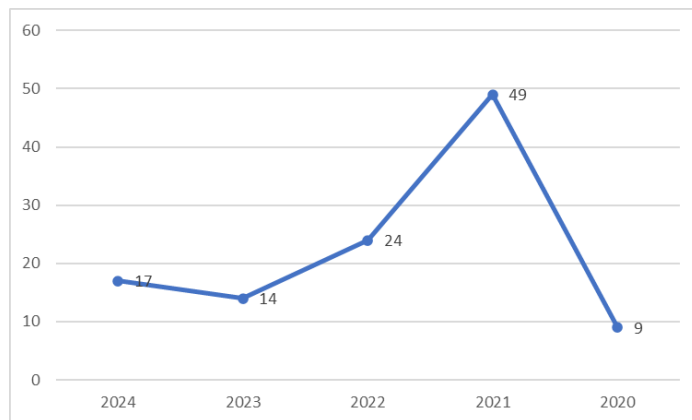
Perpindahan material pembentuk lereng meliputi batuan atau tanah yang menuruni lereng akibat terganggunya kestabilan tanah atau gaya gravitasi disebut dengan tanah longsor. Tanah longsor sering terjadi dikarenakan curah hujan yang tinggi, kemiringan lereng yang curam, serta aktivitas manusia yang tidak memperhatikan lingkungan (Yuniarta et al., 2015). Kabupaten Kendal merupakan kabupaten yang mengalami bencana tanah longsor dengan frekuensi yang tinggi. Berikut merupakan peta bahaya tanah longsor di Kabupaten Kendal.



Sumber: BPBD Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 9 Bahaya Tanah Longsor Kabupaten Kendal

Bencana tanah longsor di Kabupaten Kendal berdasarkan peta diatas yang memiliki klasifikasi tinggi terjadi di Kabupaten Kendal bagian selatan, hal itu didukung dengan Kabupaten Kendal bagian selatan yang berbatasan Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Semarang yang mana terutama Kabupaten Temanggung termasuk dataran tinggi. Berikut merupakan frekuensi bencana tanah longsor di Kabupaten Kendal.



Sumber: BPBD Kabupaten Kendal dan BPS Kabupaten Kendal, 2024-2020

Gambar 3. 10 Jumlah Kejadian Tanah Longsor Kabupaten Kendal

Peta diatas menunjukkan bahwa Kabupaten Kendal masih didominasi oleh lahan non terbangun. Namun meskipun begitu pengembangan di Kabupaten Kendal tergolong masif terutama dengan adanya KIK sebagai proyek strategis nasional. Kuantitas lahan non terbangun yang masih tinggi menungkinkan untuk pelaksanaan perencanaan lebih efisien yang dapat disesuaikan dengan konsisi lahan. Dengan peta diatas dapat diketahui tabulasi luasan lahan terbangun terhadap lahan non terbangun. Berikut merupakan tabulasi lahan terbangun dan non terbangun di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 7 Luas Non Terbangun dan Terbangun Kabupaten Kendal

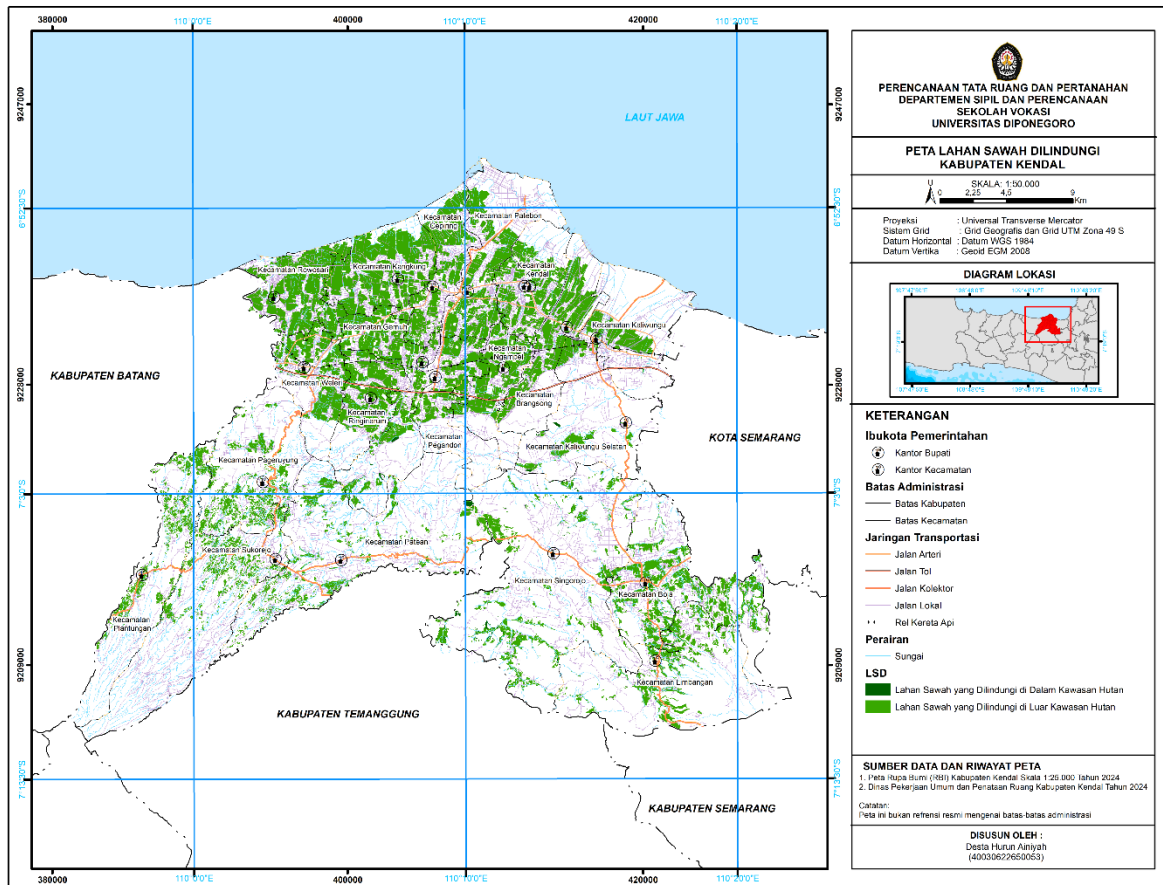
Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase
Non Terbangun	86.493,01	86%
Terbangun	14.106,56	14%

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Jumlah lahan terbangun di Kabupaten Kendal sebanyak 14.106,56 Ha sedangkan luas lahan non terbangunnya seluas 86.493,01 Ha sehingga lahan terbangun di Kabupaten Kendal hanya 14,02%. Klasifikasi pada lahan terbangun meliputi bangunan industri dan perdagangan, permukiman, dermana, jaringan jalan, pelabuhan dan stadion. Sedangkan klasifikasi yang termasuk kedalam lahan non terbangun meliputi tegalan, tanaan semusim, tambak ikan, sungai, semak belukar, sawah, perkebunan, pesisir pantai, padang rumput, ladang, kolam ikan, kebun campuran, hutan, hutan rawa, dan lahan terbuka lainnya.

3.3 Lahan Sawah Dilindungi (LSD)

Lahan Sawah Dilindungi merupakan lahan sawah yang ditetapkan pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya guna menjaga ketahanan pangan nasional dan mengenalkan alih fungsi lahan sawah. Adanya LSD sebagai bentuk perlindungan terhadap sawah eksisting yang masih produktif agar tidak mengalami alih fungsi lahan. Penetapan LSD dilakukan oleh pemerintah dengan Kementerian ATR/BPN. Berikut merupakan peta lahan sawah dilindungi Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 12 Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal memiliki LSD, LSD tersebut dibagi menjadi dua klasifikasi yaitu dalam kawasan hutan dan luar kawasan hutan. Penetapan LSD di Kabupaten Kendal didasarkan pada beberapa pertimbangan teknis seperti keberadaan sawah produktif, sistem irigasi teknis, produktivitas padi, alih fungsi lahan yang terjadi, dan lain lain. Berikut merupakan bentuk tabular luas LSD di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 8 Luas Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Kendal

LSD	Luas (Ha)	Persentase
Lahan Sawah yang Dilindungi di Dalam Kawasan Hutan	153,58	0,2%
Lahan Sawah yang Dilindungi di Luar Kawasan Hutan	22.755,40	22,6%

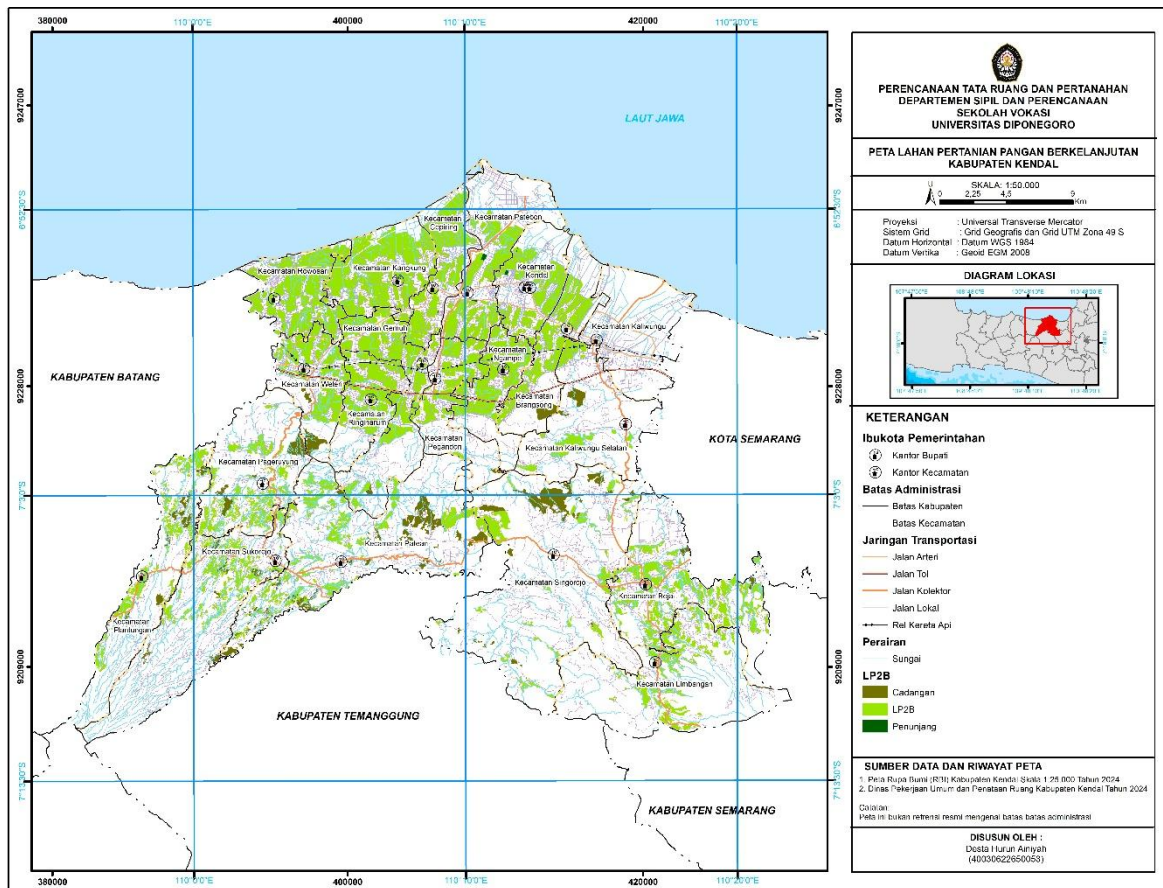
Sumber : Hasil Analisis, 2026

Luas LSD yang berada di luar kawasan hutan lebih banyak daripada yang berada di dalam kawasan hutan. Total LSD di Kabupaten Kendal seluas 22.908,98 Ha yang tersebar diseluruh daerah di Kabupaten Kendal. Luas LSD di dalam kawasan hutan menyumbang 0.2% terhadap luas total Kabupaten Kendal, sedangkan LSD diluar kawasan hutan

menyumbang 22,6% terhadap luas total Kabupaten Kendal. Keberadaan LSD tentu memengaruhi perencanaan permukiman, dimana lahan yang ditetapkan LSD tidak dapat dialihfungsikan menjadi lahan lain dan diprioritaskan untuk fungsi pertanian.

3.4 Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B)

Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) merupakan lahan pertanian yang ditetapkan untuk dipertahankan dan dikembangkan secara berkelanjutan guna menjamin ketersediaan pangan pokok serta mendukung terwujudnya kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional. (Takdir & Ahaliki, 2025). Kabupaten Kendal memiliki LP2B yang tersebar di seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Kendal. Berikut merupakan peta LP2B di Kabupaten Kendal.



Sumber : DPU Kabupaten Kendal, 2026

Gambar 3. 13 Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kabupaten Kendal

LP2B di Kabupaten Kendal terbagi menjadi tiga klasifikasi meliputi LP2B, cadangan, dan penunjang. LP2B memiliki arti lahan pertanian yang dilindungi secara berkelanjutan, cadangan memiliki arti lahan yang disiapkan sebagai cadangan LP2B di masa depan, sedangkan penunjang memiliki arti kawasan atau infrastruktur yang mendukung

keberlangsungan kegiatan pertanian pangan berkelanjutan sehingga fungsi LP2B utama dapat berjalan optimal. Berikut merupakan data tabular LP2B di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 9 Luas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kabupaten Kendal

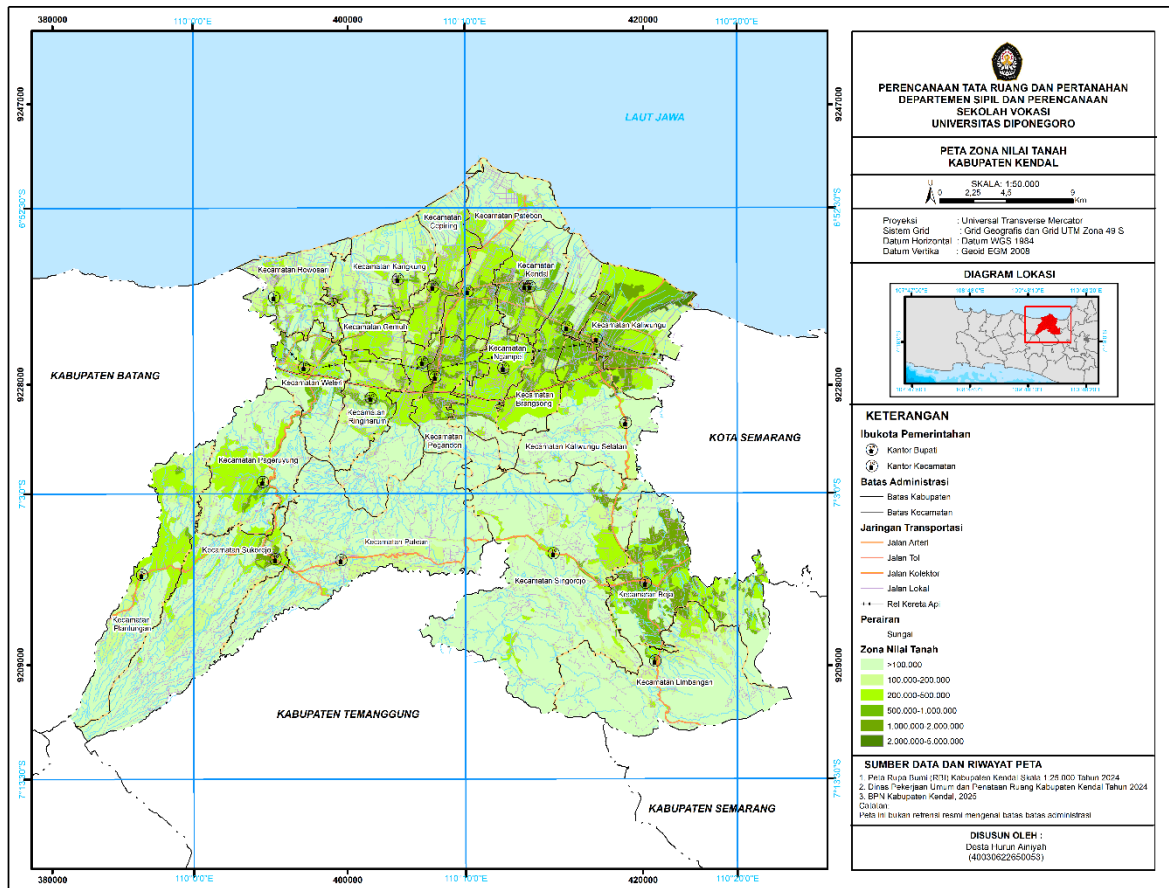
LP2B	Luas (Ha)
LP2B	22.625,40
Cadangan	2.287,68
Penunjang	34,51

Sumber: Hasil Analisis, 2026

Dapat diketahui dari data tabular LP2B diatas bahwa luas LP2B utama merupakan lahan yang paling besar dalam kategori LP2B. LP2B utama menyumbang sebesar 90,69%, cadangan menyumbang sebanyak 9,17 persen, dan penunjang menyumbang 0,14% dari total keseluruhan. Dengan adanya LP2B ini diharapkan pertanian pangan dapat berkelanjutan.

3.5 Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan suatu wilayah yang menggambarkan tingkat nilai tanah pada area tertentu. Di dalam satu zona terdapat kumpulan bidang tanah yang memiliki karakteristik nilai yang relatif serupa, dengan batas zona yang ditentukan berdasarkan kondisi nyata di lapangan, seperti penggunaan lahan dan pola kepemilikan tanah.. ZNT berisikan harga tanah dan dikeluarkan oleh kementerian ATR/BPN. Informasi yang terdapat dalam ZNT merupakan nilai tanah dengan keadaan kosong tidak termasuk benda-benda yang berada di atas maupun di dalamnya (Sanjaya et al., 2024). Kabupaten Kendal memiliki ZNT yang beragam dalam klasifikasi menurut kementerian ATR/BPN. Berikut merupakan peta ZNT Kabupaten Kendal.



Sumber: BPN Kabupaten Kendal, 2025

Gambar 3. 14 Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Kendal

Zona nilai tanah di Kabupaten Semarang diklasifikasikan berdasarkan ketentuan dari kementerian ATR/BPN dimana jika diaplikasikan pada zona nilai tanah di Kabupaten Kendal memiliki enam klasifikasi yang memiliki luasan berbeda – beda. Pada peta semakin terang menunjukkan semakin murah harga tanah, sebaliknya jika pada peta memiliki warna semakin gelap menunjukkan harga tanah semakin mahal. Berikut merupakan bentuk tabulasi luasan zona nilai tanah di Kabupaten Kendal.

Zona Nilai Tanah	Luas (Ha)
>100.000	56.568,89
100.000 – 200.000	13.832,73
2.00.000 – 500.000	19.697,07
500.000 – 1.000.000	4.904,31
1.000.000 – 2.000.000	5.409,29
2.000.000 – 5.000.000	171,69

Sumber: Hasil Analisis, 2026

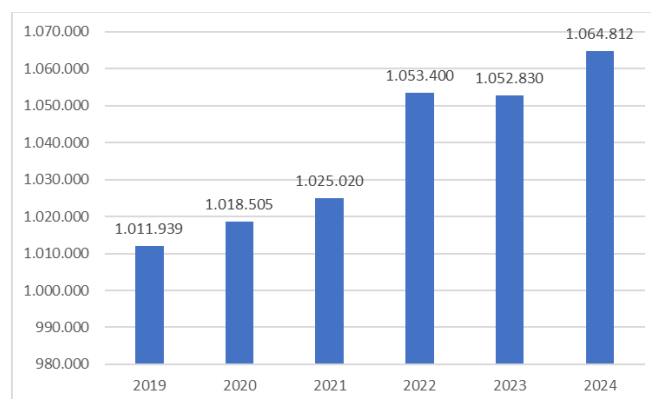
Klasifikasi zona nilai tanah di Kabupaten Kendal yang mendominasi yaitu klasifikasi >100.000 dengan luas 56.568,89 Ha dan memiliki proporsi terhadap zona nilai tanah secara keseluruhan sebesar 60%. Dominasi klasifikasi lahan >100.000 menjadi peluang untuk membeli tanah dengan harga terjangkau terutama untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah berpeluang untuk membeli tanah. Klasifikasi yang paling sedikit yaitu klasifikasi 2.000.000 – 5.000.000 dengan luas 171,69 Ha dan menyumbang 0,18% dari keseluruhan zona nilai tanah.

3.6 Kependudukan

Kependudukan merupakan salah satu aspek yang memengaruhi perkembangan suatu wilayah, baik dari sisi sosial, ekonomi, maupun pembangunan. Data kependudukan biasa digunakan menjadi dasar dalam perencanaan pengembangan wilayah. Kondisi kependudukan dapat dilihat dari jumlah penduduk yang diperinci per kecamatan, distribusi penduduk, hingga laju pertumbuhan penduduk. Berikut merupakan profil kependudukan di Kabupaten Kendal.

3.6.1 Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk menjadi aspek penting dalam perencanaan wilayah. Kabupaten Kendal pada tahun 2024 menyumbang sebanyak 2,8% jumlah penduduk terhadap Provinsi Jawa Tengah yang tersebar pada 20 kecamatan di Kabupaten Kendal. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kabupaten Kendal jumlah penduduk Kabupaten Kendal pada tahun 2024 mencapai 1.064.812 jiwa. Jumlah tersebut menunjukkan adanya peningkatan pada tahun-tahun sebelumnya yang mencerminkan pertumbuhan penduduk yang terus berlangsung setiap tahunnya. Berikut merupakan jumlah penduduk Kabupaten Kendal 2019-2024.



Sumber : BPS Kabupaten Kendal, 2019-2024

Gambar 3. 15 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Kendal

Grafik diatas menunjukkan bahwa penduduk di Kabupaten Kendal mengalami dinamika kenaikan dan penurunan. Penurunan terjadi pada tahun 2023 sebanyak 570 jiwa dari tahun 2022. Namun kenaikan kembali terjadi di tahun 2024 sebanyak 11.982 jiwa. Pertumbuhan penduduk dipengaruhi oleh beberapa faktor alami seperti kelahiran, kematian, dan migrasi yang masuk di Kabupaten Kendal.

3.6.2 Distribusi Penduduk

Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kabupaten Kendal, jumlah penduduk Kabupaten Kendal pada tahun 2024 sebanyak 1.064.812 jiwa yang tersebar ke 20 kecamatan yang ada di Kabupaten Kendal. Persebaran tersebut tidak sama rata dengan adanya variasi perbedaan jumlah penduduk tiap kecamatannya. Berikut merupakan distribusi penduduk Kabupaten Kendal tahun 2024.

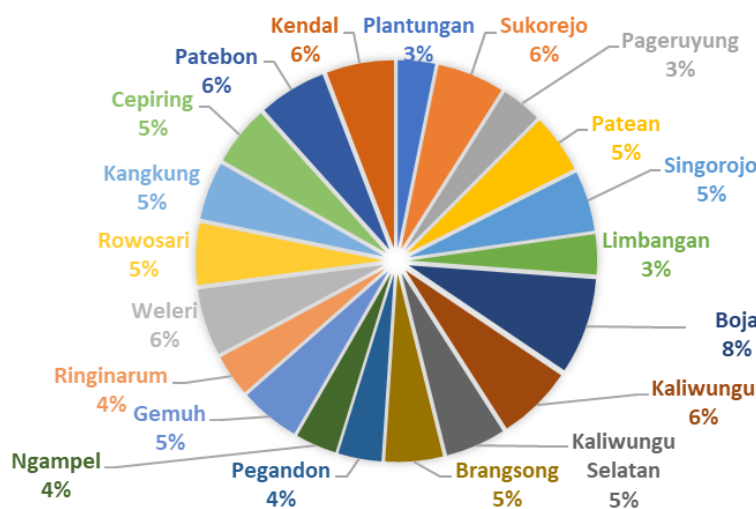
Tabel 3. 10 Distribusi Penduduk Kabupaten Kendal Tahun 2024

Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Plantungan	17.523	16.526	34.049
Sukorejo	31.402	30.115	61.517
Pageruyung	19.117	18.187	37.304
Patean	27.348	26.735	54.083
Singorojo	27.722	27.504	55.226
Limbangan	18.289	18.301	36.590
Boja	43.661	44.145	87.806
Kaliwungu	34.764	34.368	69.132
Kaliwungu Selatan	27.741	27.296	55.037
Brangsong	26.744	26.189	52.933
Pegandon	19.927	19.803	39.730
Ngampel	19.174	18.577	37.751
Gemuh	27.934	27.293	55.227
Ringinarum	20.107	18.402	38.509
Weleri	30.843	30.498	61.341
Rowosari	28.361	28.185	56.546
Kangkung	26.335	26.724	53.059
Cepiring	27.270	27.587	54.857
Patebon	31.376	30.752	62.128
Kendal	30.905	31.082	61.987
Kabupaten Kendal	536.543	528.269	1.064.812

Sumber : BPS Kabupaten Kendal, 2024

Tabel diatas menyajikan distribusi penduduk di Kabupaten Kendal tiap kecamatan dan diperinci berdasarkan jenis kelamin. Jumlah penduduk laki-laki di kabupaten kendal lebih tinggi daripada jumlah penduduk perempuan dengan kecamatan yang memiliki jumlah

penduduk paling tinggi yaitu Kecamatan Boja dengan jumlah penduduk laki laki sebanyak 43.661 jiwa dan 44.145 jiwa jumlah penduduk perempuan sehingga total penduduk Kecamatan Boja sebanyak 87.806 jiwa. Sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah penduduk paling sedikit di Kabupaten Kendal yaitu Kecamatan Palntungan dengan jumlah penduduk laki-laki sebesar 17.523 jiwa dan 16.526 jiwa jumlah penduduk perempuan sehingga total penduduk Kecamatan Plantungan sebanyak 34.049 jiwa. Baik kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbesar atau terkecil memiliki kontribusi dalam jumlah penduduk Kabupaten Kendal. Berikut merupakan persentase distribusi penduduk di Kabupaten Kendal tahun 2024.



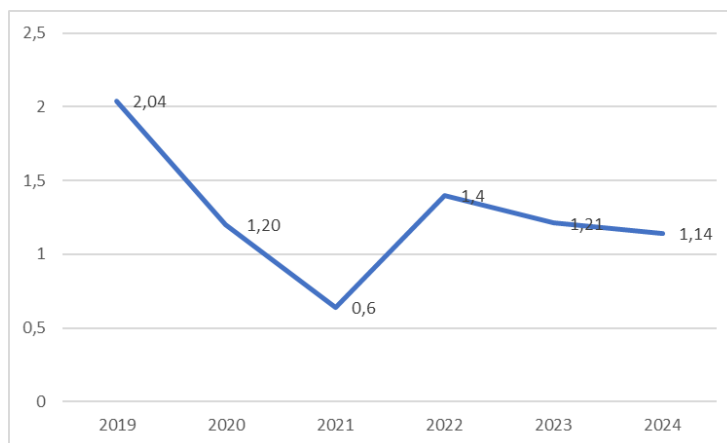
Sumber : BPS Kabupaten Kendal, 2024

Gambar 3. 16 Presentasi Distribusi Penduduk Kabupaten Kendal

Semakin besar presentase maka semakin banyak jumlah penduduk di kecamatan tersebut. Kecamatan Boja sebagai kecamatan yang memiliki jumlah penduduk paling banyak di Kabupaten Kendal meyumbang 8% dari total penduduk Kabupaten Kendal, sedangkan Kecamatan Plantungan sebagai kecamatan yang memiliki jumlah penduduk tersedikit di Kabupaten Kendal menyumbang 3% dari total penduduk Kabupaten Kendal.

3.6.3 Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju pertumbuhan penduduk adalah peningkatan jumlah penduduk yang disebabkan oleh tingkat kelahiran yang jauh lebih tinggi setiap tahunnya. Laju pertumbuhan penduduk perkecamatan merupakan angka yang mewakili rata-rata laju pertumbuhan penduduk pertahun dalam jangka waktu tertentu. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Kendal mengalami dinamika yang cukup signifikan. Berikut merupakan laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Kendal 2019-2024.



Sumber : BPS Kabupaten Kendal, 2019-2024

Gambar 3. 17 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Kendal

Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Kendal cenderung tidak stabil, dimana laju pertumbuhan mengalami kenaikan dan penurunan. Penurunan signifikan terjadi di tahun 2020 dan 2021. Sebesar 0,84 penurunan terjadi dari tahun 2019 dan terjadi lagi penurunan sebesar 0,6 di tahun 2021. Namun setelah itu di tahun 2022 mengalami kenaikan laju pertumbuhan penduduk sebanyak 0,8. Tahun setelah itu cenderung stabil namun mengalami penurunan.

3.7 Jumlah Hunian Eksisting

Perumahan dan permukiman termasuk dalam kebutuhan primer yang harus dipenuhi untuk menunjang kehidupan masyarakat. Semakin bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan permukiman akan bertambah. Kebutuhan rumah di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan mengetahui jumlah penduduk tahun yang dicari dan jumlah rumah eksisting. Berikut merupakan jumlah rumah eksisting di Kabupaten Kendal.

Tabel 3. 11 Jumlah Hunian Eksisting Tahun 2024

No	Kecamatan	Jumlah Unit Rumah 2024
1	Kecamatan Boja	29.454
2	Kecamatan Brangsong	15.087
3	Kecamatan Cepiring	15.231
4	Kecamatan Gemuh	14.656
5	Kecamatan Kaliwungu	23.076
6	Kecamatan Kaliwungu Selatan	16.752
7	Kecamatan Kangkung	18.317
8	Kecamatan Kendal	17.394
9	Kecamatan Limbangan	11.047
10	Kecamatan Ngampel	10.023

No	Kecamatan	Jumlah Unit Rumah 2024
11	Kecamatan Pageruyung	7.138
12	Kecamatan Patean	14.918
13	Kecamatan Patebon	16.704
14	Kecamatan Pegandon	11.341
15	Kecamatan Plantungan	7.662
16	Kecamatan Ringinarum	11.690
17	Kecamatan Rowosari	18.482
18	Kecamatan Singorojoo	11.819
19	Kecamatan Sukorejo	16.897
20	Kecamatan Weleri	23.511
Total		311.199

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, 2024

Berdasarkan tabel diatas mengenai jumlah rumah eksisting Kabupaten Kendal dapat diketahui bahwa kecamatan yang memiliki jumlah rumah paling banyak yaitu Kecamatan Boja sebesar 29.454 unit sedangkan kecamatan dengan jumlah rumah paling sedikit yaitu Kecamatan Plantungan. Jumlah rumah ini berbanding lurus dengan jumlah penduduk, seperti yang diketahui sebelumnya bahwa jumlah penduduk terbanyak di Kabupaten Kendal yaitu Kecamatan Boja dan jumlah penduduk paling sedikit di Kabupaten Kendal yaitu Kecamatan Plantungan. Sehingga dapat diketahui bahwa jumlah penduduk sangat memengaruhi akan permintaan permukiman.