

BAB 4

ANALISIS ALOKASI HUNIAN DI KECAMATAN PATEBON

4.1 Analisis Proyeksi Penduduk

Proyeksi penduduk dilakukan dengan menggunakan dua metode, yaitu metode agregat dan metode disagregasi. Pada level Kabupaten, proyeksi menggunakan metode agregat karena cakupan wilayahnya luas dan lebih menekankan pada tren pertumbuhan penduduk secara keseluruhan. Sebaliknya, pada level Kecamatan digunakan metode disagregat dengan pendekatan proporsi penduduk. Hal ini dilakukan karena setiap kecamatan memiliki karakteristik yang berbeda dalam distribusi jumlah penduduk, sehingga diperlukan pembagian proporsional agar hasil proyeksi lebih akurat dan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan. Dengan membedakan metode ini, hasil proyeksi tidak hanya menunjukkan arah pertumbuhan penduduk di tingkat makro, tetapi juga mampu menggambarkan variasi di tingkat lokal yang sangat penting untuk perencanaan kebutuhan hunian.

4.1.1 Analisis Proyeksi Penduduk Kabupaten Kendal

Analisis proyeksi penduduk Kabupaten Kendal didasarkan pada data jumlah penduduk hasil sensus tahun 2010 dan 2020. Berdasarkan data tersebut, jumlah penduduk Kabupaten Kendal pada tahun 2010 tercatat sebanyak 969.627 jiwa dan meningkat menjadi 1.018.505 jiwa pada tahun 2020. Dari perkembangan tersebut, diperoleh laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 1,20% per tahun selama periode 2010-2020. Laju pertumbuhan ini mencerminkan adanya tren peningkatan jumlah penduduk yang relatif stabil dalam satu dekade terakhir. Data jumlah penduduk dan laju pertumbuhan inilah yang digunakan sebagai dasar dalam perhitungan proyeksi penduduk pada tahun-tahun mendatang.

Tabel 4. 1 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Kendal (r)

Tahun	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk
		r
2010	969.627	1,20%
2020	1.018.505	

Sumber: BPS, 2021

Dengan menggunakan laju pertumbuhan penduduk yang telah diketahui, dilakukan perhitungan laju pertumbuhan (r) penduduk Kabupaten Kendal menggunakan tiga pendekatan, yaitu metode aritmatika, metode eksponensial, dan metode geometrik. Hasil dari ketiga metode tersebut kemudian dianalisis dan dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk (r) yang tercatat oleh BPS Kabupaten Kendal. Dari perbandingan tersebut, dipilih nilai laju pertumbuhan yang paling mendekati hasil perhitungan BPS sebagai dasar proyeksi berikutnya. Adapun hasil perhitungan laju pertumbuhan penduduk berdasarkan ketiga metode tersebut disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 4. 2 Perhitungan Laju Pertumbuhan Penduduk Menggunakan 3 Metode

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Metode Aritmatik		Metode Geometrik		Metode Eksponen	
		r	Pt	r	Pt	r	Pt
2010	969.627	0,50%	1018.505	0,05%	974.418	0,49%	1.018.505
2011	976.803		1021.119		981.146		1.021.009
2012	948.493		986.743		952.240		986.554
2013	955.949		989.681		959.253		989.431
2014	950.463		979.210		953.278		978.927
2015	952.966		976.985		955.317		976.690
2016	949.732		968.882		951.606		968.600
2017	978.672		993.472		980.120		993.218
2018	991.686		1.001.684		992.664		1.001.488
2019	1.011.939		1.017.040		1.012.438		1.016.928
2020	1.018.505		1.018.505		1.018.505		1.018.505

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan perhitungan laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Kendal, digunakan tiga metode analisis, yaitu metode aritmatika, metode geometrik, dan metode eksponensial. Setiap metode menghasilkan nilai laju pertumbuhan (r) yang berbeda. Dari tabel dapat dilihat bahwa laju pertumbuhan penduduk berdasarkan metode aritmatika adalah 0,50% per tahun, metode geometrik sebesar 0,05% per tahun, dan metode eksponensial sebesar 0,49% per tahun. Jika dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Kendal menurut BPS sebesar 1,20% per tahun, maka metode aritmatika adalah yang paling mendekati dan sesuai. Oleh karena itu, metode aritmatika dipilih sebagai dasar dalam proyeksi penduduk selanjutnya.

Tabel 4. 3 Proyeksi Penduduk Kabupaten Kendal

Tahun	Proyeksi Penduduk
2020	1.018.505
2025	1.021.018
2030	1.023.537
2035	1.026.063
2040	1.028.595
2045	1.031.133

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Proyeksi ini dihitung menggunakan laju pertumbuhan penduduk berdasarkan metode aritmatika, yang sebelumnya telah dipilih karena menghasilkan nilai paling mendekati data BPS. Pada tahun 2020, jumlah penduduk tercatat sebesar 1.018.505 jiwa dan diproyeksikan akan terus mengalami peningkatan secara bertahap. Pada tahun 2025, penduduk diperkirakan mencapai 1.021.018 jiwa, kemudian meningkat menjadi 1.023.537 jiwa pada tahun 2030, dan terus bertambah hingga mencapai 1.031.133 jiwa pada tahun 2045.

4.1.2 Analisis Proyeksi Penduduk Kecamatan Patebon

Analisis proyeksi penduduk Kecamatan Patebon dilakukan dengan menggunakan metode disagregasi. Dalam metode ini, proyeksi penduduk dihitung berdasarkan proporsi jumlah penduduk Kecamatan Patebon terhadap jumlah penduduk Kabupaten Kendal pada tahun dasar, yaitu tahun 2020. Proporsi tersebut dihitung dengan membagi jumlah penduduk Kecamatan Patebon tahun 2020 sebesar 60.085 jiwa dengan jumlah penduduk Kabupaten Kendal pada tahun yang sama, yaitu 1.018.505 jiwa, kemudian dikalikan dengan jumlah proyeksi penduduk Kabupaten Kendal pada tahun-tahun berikutnya. Dengan pendekatan ini, proyeksi penduduk Kecamatan Patebon dapat diperoleh secara proporsional mengikuti pertumbuhan penduduk Kabupaten Kendal.

Tabel 4. 4 Proyeksi Penduduk Kecamatan Patebon Menggunakan Proporsi Penduduk

Tahun	Kabupaten Kendal	Kecamatan Patebon
2020	1.018.505	60.085
2025	1.021.018	61.615
2030	1.023.537	63.183
2035	1.026.063	64.792
2040	1.028.595	66.442
2045	1.031.133	68.133

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Pada tahun 2020, jumlah penduduk Kecamatan Patebon tercatat sebanyak 60.085 jiwa. Dengan proporsi penduduk yang dihitung dari jumlah penduduk Kabupaten Kendal, diproyeksikan jumlah penduduk Kecamatan Patebon akan terus mengalami peningkatan hingga mencapai 68.133 jiwa pada tahun 2045. Pertumbuhan penduduk ini mengikuti tren kenaikan jumlah penduduk Kabupaten Kendal yang sebelumnya telah dihitung dengan metode aritmatika.

4.2 Analisis Perkiraan Tenaga Kerja Industri

Kecamatan Patebon merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Kendal yang direncanakan sebagai lokasi pengembangan Kawasan Industri (KI). Oleh karena itu, dalam proses perencanaan kebutuhan hunian untuk tahun 2045, penting untuk mempertimbangkan keberadaan tenaga kerja yang akan bekerja di kawasan tersebut. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri, yang menegaskan bahwa pembangunan kawasan industri harus memperhatikan perkiraan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan serta proyeksi kebutuhan lahan hunian bagi para pekerja. Berikut adalah rinciannya.

- Diasumsikan setiap hektar lahan di Kawasan Industri mampu menyerap 100 tenaga kerja. Dengan luas lahan 100 hektar, diperkirakan akan terdapat 10.000 tenaga kerja. Komposisinya terdiri dari 3% atau 300 orang sebagai manajer, 20% atau 2.000 orang sebagai staf, dan 67% atau 7.700 orang sebagai buruh, di mana 500 orang merupakan penduduk lokal dan 7.200 orang lainnya adalah buruh pendatang.
- Merujuk pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002, kebutuhan ruang hunian minimal bagi setiap orang ditetapkan sebesar 12 meter persegi guna memenuhi standar rumah sederhana yang sehat. Ketentuan ini dijadikan pedoman dalam memperkirakan kebutuhan lahan untuk tenaga kerja di sektor industri, sehingga perhitungan tidak hanya didasarkan pada jumlah rumah, tetapi juga mempertimbangkan kecukupan luas ruang layak huni bagi tiap individu.

4.2.1 Analisis Prediksi Jumlah Tenaga Kerja

Jumlah pekerja Kawasan Industri bisa dihitung dengan mengasumsikan bahwa setiap hektar lahan kawasan industri mampu menyerap sekitar 100 tenaga kerja. Dengan asumsi luas kawasan industri mencapai 100 hektar, maka jumlah tenaga kerja yang terserap diperkirakan mencapai 10.000 orang. Komposisi tenaga kerja tersebut terdiri atas 3% manajer (sekitar 300 orang), 20% staf (sekitar 2.000 orang), dan 67% buruh (sekitar 7.700 orang). Dari jumlah buruh tersebut, diperkirakan 500 orang berasal dari penduduk lokal, sedangkan 7.200 orang merupakan buruh pendatang yang memerlukan hunian tambahan di wilayah sekitar kawasan industri.

Tabel 4. 5 Perkiraan Jumlah Tenaga Kerja Kawasan Industri

Luas (Ha) Kawasan Industri	Jumlah Tenaga Kerja Kawasan Industri
1	100
1285,56	128.556

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan Peraturan Menteri Perindustrian diasumsikan bahwa setiap 1 hektar Kawasan Industri diperkirakan mampu menampung sekitar 100 tenaga kerja. Data ini kemudian digunakan untuk menghitung jumlah tenaga kerja yang akan diserap oleh Kawasan Industri Seafer (KIS) yang direncanakan dibangun di Kecamatan Patebon. Berdasarkan MASTER PLAN Kawasan Industri Seafer (KIS), luas kawasan yang akan dikembangkan mencapai 1.285,56 hektar. Dengan luas tersebut, maka total jumlah tenaga kerja yang diperkirakan akan bekerja di dalam kawasan industri tersebut mencapai 128.556 orang.

Tabel 4. 6 Komposisi Tenaga Kerja Kawasan Industri

Posisi	Komposisi	Jumlah
Manager	3%	3.857
Staf	20%	25.711
Buruh Lokal	5%	6.428
Buruh Pendetang	72%	92.560
Jumlah	100%	128.556

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Diketahui bahwa jumlah tenaga kerja yang terserap di kawasan tersebut mencapai 128.556 orang. Dari total tersebut, komposisi terbesar berasal dari kategori Buruh Pendetang sebesar 72% atau sebanyak 92.560 orang. Sementara tenaga kerja lokal hanya menyumbang 5% atau 6.428 orang, menunjukkan tingginya ketergantungan kawasan industri terhadap tenaga kerja dari luar daerah. Tingginya jumlah buruh pendatang ini secara langsung berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian di sekitar kawasan industri. Lonjakan jumlah penduduk non-permanen akibat arus masuk tenaga kerja dari luar daerah berpotensi menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan perumahan. Sehingga perlu dilakukan perhitungan perkiraan kebutuhan lahan untuk hunian bagi buruh pendatang ini.

4.2.2 Analisis Kebutuhan Lahan Hunian yang Dibutuhkan Tenaga Kerja Pendetang

Tingginya jumlah buruh pendatang di Kawasan Industri menjadi salah satu alasan utama yang mendasari perlunya perencanaan kawasan hunian baru. Peningkatan jumlah tenaga kerja dari luar daerah berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan sosial dan lingkungan apabila tidak diimbangi dengan penyediaan fasilitas permukiman yang memadai. Untuk mengetahui besarnya kebutuhan lahan hunian yang diperlukan, dapat dilakukan perhitungan dengan mengacu pada ketentuan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), di mana diasumsikan bahwa setiap satu unit rumah akan dihuni oleh 1 orang dengan luas kebutuhan ruang hunian minimal bagi setiap orang ditetapkan sebesar 12 m² guna memenuhi standar rumah sederhana yang sehat.

Berikut adalah perhitungan prediksi jumlah kebutuhan lahan yang dibutuhkan untuk hunian.

$$\text{Kebutuhan Lahan Hunian Tenaga Kerja (Ha)} = \frac{92.560 \times 12}{10.000}$$

Tabel 4. 7 Jumlah Kebutuhan Lahan untuk Hunian Tenaga Kerja Kawasan Industri

Jumlah Tenaga Kerja Pendatang (Jiwa) Tahun 2045	Standar Luas Kebutuhan Lahan Hunian Per Jiwa (m²)	Prediksi Luas Kebutuhan Lahan Hunian (m²)	Prediksi Luas Kebutuhan Lahan Hunian (Ha)
92.560	12	1.110.720	111,072

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Tabel tersebut menunjukkan estimasi kebutuhan lahan hunian untuk tenaga kerja industri pendatang di Kecamatan Patebon pada tahun 2045. Berdasarkan proyeksi, jumlah tenaga kerja pendatang diperkirakan mencapai 92.560 jiwa, maka total kebutuhan lahan hunian mencapai sekitar 1.110.720 meter persegi atau setara dengan 111,072 hektare. Perhitungan ini mencerminkan kebutuhan spesifik dari sektor ketenagakerjaan industri dan sangat penting untuk memastikan penyediaan hunian yang layak bagi penduduk pendatang. Nantinya, hasil kebutuhan lahan ini akan digabungkan dengan kebutuhan hunian dari hasil proyeksi jumlah kepala keluarga serta backlog rumah, sehingga dapat memberikan gambaran total kebutuhan lahan permukiman secara komprehensif di Kecamatan Patebon pada tahun perencanaan.

4.3 Analisis Kebutuhan Hunian

Analisis kebutuhan hunian bertujuan untuk mengidentifikasi dan menghitung jumlah hunian yang diperlukan di wilayah perencanaan agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah. Pembahasan diawali dengan proyeksi jumlah rumah tangga atau kepala keluarga (KK) yang menjadi dasar perhitungan kebutuhan hunian. Selanjutnya, akan dikaji backlog atau kekurangan kebutuhan hunian yang masih harus dipenuhi. Selain itu, analisis juga mencakup kebutuhan hunian baru berdasarkan kelas rumah serta kebutuhan lahan hunian baru yang disesuaikan dengan masing-masing kelas rumah. Keseluruhan analisis ini diharapkan mampu

memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kebutuhan hunian di masa yang akan datang.

4.3.1 Proyeksi Jumlah Rumah Tangga atau Kepala Keluarga (KK)

Proyeksi jumlah rumah tangga atau kepala keluarga (KK) merupakan salah satu dasar penting dalam perencanaan pengembangan hunian di Kecamatan Patebon. Proyeksi ini dilakukan untuk mengetahui kebutuhan hunian di masa mendatang, sekaligus sebagai acuan dalam penyusunan rencana penyediaan lahan permukiman. Data KK yang digunakan pada analisis ini berasal dari hasil Sensus Penduduk tahun 2010 dan 2020, yang selanjutnya diproyeksikan hingga tahun 2045. Metode yang digunakan dalam proyeksi ini adalah metode aritmatika, dengan menghitung jumlah rumah tangga setiap tahun berdasarkan laju pertumbuhan rata-rata. Adapun rumus yang digunakan dalam proyeksi ini adalah sebagai berikut.

$$P_t = P_0(1 + r)^t$$

Dimana:

P_t = Jumlah rumah tangga pada tahun t

P_0 = Jumlah rumah tangga pada tahun dasar

r = Laju pertumbuhan rumah tangga, bisa diganti dengan laju pertumbuhan penduduk

t = Jangka waktu (selisih)

Melalui perhitungan ini, dapat diperkirakan jumlah rumah tangga di Kecamatan Patebon hingga tahun 2045, yang selanjutnya menjadi dasar dalam menentukan besaran kebutuhan lahan pengembangan hunian di wilayah tersebut. Berikut adalah hasil perhitungan kebutuhan rumah di Kecamatan Patebon pada tahun 2045.

Tabel 4. 8 Jumlah KK Kecamatan Patebon Tahun 2045

Desa/ Kelurahan	KK Tahun 2010	KK Tahun 2020	Laju Pertumbuhan KK	t Selisih tahun 2020 - 2045	Perkiraan Jumlah KK Tahun 2045
Lanji	763	1.084	3,57%	25	2.608
Donosari	668	1.002	4,14%		2.761
Margosari	713	1.022	3,67%		2.514
Bulugede	834	1.205	3,75%		3.024
Tambakrejo	930	1.331	3,65%		3.261
Kebonharjo	1.661	2.345	3,51%		5.554
Purwosari	748	1.088	3,82%		2.776
Jambearum	1.190	1.753	3,95%		4.617
Purwokerto	1.393	1.878	3,03%		3.963
Sukolilan	444	628	3,53%		1.494
Bangunrejo	395	541	3,20%		1.188
Kumpulrejo	783	1.101	3,47%		2.581
Magersari	333	507	4,29%		1.450
Wonosari	1.291	1.786	3,30%		4.020
Kartikajaya	329	476	3,76%		1.198
Bangunsari	456	666	3,86%		1.717
Pidodowetan	815	1.167	3,66%		2.863
Pidodokulon	790	1.124	3,59%		2.714
Kecamatan Patebon	14.536	20.704	3,60%		50.128

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil proyeksi jumlah rumah tangga atau kepala keluarga (KK) di Kecamatan Patebon hingga tahun 2045, diperkirakan jumlah KK akan mengalami peningkatan signifikan. Pada tahun 2020, total jumlah KK tercatat sebanyak 20.704 KK, dan diproyeksikan akan meningkat menjadi 50.128 KK pada tahun 2045. Kenaikan ini dipengaruhi oleh laju pertumbuhan rumah tangga di masing-masing desa/kelurahan, dengan nilai laju pertumbuhan berkisar antara 3,03% hingga 4,29% per tahun. Desa Kebonharjo menjadi wilayah dengan jumlah KK tertinggi pada tahun 2045, yaitu sebesar 5.554 KK, sedangkan Desa Magersari diperkirakan memiliki jumlah KK paling sedikit, yaitu 1.450 KK. Hasil proyeksi ini menunjukkan adanya kebutuhan hunian baru yang cukup besar di Kecamatan Patebon ke depan.

4.3.2 Backlog Kebutuhan Hunian

Backlog adalah jumlah kekurangan rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat di suatu wilayah. Backlog terjadi ketika jumlah rumah yang tersedia lebih sedikit dibandingkan jumlah kepala keluarga (KK) yang membutuhkan tempat tinggal. Berdasarkan hasil proyeksi jumlah KK di Kecamatan Patebon, diperkirakan jumlah rumah tangga akan meningkat signifikan dari 20.704 KK pada tahun 2020 menjadi 50.128 KK pada tahun 2045. Kenaikan jumlah KK ini tentu akan berdampak langsung terhadap kebutuhan hunian di wilayah tersebut. Oleh karena itu, analisis backlog kebutuhan hunian dilakukan untuk mengetahui besarnya kekurangan unit rumah yang perlu disediakan guna memenuhi kebutuhan hunian saat ini dan di masa mendatang, sekaligus sebagai dasar perencanaan penyediaan hunian di Kecamatan Patebon.

Dalam upaya merencanakan penyediaan hunian, penting untuk mengetahui angka backlog sebagai acuan kebutuhan rumah di masa depan. Adapun perhitungan backlog perumahan dilakukan dengan rumus berikut (Marjorie Tindas et al., 2023).

$$Kro = Io - Ro$$

Dimana:

Kro = Kekurangan rumah atau ketiadaan ketersediaan rumah (Backlog)

Io = Jumlah keluarga pada tahun hitungan

Ro = Jumlah rumah eksisting pada tahun hitungan

Dalam perhitungan backlog perumahan ini, data jumlah rumah eksisting menggunakan data yang diperoleh dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kendal pada tahun 2023. Dengan cara ini, backlog dihitung berdasarkan selisih antara jumlah KK hasil proyeksi tahun 2045 dengan jumlah rumah eksisting tahun 2023 sebagai berikut.

Tabel 4. 9 Backlog Rumah Kecamatan Patebon Tahun 2045

Desa/Kelurahan	Perkiraan Jumlah KK Tahun 2045	Jumlah Rumah Eksisting Tahun 2023	Backlog
Lanji	2.608	695	1.913
Donosari	2.761	800	1.961
Margosari	2.514	684	1.830
Bulugede	3.024	1.169	1.855
Tambakrejo	3.261	1.320	1.941
Kebonharjo	5.554	1.773	3.781
Purwosari	2.776	903	1.873
Jambearum	4.617	1.373	3.244
Purwokerto	3.963	1.555	2.408
Sukolilan	1.494	532	962
Bangunrejo	1.188	483	705
Kumpulrejo	2.581	1.036	1.545
Magersari	1.450	383	1.067
Wonosari	4.020	1.411	2.609
Kartikajaya	1.198	435	763
Bangunsari	1.717	449	1.268
Pidodowetan	2.863	746	2.117
Pidodokulon	2.714	722	1.992
Kecamatan Patebon	50.305	16.469	33.836

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil perhitungan backlog perumahan di Kecamatan Patebon hingga tahun 2045, diperoleh total backlog sebanyak 33.836 unit rumah. Desa Kebonharjo menjadi wilayah dengan backlog tertinggi, yaitu mencapai 3.781 unit, diikuti oleh Desa Jambearum sebanyak 3.244 unit, dan Desa Purwokerto sebanyak 2.408 unit. Sementara itu, backlog terendah terdapat di Desa Bangunrejo, yaitu sebesar 705 unit. Hasil ini menunjukkan bahwa pertumbuhan jumlah rumah tangga di Kecamatan Patebon akan menimbulkan kebutuhan hunian yang cukup besar di masa mendatang. Oleh karena itu, perlu disiapkan strategi penyediaan hunian baru yang merata dan berkelanjutan, khususnya di desa-desa dengan backlog tinggi agar tidak memicu permasalahan permukiman kumuh dan ketidakseimbangan fasilitas lingkungan.

4.3.3 Kebutuhan Hunian berdasarkan Kelas Rumah

Langkah selanjutnya adalah menghitung kebutuhan hunian baru berdasarkan kelas rumah. Pembagian kelas rumah ini penting untuk memastikan perencanaan hunian di Kecamatan Patebon dapat memenuhi kebutuhan berbagai

kelompok masyarakat secara proporsional. Klasifikasi kebutuhan hunian mengacu pada konsep hunian berimbang sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang menetapkan rasio perbandingan 1:2:3. Selain itu, peraturan tersebut juga mengatur ketentuan luas minimum kavling untuk masing-masing kelas hunian, yakni mulai dari 60 m² hingga 200 m² sebagai luas efektif minimum. Berdasarkan ketentuan tersebut, kebutuhan hunian baru di Kecamatan Patebon selanjutnya dikelompokkan ke dalam tiga kategori, yaitu rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, sesuai dengan proporsi perbandingan yang telah ditetapkan. Berikut adalah hasil kebutuhan rumah di Kecamatan Patebon berdasarkan kelas rumah.

Tabel 4. 10 Jumlah Kebutuhan Rumah Berdasarkan Kelas Rumah

Desa/ Kelurahan	Kebutuhan Rumah Total (Backlog) A	Kebutuhan Rumah Berdasarkan Kelas		
		Mewah	Menengah	Sederhana
		B = $[1/6 \times A]$	C = $[2/6 \times A]$	D = $[3/6 \times A]$
Lanji	1.913	319	638	956
Donosari	1.961	327	654	981
Margosari	1.830	305	610	915
Bulugede	1.855	309	618	927
Tambakrejo	1.941	324	647	971
Kebonharjo	3.781	630	1.260	1.890
Purwosari	1.873	312	624	937
Jambearum	3.244	541	1.081	1.622
Purwokerto	2.408	401	803	1.204
Sukolilan	962	160	321	481
Bangunrejo	705	117	235	352
Kumpulrejo	1.545	258	515	773
Magersari	1.067	178	356	534
Wonosari	2.609	435	870	1.305
Kartikajaya	763	127	254	382
Bangunsari	1.268	211	423	634
Pidodowetan	2.117	353	706	1.059
Pidodokulon	1.992	332	664	996
Kecamatan Patebon	33.836	5.639	11.279	16.918

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Kebutuhan rumah (*backlog*) di Kecamatan Patebon pada tahun 2025 mencapai 33.836 unit. Kebutuhan ini mencerminkan defisit hunian yang harus

segera ditangani untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Jumlah tersebut kemudian diklasifikasikan berdasarkan kelas rumah, yaitu rumah mewah sebanyak 5.639 unit, rumah menengah sebanyak 11.279 unit, dan rumah sederhana sebanyak 16.918 unit. Pembagian ini mengacu pada prinsip hunian berimbang sesuai regulasi perumahan nasional. Desa dengan kebutuhan rumah tertinggi adalah Kebonharjo dengan backlog sebanyak 3.781 unit, disusul oleh Jambearum sebanyak 3.244 unit, dan Wonosari sebanyak 2.609 unit. Sementara desa dengan backlog terendah adalah Bangunrejo, yaitu hanya 705 unit.

4.3.4 Kebutuhan Lahan Hunian

Kebutuhan lahan hunian di Kecamatan Patebon tahun 2045 menjadi salah satu aspek penting dalam perencanaan pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan. Perhitungan kebutuhan lahan dilakukan berdasarkan jumlah backlog hunian yang telah diperoleh sebelumnya, yaitu total kekurangan rumah yang perlu dipenuhi hingga tahun proyeksi. Selanjutnya, angka backlog tersebut dikalikan dengan standar luasan minimum lahan hunian berdasarkan klasifikasi rumah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Dalam ketentuan tersebut, rumah sederhana ditetapkan memiliki luas efektif minimum sebesar 60 m², rumah menengah dirancang dengan luasan dua kali lipatnya, yaitu 120 m², sedangkan rumah mewah mengacu pada luas maksimum yang diperbolehkan, yakni 200 m². Berikut adalah hasil dari perhitungan kebutuhan lahan hunian di Kecamatan Patebon tahun 2045 berdasarkan kelas rumahnya.

Tabel 4. 11 Luas Kebutuhan Lahan Hunian Berdasarkan Kelas Rumah

Desa / Kelurahan	Luas Persil (m2)			Luas Persil (Ha)		
	Rumah Mewah	Rumah Menengah	Rumah Sederhana	Rumah Mewah	Rumah Menengah	Rumah Sederhana
	200 m2	120 m2	60 m2			
Lanji	63.763	76.516	57.387	6,38	7,65	5,74
Donosari	65.373	78.447	58.836	6,54	7,84	5,88
Margosari	60.998	73.197	54.898	6,10	7,32	5,49
Bulugede	61.824	74.188	55.641	6,18	7,42	5,56
Tambakrejo	64.716	77.660	58.245	6,47	7,77	5,82
Kebonharjo	126.021	151.225	113.418	12,60	15,12	11,34
Purwosari	62.439	74.927	56.195	6,24	7,49	5,62
Jambearum	108.137	129.764	97.323	10,81	12,98	9,73
Purwokerto	80.277	96.332	72.249	8,03	9,63	7,22
Sukolilan	32.072	38.487	28.865	3,21	3,85	2,89
Bangunrejo	23.489	28.187	21.140	2,35	2,82	2,11
Kumpulrejo	51.513	61.815	46.361	5,15	6,18	4,64
Magersari	35.572	42.687	32.015	3,56	4,27	3,20
Wonosari	86.980	104.376	78.282	8,70	10,44	7,83
Kartikajaya	25.450	30.540	22.905	2,54	3,05	2,29
Bangunsari	42.264	50.716	38.037	4,23	5,07	3,80
Pidodowetan	70.574	84.689	63.516	7,06	8,47	6,35
Pidodokulon	66.401	79.681	59.761	6,64	7,97	5,98
Kecamatan Patebon	112.7862	1.353.434	1.015.075	112,79	135,34	101,51
Total Luas Kebutuhan Lahan Hunian 2045				349,64		

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Estimasi kebutuhan lahan hunian di Kecamatan Patebon pada tahun 2045 mencapai 349,64 hektare. Luas lahan tersebut merupakan akumulasi dari kebutuhan lahan untuk tiga kategori rumah, yaitu rumah mewah sebesar 112,79 ha, rumah menengah 135,34 ha, dan rumah sederhana 101,51 ha. Kebutuhan lahan ini dihitung berdasarkan hasil backlog rumah yang telah diklasifikasikan menurut kelas, kemudian dikalikan dengan standar luas minimum untuk masing-masing kategori rumah sesuai ketentuan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

Jika dilihat berdasarkan desa, Desa Kebonharjo menjadi wilayah dengan kebutuhan lahan paling tinggi, yaitu 39,06 ha, terdiri dari 12,60 ha untuk rumah mewah, 15,12 ha untuk rumah menengah, dan 11,34 ha untuk rumah sederhana. Disusul oleh Jambearum dengan total 29,58 ha dan Wonosari dengan 25,83 ha. Sementara itu, desa dengan kebutuhan lahan hunian paling rendah adalah Bangunrejo yang hanya memerlukan sekitar 6,77 ha. Data ini menunjukkan bahwa

kebutuhan lahan di tiap desa cukup bervariasi, tergantung pada jumlah backlog dan klasifikasi rumah yang dibutuhkan.

Selain kebutuhan lahan hunian yang berasal dari backlog penduduk lokal, Kecamatan Patebon juga perlu mengantisipasi kebutuhan tambahan lahan untuk hunian bagi tenaga kerja industri pendatang. Berikut adalah hasil analisis total kebutuhan lahan hunian di Kecamatan Patebon tahun 2045.

Total Kebutuhan Lahan Hunian Baru (Ha)

= Luas Kebutuhan Lahan Hunian Tenaga Kerja

+ Luas Kebutuhan Lahan Hunian Berdasarkan Kelas Rumah

Tabel 4. 12 Luas Total Kebutuhan Lahan Hunian Kecamatan Patebon Tahun 2045

Luas Kebutuhan Lahan Hunian Berdasarkan Kelas Rumah (Ha)	Luas Kebutuhan Lahan Hunian Tenaga Kerja Industri (Ha)	Total Kebutuhan Lahan Hunian Baru Tahun 2045 (Ha)
349,64	111,07	460,71

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Tabel tersebut menunjukkan bahwa total kebutuhan lahan hunian baru di Kecamatan Patebon pada tahun 2045 diproyeksikan mencapai 460,71 hektare. Jumlah ini merupakan hasil penjumlahan antara kebutuhan lahan berdasarkan kelas rumah sebesar 349,64 hektare dan kebutuhan lahan hunian untuk tenaga kerja industri sebesar 111,07 hektare. Angka tersebut menjadi gambaran besarnya luasan lahan yang perlu disiapkan untuk mengakomodasi pertumbuhan permukiman di masa mendatang.

4.4 Analisis Kesesuaian Lahan Hunian

4.4.1 Fungsi Kawasan

Fungsi kawasan secara umum diklasifikasikan menjadi tiga, yaitu kawasan lindung, kawasan penyangga, dan kawasan budidaya. Klasifikasi ini bertujuan untuk memastikan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan kondisi fisik dan daya dukung lingkungan. Untuk mengetahui fungsi kawasan di wilayah Kecamatan Patebon, dilakukan analisis spasial menggunakan teknik overlay terhadap beberapa data *shapefile (shp)* peta. Proses ini melibatkan sejumlah variabel penting yang mencerminkan karakteristik fisik lahan, yaitu kemiringan lereng, jenis tanah, dan curah hujan.

Ketiga data tersebut dioverlay untuk menghasilkan peta fungsi kawasan yang akurat dan representatif. Hasil dari proses overlay kemudian dianalisis menggunakan metode pembobotan yang mengacu pada ketentuan dalam SK Menteri Pertanian No 837/Kpts/Um/11/1980 Tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Lindung dan No. 683/Kpts/UM/8/1981 tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Produksi. Pedoman ini memberikan kerangka klasifikasi fungsi kawasan berdasarkan tingkat kesesuaian dan sensitivitas lahannya terhadap aktivitas pemanfaatan ruang. Berikut adalah skoring dari setiap parameter.

Tabel 4. 13 Skoring Klasifikasi Kemiringan Lereng

Kelas	Kisaran Lereng (%)	Keterangan	Skor
1	0 – 8	Datar	20
2	8 – 15	Landai	40
3	15 – 25	Agak Curam	60
4	25 – 45	Curam	80
5	> 45	Sangat Curam	100

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT/M/2007

Tabel 4. 14 Skoring Klasifikasi Jenis Tanah

Kelas	Kelompok Jenis Tanah	Kepekaan Terhadap Erosi	Skor
1	Aluvial, Tanah, Glei, Planossol, Hidromorf Kelabu, Literite Air Tanah	Tidak Peka	15
2	Latosol	Agak Peka	30
3	Brown Forest Soil, Non Calcic	Kurang Peka	45
4	Andosol, Lateritic Gromusol, Podsolik	Peka	60
5	Regosol, Litosol Organosol, Renzine	Sangat Peka	75

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT/M/2007

Tabel 4. 15 Skoring Klasifikasi Curah Hujan

Kelas	Curah Hujan (mm/tahun hujan)	Keterangan	Skor
1	0 – 1000	Sangat Rendah	10
2	1000 – 2000	Rendah	20
3	2000 – 3000	Sedang	30
4	3000 – 4000	Tinggi	40
5	> 4000	Sangat Tinggi	50

Sumber: Putra & Papilaya, 2019

Berdasarkan hasil pembobotan yang dilakukan sesuai dengan kriteria dan pedoman diatas, maka tahap selanjutnya adalah melakukan proses overlay terhadap data spasial yang telah ditentukan sebelumnya, yaitu kemiringan lereng, jenis tanah,

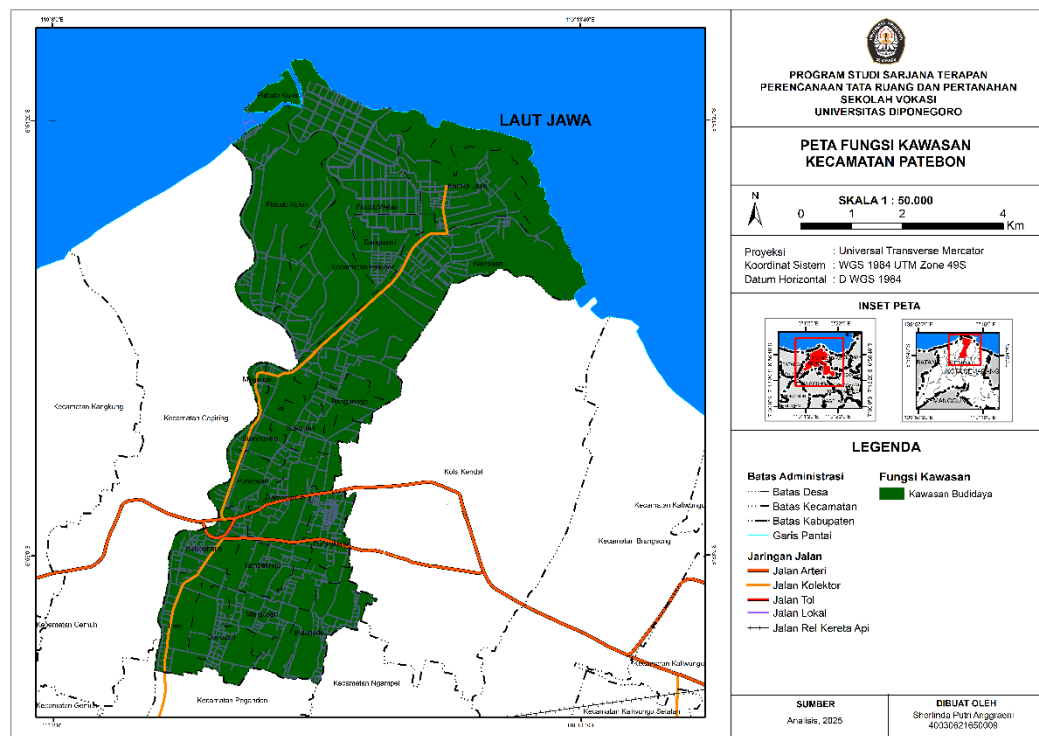
dan curah hujan. Proses overlay ini bertujuan untuk menggabungkan nilai-nilai dari masing-masing parameter menjadi satu peta yang mewakili fungsi kawasan secara keseluruhan. Setiap parameter yang telah dibobot kemudian dijumlahkan untuk menghasilkan total skor dengan kriteria sebagai berikut.

Tabel 4. 16 Skoring Klasifikasi Fungsi Kawasan

Kelas	Total Skor	Keterangan
1	< 125	Kawasan Budidaya
2	125 – 175	Kawasan Penyangga
3	> 175	Kawasan Lindung

Sumber: SK Menteri Pertanian No. 837/Kpts/UM/II/1980 dan No. 683/Kpts/UM/II/1981

Berikut adalah hasil analisis fungsi kawasan Kecamatan Patebon berdasarkan klasifikasi dan skoring dari parameter diatas.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 1 Peta Fungsi Kawasan Kecamatan Patebon

Berdasarkan hasil analisis fungsi kawasan yang dilakukan melalui metode overlay terhadap parameter kemiringan lereng, jenis tanah, dan curah hujan, diperoleh total skor fungsi kawasan di Kecamatan Patebon sebesar 65. Skor ini mengacu pada pedoman klasifikasi fungsi kawasan berdasarkan SK Menteri Pertanian No 837/Kpts/Um/11/1980 Tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Lindung dan No. 683/Kpts/UM/8/1981 tentang Kriteria dan Tata Cara

Penetapan Hutan Produksi, di mana nilai di bawah 125 dikategorikan sebagai kawasan budidaya. Dengan demikian, seluruh wilayah Kecamatan Patebon masuk dalam klasifikasi kawasan budidaya, yang berarti memiliki tingkat kesesuaian tinggi untuk dimanfaatkan sebagai ruang pengembangan aktivitas produktif, termasuk permukiman.

Klasifikasi ini menunjukkan bahwa Kecamatan Patebon memiliki karakteristik lahan yang mendukung untuk pembangunan dan pengembangan kawasan hunian. Tidak adanya wilayah yang tergolong dalam kawasan lindung atau penyangga memperkuat potensi kawasan ini untuk diarahkan pada fungsi pemanfaatan ruang, khususnya dalam mendukung kebutuhan hunian.

4.4.2 Kesesuaian Lahan Hunian

Kesesuaian lahan mengacu pada sejauh mana suatu wilayah dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya, khususnya untuk pengembangan permukiman. Penilaian ini dilakukan melalui proses overlay berbagai parameter, seperti fungsi kawasan, kerawanan bencana, penggunaan lahan eksisting, dan keberadaan Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi area yang memiliki potensi tinggi dan minim hambatan pengembangan. Analisis ini diperkuat dengan penggunaan tabel indikator kesesuaian lahan permukiman yang memuat kriteria-kriteria utama dalam menentukan kecocokan lahan untuk hunian.

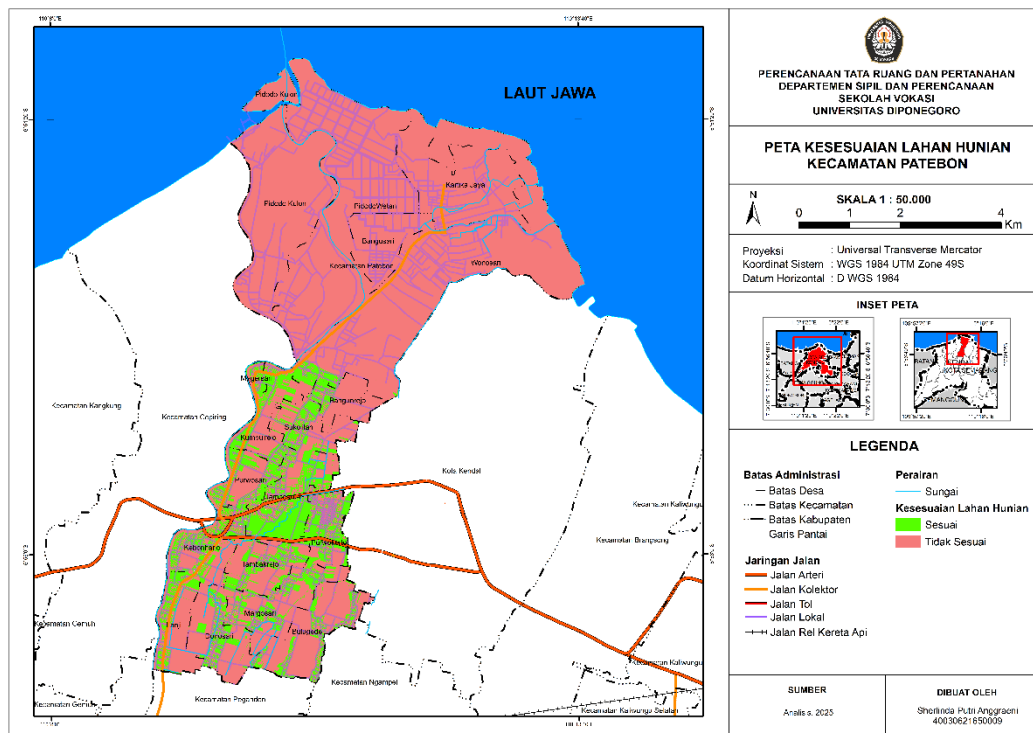
Tabel 4. 17 Indikator Kesesuaian Lahan Permukiman

No	Parameter	Kesesuaian	
		Sesuai	Tidak Sesuai
1.	Fungsi Kawasan		
	Kawasan Budidaya	√	
	Kawasan Penyangga		√
	Kawasan Lindung		√
2.	Kemiringan Lereng		
	> 25%		√
	< 25%	√	
3.	Kawasan Konservasi		
	Lahan Sawah Dilindungi (LSD)		√
	Sempadan Sungai dan Danau		√
4.	Rawan Bencana		
	Rendah	√	
	Sedang	√	
	Tinggi		√
5.	Penggunaan Lahan Eksisting		

No	Parameter	Kesesuaian	
		Sesuai	Tidak Sesuai
	Terbangun (Permukiman)		√
	Terbangun (Non Permukiman seperti jalan, drainase)		√
	Non Terbangun (RTH)		√
	Non Terbangun (Pertanian, Lahan Kosong)	√	

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/PRT/M/2007

Berdasarkan Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 41/PRT/M/2007, kawasan peruntukan permukiman diartikan sebagai area yang dirancang dan dialokasikan untuk menunjang kebutuhan tempat tinggal masyarakat serta aktivitas penunjangnya guna mendukung keberlangsungan kehidupan dan penghidupan. Kawasan ini tidak hanya diperuntukkan bagi bangunan tempat tinggal semata, tetapi juga mencakup fasilitas yang mendukung keseharian penduduk, seperti prasarana umum, sosial, dan lingkungan. Dengan berpedoman pada ketentuan tersebut, dilakukanlah analisis kesesuaian lahan untuk menentukan lokasi-lokasi di Kecamatan Patebon yang layak untuk dijadikan kawasan permukiman.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 2 Peta Kesesuaian Lahan Hunian Kecamatan Patebon

Berdasarkan peta kesesuaian lahan hunian di Kecamatan Patebon, terlihat bahwa sebagian besar wilayah masuk dalam kategori tidak sesuai untuk pengembangan permukiman. Area yang dikategorikan sesuai hanya tersebar terbatas di beberapa titik, dan umumnya terpencar serta berada di sekitar kawasan permukiman eksisting. Hal ini menunjukkan bahwa potensi pengembangan hunian baru cukup terbatas, sehingga diperlukan strategi pemanfaatan ruang yang lebih selektif dan berkelanjutan, dengan mempertimbangkan kondisi fisik, eksisting, serta perlindungan terhadap fungsi lindung dan lahan produktif. Berikut kesesuaian lahan pada masing-masing Desa/Kelurahan di Kecamatan Patebon.

Tabel 4. 18 Luas Kesesuaian Lahan Hunian Kecamatan Patebon

Desa	Luas Lahan yang Sesuai (Ha)	Luas Lahan yang Tidak Sesuai (Ha)	Total
Bangunrejo	14,69	77,59	92,28
Bangusari	-	143,85	143,85
Bulugede	41,11	170,62	211,73
Donosari	37,66	119,46	157,12
Jambearum	120,37	78,76	199,13
Kartika Jaya	-	331,90	331,90
Kebonharjo	56,54	93,32	149,86
Kumpulrejo	46,33	78,67	125,00
Lanji	37,37	100,57	137,93
Magersari	10,43	10,87	21,30
Margosari	57,71	128,70	186,41
Pidodo Kulon	-	530,28	530,28
PidodoWetan	0,01	754,02	754,03
Purwokerto	58,96	54,71	113,66
Purwosari	45,28	64,33	109,62
Sukolilan	36,33	82,47	118,80
Tambakrejo	49,56	87,12	136,68
Wonosari	24,75	881,70	906,45
Total	637,10	3788,95	4426,05

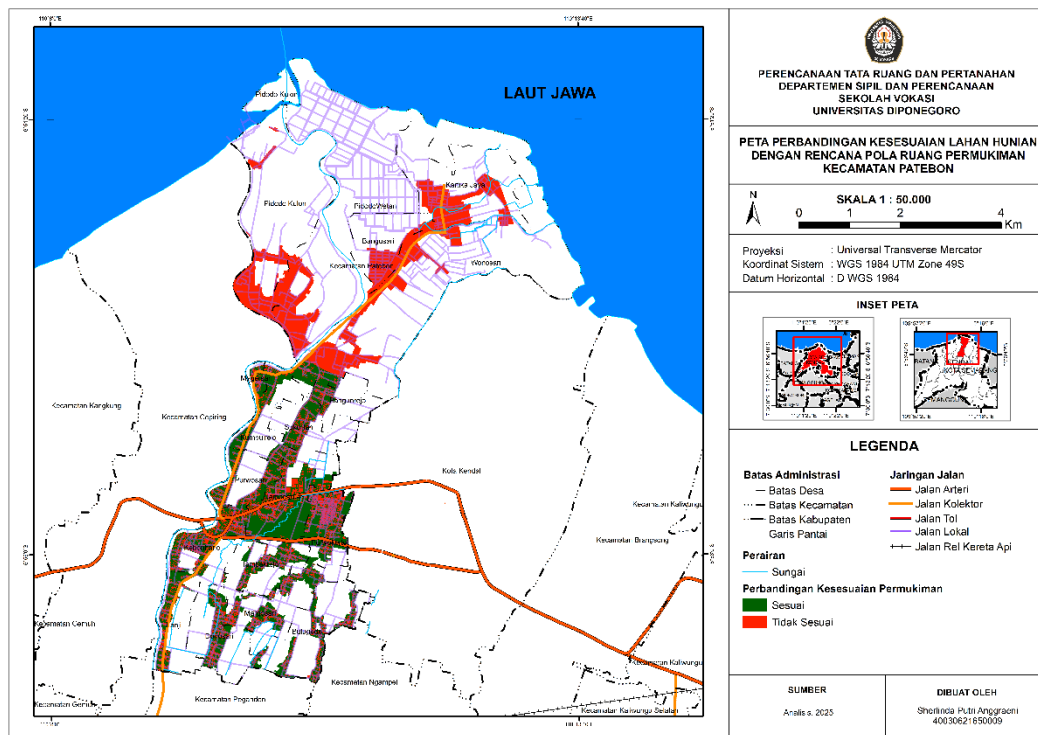
Sumber: Hasil Analisis, 2025

Luas total lahan yang dikategorikan sesuai untuk pengembangan hunian di Kecamatan Patebon mencapai sekitar 637,10 hektare. Desa-desa dengan kontribusi luas lahan sesuai yang cukup signifikan di antaranya adalah Jambearum dengan 120,37 ha, Purwokerto sebesar 58,96 ha, Margosari sebesar 57,71 ha , serta Kebonharjo seluas 56,54 ha. Sementara itu, terdapat beberapa desa yang tidak memiliki lahan sesuai untuk dikembangkan, seperti desa Bangunsari, Kartika Jaya,

dan Pidodo Kulon. Desa-desa tersebut tidak dapat dikembangkan sebagai kawasan hunian lantaran lokasinya termasuk dalam radius kurang dari 2 km dari kawasan industri, sedangkan ketentuan menetapkan bahwa jarak minimal antara kawasan industri dengan permukiman adalah 2 km.

4.4.3 Perbandingan Kesesuaian Lahan dengan Pola Ruang Permukiman

Perbandingan antara hasil analisis kesesuaian lahan hunian di Kecamatan Patebon dengan rencana pola ruang permukiman Kabupaten Kendal dilakukan untuk menilai tingkat keselarasan antara kondisi aktual di lapangan dengan arahan kebijakan tata ruang di tingkat kabupaten. Proses ini dilakukan melalui teknik overlay antara peta kesesuaian lahan dengan rencana peruntukan permukiman dalam RTRW Kabupaten Kendal. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi sejauh mana lahan yang dinilai sesuai secara fisik dan spasial juga telah direncanakan sebagai kawasan permukiman dalam kebijakan wilayah yang lebih luas.

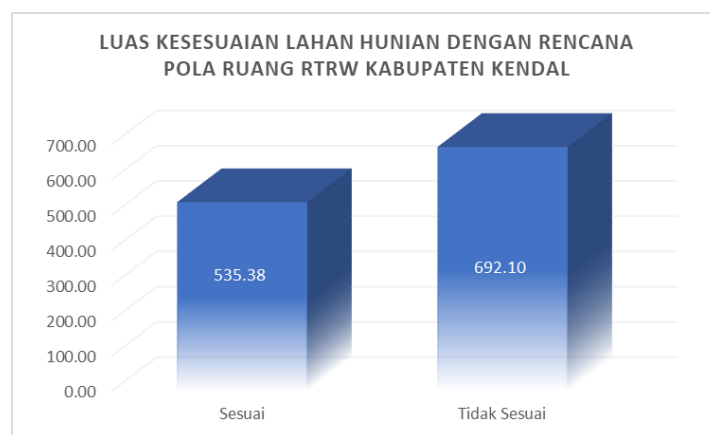


Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 3 Peta Kesesuaian Lahan Hunian Kecamatan Patebon

Hasil analisis overlay antara peta kesesuaian lahan hunian dan rencana pola ruang permukiman Kabupaten Kendal menunjukkan bahwa terdapat sejumlah wilayah yang direncanakan sebagai kawasan permukiman, namun tidak seluruhnya

sesuai untuk dikembangkan menurut hasil analisis kesesuaian lahan di Kecamatan Patebon. Ketidaksesuaian ini disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kondisi penggunaan lahan eksisting yang tidak mendukung, misalnya berupa ruang terbuka hijau (RTH), kolam/tambak, maupun kawasan terbangun yang fungsinya tidak mendukung perumahan. Meskipun demikian, terdapat pula wilayah yang berada dalam rencana pengembangan permukiman Kabupaten Kendal dan dinilai sesuai berdasarkan parameter kesesuaian lahan, sehingga memiliki potensi tinggi untuk diarahkan sebagai kawasan hunian baru. Adapun rincian mengenai luasan lahan yang sesuai dan tidak sesuai ditampilkan pada bagian berikut.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 4 Luas Kesesuaian Lahan Hunian dengan Rencana Pola Ruang Permukiman

Berdasarkan diagram di atas, dapat dilihat bahwa dari total keseluruhan rencana pola ruang permukiman Kabupaten Kendal yang dianalisis terhadap kesesuaian lahan di Kecamatan Patebon, seluas 535,38 hektar dinyatakan sesuai untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Sementara itu, terdapat 692,10 hektar lahan yang tidak sesuai meskipun termasuk dalam rencana pengembangan permukiman Kabupaten.

4.5 Analisis Zona Nilai Tanah

Dalam perencanaan pengembangan kawasan hunian di Kecamatan Patebon, salah satu aspek penting yang turut diperhitungkan adalah unsur pertanahan, terutama terkait nilai atau harga lahan. Keterjangkauan rumah pada akhirnya sangat ditentukan oleh kemampuan bayar penduduk, sehingga klasifikasi harga lahan harus dihubungkan langsung dengan daya beli kelompok masyarakat di wilayah penelitian.

UMK Kabupaten Kendal tahun 2025 ditetapkan sebesar Rp2.783.455,25. Jika buruh industri diasumsikan berpenghasilan setara UMK, maka kelompok ini termasuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan batas maksimal cicilan 30% dari pendapatan, buruh hanya mampu mengalokasikan sekitar Rp835.000 per bulan. Dengan tenor 20 tahun dan bunga subsidi 5% melalui skema FLPP, kemampuan ini hanya cukup untuk rumah dengan harga kisaran Rp100–125 juta. Angka tersebut masih jauh di bawah harga rata-rata rumah FLPP yang berada di kisaran Rp150–175 juta, sehingga jelas bahwa buruh berpenghasilan setara UMK memiliki keterbatasan dalam mengakses pasar hunian formal.

Preferensi masyarakat MBR yang menghadapi keterbatasan daya beli serupa ditunjukkan melalui penelitian yang menemukan bahwa kelompok dengan backlog kepemilikan rumah lebih cenderung memilih hunian informal berupa rumah swadaya di pinggiran kota dengan harga di bawah Rp 100 juta, serta mengandalkan pembiayaan nonformal seperti tabungan atau pinjaman keluarga dibandingkan lembaga keuangan formal (Fitriani et al., 2023). Temuan lain menegaskan bahwa hunian formal hanya dapat dijangkau oleh keluarga dengan pendapatan minimal Rp 3,5 juta (Ahsani & Asnawi, 2022). Sehingga mereka yang berpenghasilan di bawah Rp 3 juta, termasuk buruh dengan pendapatan setara UMK Kendal akan sulit mengakses rumah melalui skema FLPP. Data BP Tapera juga mendukung, di mana penerima terbanyak FLPP berasal dari kelompok berpenghasilan Rp3–4 juta dengan cicilan Rp1–1,5 juta per bulan, sementara penerima dari kelompok Rp2–3 juta justru mengalami penurunan dari tahun 2022 ke 2023 (Izza et al., 2024). Berdasarkan uraian tersebut, klasifikasi harga lahan di Kecamatan Patebon dapat disusun sesuai daya beli masyarakat sebagai berikut.

Tabel 4. 19 Kesesuaian Nilai Tanah untuk Hunian

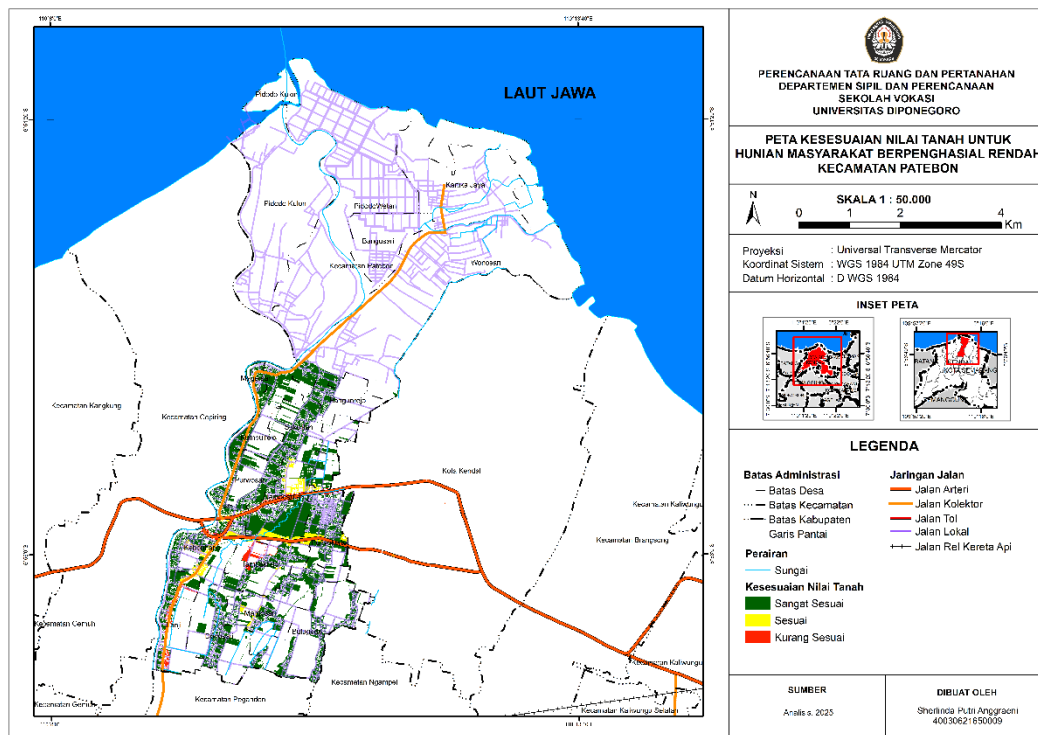
Kriteria	Kesesuaian	Sasaran (Penghasilan)
< Rp750.000	Sangat Sesuai	< Rp 3.000.000
Rp750.000 – Rp1.500.000	Sesuai	Rp 3.000.000 – Rp 4.000.000
> Rp1.500.000	Kurang Sesuai	> Rp 4.000.000

Sumber: Penyusun, 2025

Analisis nilai tanah dilakukan dengan metode equal interval yang membagi harga lahan di Kecamatan Patebon ke dalam tiga kelas: < Rp750.000/m², Rp750.000–Rp1.500.000/m², dan > Rp1.500.000/m². Hasil klasifikasi ini kemudian dikaitkan dengan kemampuan daya beli masyarakat. Segmen < Rp750.000/m²

sangat sesuai untuk buruh berpenghasilan setara UMK karena masih memungkinkan pembangunan rumah swadaya dengan total biaya sekitar Rp100–125 juta. Segmen Rp750.000–Rp1.500.000/m² sesuai untuk kelompok dengan pendapatan Rp3–4 juta yang terbukti menjadi penerima terbanyak FLPP. Sementara itu, harga > Rp1.500.000/m² hanya dapat dijangkau oleh masyarakat dengan penghasilan di atas Rp4 juta, yang umumnya mampu membeli hunian formal atau komersial.

Dengan demikian, hasil analisis zona nilai tanah menunjukkan bahwa hanya segmen harga lahan paling rendah yang benar-benar sesuai untuk pengembangan hunian MBR di Kecamatan Patebon. Oleh sebab itu, ketersediaan lahan murah pada segmen tersebut harus diprioritaskan dalam perencanaan perumahan agar kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah dapat terpenuhi sekaligus mendukung pengurangan backlog kepemilikan rumah layak huni.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 5 Peta Kesesuaian Nilai Tanah Hunian Kecamatan Patebon

Berdasarkan hasil overlay antara zona nilai tanah dan kesesuaian lahan hunian sebelumnya, terlihat bahwa sebagian besar lahan yang tergolong sangat sesuai tersebar di bagian utara hingga tengah Kecamatan Patebon, yang ditandai

dengan harga tanah rendah dan ketersediaan lahan yang masih cukup luas. Sementara itu, kawasan dengan kesesuaian kurang sesuai didominasi oleh wilayah di sekitar pusat aktivitas dan jalur utama di bagian selatan, di mana harga tanah cenderung lebih tinggi.

Tabel 4. 20 Luas Kesesuaian Nilai Tanah untuk Hunian

Kesesuaian	Luas (Ha)
Sangat Sesuai	561,02
Sesuai	49,01
Kurang Sesuai	27,07
Total	637,10

Sumber: Penyusun, 2025

Temuan ini menunjukkan bahwa pertimbangan harga lahan dapat memperkuat analisis kesesuaian lahan, khususnya dalam merumuskan arah prioritas pengembangan hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga terjangkau secara ekonomi.

4.6 Rencana Alokasi Kawasan Hunian Kecamatan Patebon

Guna menjamin terpenuhinya hak masyarakat terhadap hunian yang layak, aman, sehat, dan tertata, pembangunan kawasan permukiman perlu diarahkan secara bijak dan terencana. Salah satu upaya untuk mewujudkannya adalah dengan mempertimbangkan kesesuaian karakteristik lahan sebagai dasar dalam menentukan lokasi pengembangan. Langkah ini penting agar hunian tidak hanya memenuhi kebutuhan secara kuantitatif, tetapi juga mampu menciptakan lingkungan yang mendukung kualitas hidup masyarakat serta selaras dengan daya dukung dan daya tampung wilayah.

Dalam merencanakan pengembangan kawasan permukiman di Kecamatan Patebon, proyeksi kebutuhan lahan hunian menjadi aspek utama yang harus diperhatikan secara matang. Berdasarkan hasil analisis, total kebutuhan lahan hunian baru pada tahun 2045 diperkirakan mencapai 460,71 hektare. Angka ini merupakan akumulasi dari dua komponen penting, yaitu kebutuhan lahan berdasarkan klasifikasi rumah sebesar 349,64 hektare, serta kebutuhan hunian untuk tenaga kerja industri sebesar 111,07 hektare. Perhitungan ini telah mempertimbangkan standar luas hunian sesuai regulasi yang berlaku, serta memperhitungkan backlog dan proyeksi peningkatan jumlah penduduk dan tenaga kerja di wilayah tersebut.

**PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PETA RENCANA ALOKASI HUNIAN
KECAMATAN PATEBON TAHUN 2025**

SKALA 1 : 50.000

Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Koordinat Sistem : WGS 1984 UTM Zone 49S
Datum Horizontal : D WGS 1984

INSET PETA

LEGENDA

Batas Administrasi

- Batas Desa
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kabupaten
- - - Garis Pantai

Jaringan Jalan

- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Tol
- Jalan Lokal
- Jalan Rel Kereta Api

Perairan

- Sungai

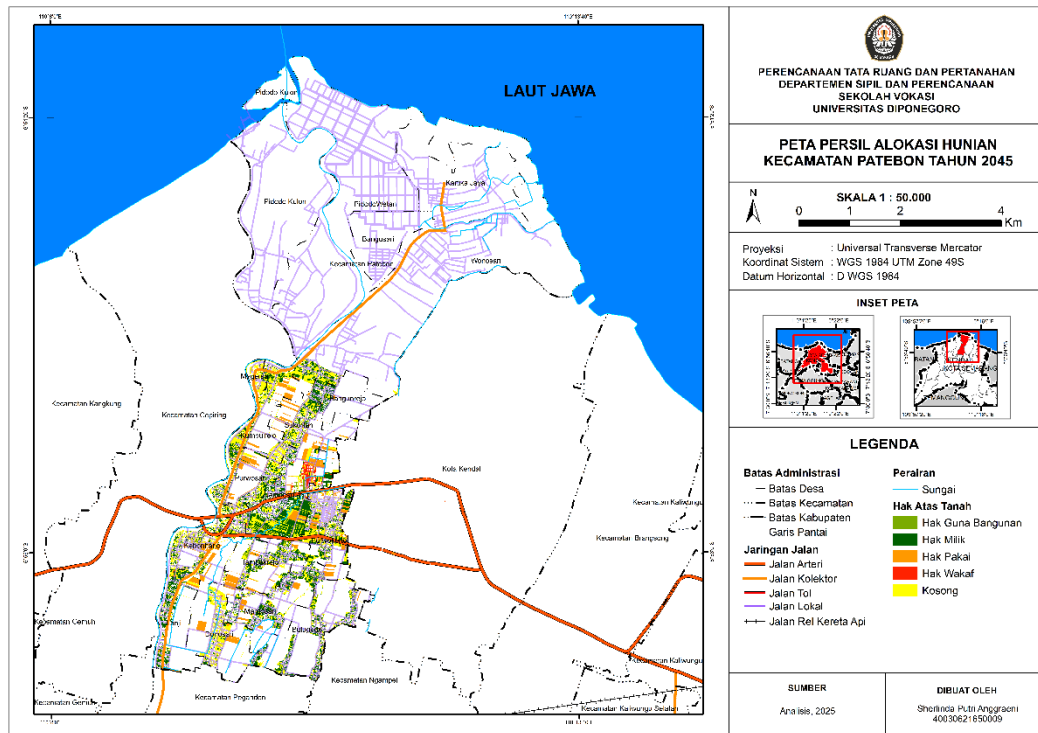
Rencana Alokasi Hunian

- Kawasan Hunian

Gambar 4. 6 Peta Rencana Alokasi Hunian Kecamatan Patebon Tahun 2045

75

perencanaan dapat lebih realistis, legal, dan sesuai dengan potensi pengembangan yang ada.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 4. 7 Peta Persil Alokasi Hunian Kecamatan Patebon Tahun 2045

Proses identifikasi ini tidak hanya dilakukan melalui analisis spasial berbasis data zona nilai tanah dan kesesuaian lahan, tetapi juga telah divalidasi secara langsung di lapangan. Observasi lapangan dilakukan berdasarkan sampel yang dihitung secara proporsional dari jumlah persil hunian di setiap desa dengan margin of error sebesar 10%. Pemilihan margin error sebesar 10% dilakukan dengan pertimbangan efisiensi waktu, biaya, dan tenaga dalam pelaksanaan observasi lapangan. Meskipun lebih longgar dibandingkan margin error 5%, hasil yang diperoleh tetap representatif karena sampel dihitung secara proporsional di setiap desa. Selain itu, margin error 10% masih dapat diterima secara statistik untuk penelitian dengan populasi besar, terutama ketika tujuan penelitian adalah memetakan kecenderungan umum, bukan perhitungan detail tiap persil.

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

dengan:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

E = batas kesalahan (margin of error), biasanya 5% (0,05) atau 10% (0,1)

Berikut adalah hasil perhitungan sampel observasi lapangan yang harus dilakukan untuk validasi lapangan berdasarkan jumlah persil tanah yang sesuai dari masing-masing desa.

Tabel 4. 21 Banyaknya Sampel Observasi Lapangan

Desa	Jumlah Petak (N)	Sampel (n)
Bangunrejo	1.069	4
Bulugede	2.224	9
Donosari	477	2
Jamberarum	3.494	14
Kebonharjo	2.487	10
Kumpulrejo	746	3
Lanji	2.597	11
Magersari	102	1
Margosari	3.41	14
Pidodowetan	1	1
Purwokerto	2.06	8
Purwosari	1.695	7
Sukolilan	1.413	6
Tambakrejo	2.145	9
Wonosari	594	2
Total	24.514	100

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Hasil validasi menunjukkan bahwa lokasi-lokasi yang ditetapkan memang sesuai dengan kondisi nyata di lapangan, baik dari aspek penggunaan lahan eksisting maupun potensi pengembangannya di masa depan, sehingga memperkuat keakuratan hasil analisis yang telah diperoleh. Berikut adalah sebagian dokumentasi lahan yang sesuai untuk dijadikan lokasi pengembangan hunian di Kecamatan Patebon pada tahun 2045 dari seluruh Desa.

Tabel 4. 22 Observasi Lokasi Rencana Pengembangan Hunian Kecamatan Patebon

No	Desa	Jenis Lahan	Dokumentasi
1.	Lanji	Tanaman Campuran	
2.	Donosari	Sawah	
3.	Margosari	Lahan Kosong	
4.	Bulugede	Sawah	
5.	Tambakrejo	Ladang/Tegalan	
6.	Kebonharjo	Semak Belukar	

No	Desa	Jenis Lahan	Dokumentasi
7.	Purwosari	Sawah	
8.	Jambearum	Sawah	
9.	Purwokerto	Lahan Kosong	
10.	Sukolilan	Tanaman Campuran	
11.	Bangunrejo	Tanaman Campuran	
12.	Kumpulrejo	Tanaman Campuran	

No	Desa	Jenis Lahan	Dokumentasi
13.	Magersari	Tanaman Campuran	
14.	Wonosari	Lahan Kosong	
15.	Pidodowetan	Kebun	

Sumber: Observasi Lapangan, 2025