

BACKLOG PERUMAHAN SEBAGAI TANTANGAN UTAMA PENYEDIAAN HUNIAN LAYAK DI KOTA SUNGAI PENUH

Mery Monica^{1*}

¹Teknik Sipil, Akademi Teknik Adi Karya, Jln. Raya Sungai Penuh – Padang KM 16
Desa Pasar Senen Kecamatan Siulak, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi

*Email: merymonica09@gmail.com

Abstrak

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang berperan penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, penyediaan perumahan di Indonesia masih menghadapi permasalahan backlog perumahan, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah tangga dan ketersediaan rumah milik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis besaran dan sebaran backlog perumahan di Kota Sungai Penuh sebagai dasar penyusunan kebijakan penyediaan perumahan yang lebih tepat sasaran. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Sungai Penuh. Perhitungan backlog dilakukan berdasarkan perspektif kepemilikan rumah yang digunakan oleh BPS dengan asumsi satu rumah tangga menempati satu unit rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tahun 2025 Kota Sungai Penuh mengalami backlog perumahan sebesar 4.081 unit rumah. Kecamatan Sungai Penuh memiliki backlog tertinggi sebesar 1.149 unit rumah, sedangkan Kecamatan Koto Baru memiliki backlog terendah sebesar 22 unit rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan rumah tangga belum diimbangi oleh ketersediaan rumah milik yang memadai. Temuan ini dapat menjadi dasar dalam penentuan prioritas wilayah dan penyusunan kebijakan penyediaan perumahan yang lebih efektif dan berkelanjutan di Kota Sungai Penuh.

Kata kunci: backlog perumahan, kepemilikan rumah, kebutuhan perumahan, Kota Sungai Penuh.

Abstract

Housing is a fundamental human need that plays an important role in improving social welfare. However, housing provision in Indonesia continues to face the challenge of a housing backlog, defined as the gap between the number of households and the availability of owner-occupied housing units. This study aims to analyze the magnitude and spatial distribution of the housing backlog in Sungai Penuh City as a basis for formulating more targeted housing policies. A descriptive quantitative approach was employed using secondary data obtained from Statistics Indonesia (BPS) and the Public Works and Spatial Planning Agency (PUPR) of Sungai Penuh City. The housing backlog was calculated using the homeownership approach adopted by BPS, which assumes that one household should occupy one housing unit. The results show that Sungai Penuh City experienced a housing backlog of 4,081 housing units in 2025. Sungai Penuh District recorded the highest backlog with 1,149 units, while Koto Baru District had the lowest with 22 units. The findings indicate that household growth has not been accompanied by an adequate supply of owner-occupied housing. These results provide important information for determining priority areas and formulating more effective and sustainable housing policies in Sungai Penuh City.

Keywords: housing backlog, homeownership, housing needs, Sungai Penuh City.

1. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang berperan penting dalam menunjang kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat (UN-Habitat, 2020). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa rumah berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU No. 1 Tahun 2011). Dalam undang-undang yang sama ditegaskan bahwa negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman untuk melindungi seluruh warga negara (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011).

Dalam praktiknya, penyelenggaraan perumahan di Indonesia masih dihadapkan pada persoalan *backlog* perumahan, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh rumah tangga (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015). *Backlog* perumahan menunjukkan bahwa kebutuhan hunian belum terpenuhi secara optimal, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Safitri & Herwindalita, 2024). Kondisi ini umumnya dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk dan pembentukan rumah tangga baru yang lebih cepat dibandingkan dengan penyediaan rumah layak huni (Mubarrak et al., 2025).

Tingginya *backlog* perumahan juga berkaitan dengan keterbatasan daya beli masyarakat terhadap rumah, meningkatnya harga lahan dan biaya konstruksi, serta rendahnya minat swasta dalam penyediaan perumahan bagi MBR karena keterbatasan keuntungan ekonomi (Astrid et al., 2022). Selain itu, keterbatasan intervensi pemerintah daerah dalam penyediaan rumah terjangkau turut memperlebar kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian (Safitri & Herwindalita, 2024). Permasalahan *backlog* perumahan tidak hanya terjadi pada tingkat nasional, tetapi juga menjadi tantangan yang dihadapi oleh berbagai daerah di Indonesia, termasuk Kota Sungai Penuh di Provinsi Jambi.

Di Kota Sungai Penuh, *backlog* perumahan masih menjadi masalah utama dalam penyediaan hunian layak (BPS Kota Sungai Penuh, 2022). Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa sebagian penduduk Kota Sungai Penuh masih menempati Rumah Tidak Layak Huni (RTLH), yaitu rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan luas minimum, dan kesehatan penghuni (BPS Kota Sungai Penuh, 2022). Selain itu, tingginya jumlah rumah sewa dan rumah kontrak mengindikasikan bahwa masih banyak rumah tangga yang belum mampu memiliki rumah sendiri. Penghuni rumah oleh bukan pemilik, baik melalui sewa maupun kontrak, merupakan salah satu bentuk pemenuhan kebutuhan hunian akibat keterbatasan akses terhadap rumah milik (Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan perumahan di Kota Sungai Penuh belum sepenuhnya terpenuhi.

Analisis *backlog* perumahan pada tingkat kecamatan menjadi penting karena karakteristik perkembangan wilayah di Kota Sungai Penuh tidak berlangsung secara merata. Setiap kecamatan memiliki fungsi wilayah, tingkat aktivitas ekonomi, kepadatan penduduk, serta akses terhadap sarana dan prasarana yang berbeda sehingga berpotensi menghasilkan tingkat kebutuhan perumahan yang berbeda pula. Oleh karena itu, identifikasi *backlog* perumahan pada setiap kecamatan diperlukan untuk mengetahui wilayah yang memiliki tingkat kekurangan rumah paling tinggi dan memerlukan prioritas penanganan.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Sungai Penuh Tahun 2024–2044, sistem pusat pelayanan kota diarahkan untuk mendukung kegiatan pemerintahan, perdagangan, jasa, dan pelayanan sosial ekonomi yang terpusat pada kawasan perkotaan. Pengembangan sistem pusat pelayanan tersebut bertujuan untuk melayani kegiatan skala kota dan mendukung pertumbuhan sosial ekonomi masyarakat. Kondisi ini menyebabkan terjadinya konsentrasi aktivitas perkotaan pada wilayah tertentu yang memiliki fungsi pelayanan lebih dominan dibandingkan wilayah lainnya.

Kecamatan Sungai Penuh sebagai kawasan inti perkotaan memiliki peran yang lebih dominan dibandingkan kecamatan lainnya karena menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan, dan pelayanan masyarakat. Konsentrasi berbagai aktivitas tersebut menyebabkan kebutuhan hunian di Kecamatan Sungai Penuh cenderung lebih tinggi dibandingkan wilayah lainnya. Selain dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk dan pembentukan rumah tangga baru, tingginya kebutuhan hunian di kecamatan ini juga berkaitan dengan perannya sebagai pusat pelayanan perkotaan yang menjadi lokasi terkonsentrasinya berbagai kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat. Kondisi tersebut berpotensi meningkatkan jumlah rumah tangga yang membutuhkan hunian, sementara ketersediaan rumah milik tidak selalu mampu mengimbangi pertumbuhan kebutuhan tersebut.

Perbedaan fungsi wilayah, tingkat aktivitas ekonomi, konsentrasi penduduk, dan akses terhadap kepemilikan rumah berpotensi menimbulkan variasi *backlog* perumahan antar kecamatan di Kota Sungai Penuh. Oleh karena itu, analisis *backlog* perumahan tidak hanya diperlukan untuk mengetahui besarnya kekurangan rumah secara keseluruhan, tetapi juga untuk mengidentifikasi sebaran *backlog* pada masing-masing kecamatan sehingga dapat diketahui wilayah yang memerlukan prioritas penanganan.

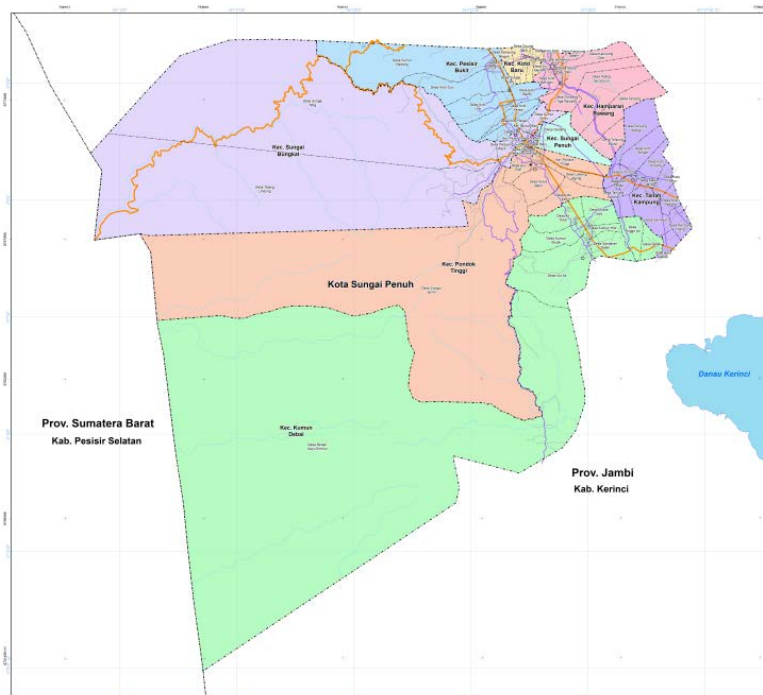
Backlog perumahan yang tinggi berpotensi menimbulkan dampak sosial dan ekonomi, seperti menurunnya kualitas hidup, meningkatnya kerentanan kemiskinan, serta berkembangnya

permukiman dengan kualitas lingkungan yang rendah (Mubarrak et al., 2025). Oleh karena itu, penghitungan *backlog* perumahan memerlukan data yang komprehensif mengenai jumlah rumah milik, rumah sewa atau kontrak, serta jumlah rumah tangga sebagai dasar perencanaan perumahan yang tepat (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis *backlog* perumahan di Kota Sungai Penuh berdasarkan perspektif kepemilikan rumah serta mengidentifikasi sebaran *backlog* pada setiap kecamatan. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi dasar dalam penyusunan program dan kebijakan penyediaan perumahan yang lebih tepat sasaran, khususnya dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan kondisi *backlog* perumahan secara faktual dan terukur di Kota Sungai Penuh. Pendekatan kuantitatif dipilih karena *backlog* perumahan dapat dihitung berdasarkan perbandingan antara jumlah rumah tangga dan ketersediaan unit rumah, sedangkan pendekatan deskriptif digunakan untuk menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya *backlog* perumahan di wilayah studi. Lokasi wilayah studi lebih jelas dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Sumber: GIS, 2025

Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian.

Kota Sungai Penuh merupakan wilayah hasil pemekaran Kabupaten Kerinci sesuai dengan UU Nomor 25 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Sungai Penuh yang diresmikan pada tanggal 08 November 2008. Secara administratif Kota Sungai Penuh berbatasan dengan:

- Utara : Kec. Siulak, Kec. Depati Tujuh dan Kec. Air Hangat Timur
- Selatan : Kec. Keliling Danau Kab. Kerinci
- Barat : Kab. Pesisir Selatan Prov. Sumatera Barat
- Timur : Kec. Air Hangat Timur dan Kec. Sitinjau Laut Kab. Kerinci

2.2 Prosedur Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari berbagai instansi resmi dan dokumen terkait perumahan. Data yang digunakan meliputi:

- a. Data jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga Kota Sungai Penuh yang bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS).
- b. Data jumlah rumah milik, rumah sewa/kontrak, serta data RTLH diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Sungai Penuh.
- c. Dokumen kebijakan dan regulasi terkait perumahan, antara lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta dokumen perencanaan perumahan daerah.

Penggunaan data sekunder dipilih karena data tersebut telah melalui proses verifikasi institusional dan relevan untuk analisis *backlog* perumahan pada skala kota.

2.3 Analisis Data

a. Analisis *Backlog* Perumahan

Analisis *backlog* perumahan dilakukan dengan membandingkan jumlah rumah tangga dengan jumlah unit rumah yang tersedia, baik rumah milik maupun rumah sewa/kontrak. Konsep *backlog* perumahan mengacu pada prinsip bahwa satu rumah tangga idealnya menempati satu unit rumah. Dengan demikian, *backlog* perumahan dihitung sebagai selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah yang tersedia.

b. Analisis Kebutuhan Rumah

Analisis kebutuhan rumah dilakukan untuk mengidentifikasi jumlah tambahan unit rumah yang diperlukan guna memenuhi kebutuhan hunian, baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Analisis ini mempertimbangkan kondisi stok rumah eksisting serta perkembangan jumlah rumah tangga di Kota Sungai Penuh.

c. Analisis Penerima Bantuan Perumahan

Analisis penerima bantuan perumahan dilakukan dengan mengkaji kondisi *backlog* perumahan dan kondisi fisik hunian, khususnya RTLH. Hasil analisis *backlog* perumahan dan kondisi hunian selanjutnya diinterpretasikan secara deskriptif untuk menjelaskan implikasinya terhadap penyediaan perumahan di Kota Sungai Penuh. Interpretasi ini digunakan sebagai dasar dalam merumuskan rekomendasi kebijakan perumahan, terutama yang berkaitan dengan penyediaan rumah layak huni bagi MBR serta penanganan RTLH yang lebih terarah dan tepat sasaran.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Analisis *Backlog* Di Kota Sungai Penuh

Berdasarkan penjelasan di atas dan sesuai dengan tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengetahui jumlah *backlog* perumahan di Kota Sungai Penuh yang selanjutnya dapat digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan program bantuan penyediaan perumahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah, maka metode perhitungan *backlog* perspektif memiliki berdasarkan pendekatan BPS dipilih sebagai metode yang paling sesuai. Metode ini digunakan untuk mengidentifikasi jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri sebagai indikator kekurangan perumahan di Kota Sungai Penuh (Badan Pusat Statistik, 2022).

Data jumlah rumah milik diperoleh dari Dinas PUPR Kota Sungai Penuh. Data tersebut meliputi jumlah rumah tangga, jumlah rumah milik, serta data pendukung lainnya yang berkaitan dengan kondisi perumahan dan permukiman. Data jumlah rumah tangga diperoleh dari publikasi BPS, sedangkan data jumlah rumah milik diperoleh dari instansi teknis yang menangani urusan perumahan dan kawasan permukiman. Penggunaan data sekunder tersebut dipilih karena telah melalui proses pendataan dan verifikasi oleh instansi berwenang sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam perhitungan *backlog* perumahan. Dengan menggunakan data tersebut, hasil analisis

diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kondisi kebutuhan perumahan di Kota Sungai Penuh secara objektif dan terukur.

Berdasarkan metode tersebut, *backlog* perumahan dihitung menggunakan pendekatan kepemilikan rumah (*ownership approach*), yaitu selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik yang tersedia. Semakin besar selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik, maka semakin besar pula nilai *backlog* perumahan yang menunjukkan kebutuhan tambahan rumah pada wilayah tersebut. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Backlog perspektif memiliki} = \text{Jumlah Rumah Tangga} - \text{Jumlah Rumah Milik} \quad (1)$$

Permasalahan *backlog* perumahan masih menjadi salah satu tantangan dalam penyediaan hunian layak di Kota Sungai Penuh. Berdasarkan pendekatan kepemilikan rumah (*ownership approach*) yang digunakan dalam penelitian ini, *backlog* perumahan menggambarkan selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik yang tersedia. Kondisi ini menunjukkan bahwa masih terdapat rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri sehingga kebutuhan perumahan belum sepenuhnya terpenuhi.

Tingginya *backlog* perumahan dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain pertumbuhan jumlah penduduk, peningkatan jumlah rumah tangga akibat terbentuknya keluarga baru, keterbatasan kemampuan masyarakat dalam mengakses kepemilikan rumah, serta meningkatnya harga lahan dan biaya pembangunan perumahan. Kondisi tersebut sejalan dengan hasil penelitian Safitri dan Herwindalita (2024) yang menyatakan bahwa keterjangkauan harga rumah masih menjadi salah satu faktor utama penyebab tingginya *backlog* perumahan di Indonesia. Selain itu, Astrid et al. (2022) menjelaskan bahwa keterbatasan investasi sektor swasta pada perumahan bagi MBR turut memengaruhi rendahnya penyediaan hunian yang terjangkau.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan untuk menghitung *backlog* perumahan merupakan data sekunder yang diperoleh dari BPS dan Dinas PUPR Kota Sungai Penuh. Data yang dianalisis meliputi jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik pada masing-masing kecamatan di Kota Sungai Penuh. Berdasarkan data tersebut, perhitungan *backlog* dilakukan menggunakan perspektif kepemilikan rumah dari BPS, yaitu dengan menghitung selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik yang tersedia. Oleh karena itu, untuk menghitung besaran *backlog* perumahan dibutuhkan dua komponen utama, yaitu: (a) jumlah rumah tangga dan (b) jumlah rumah tinggal (hunian) hak milik. Hasil pengumpulan dan pengolahan data tersebut selanjutnya disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Rumah Milik dan Rumah Tangga per Kecamatan di Kota Sungai Penuh Tahun 2025

No	Kecamatan	Rumah Milik	Rumah Tangga (RT)
1	Tanah Kampung	2.897	3.071
2	Kumun Debai	2.513	2.783
3	Sungai Penuh	1.197	2.346
4	Pondok Tinggi	3.665	4.536
5	Sungai Bungkal	1.965	3.074
6	Hamparan Rawang	3.707	3.784
7	Pesisir Bukit	2.902	3.311
8	Koto Baru	2.053	2.075
Jumlah		20.899	24.980

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berikut ini akan dibahas perhitungan *backlog* rumah per kecamatan di Kota Sungai Penuh.

1. Perhitungan *Backlog* Rumah Kecamatan Tanah Kampung
 $= 3.071 \text{ RT} - 2.897 \text{ Unit Rumah Milik}$
 $= 174 \text{ Unit Rumah}$
2. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Kumun Debai
 $= 2.783 \text{ RT} - 2.513 \text{ Unit Rumah Milik}$

- = 270 Unit Rumah
- 3. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Sungai Penuh
= 2.346 - 1.197 Unit Rumah Milik
= 1.149 Unit Rumah
- 4. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Pondok Tinggi
= 4.536 RT - 3.665 Unit Rumah Milik
= 871 Unit Rumah
- 5. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Sungai Bungkal
= 3.074 RT - 1.965 Unit Rumah Milik
= 1.109 Unit Rumah
- 6. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Hamparan Rawang
= 3.784 RT - 3.707 Unit Rumah Milik
= 77 Unit Rumah
- 7. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Pesisir Bukit
= 3.311 RT - 2.902 Unit Rumah Milik
= 409 Unit Rumah
- 8. Perhitungan *backlog* rumah Kecamatan Koto Baru
= 2.075 RT - 2.053 Unit Rumah Milik
= 22 Unit Rumah

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan metode *backlog* perumahan perspektif kepemilikan dari BPS, diperoleh besaran *backlog* perumahan pada masing-masing kecamatan di Kota Sungai Penuh. Nilai *backlog* tersebut menunjukkan jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri, yang dihitung berdasarkan selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik. Hasil perhitungan ini memberikan gambaran mengenai tingkat kebutuhan perumahan pada setiap kecamatan serta menunjukkan wilayah yang memerlukan prioritas penanganan dalam penyediaan hunian. Adapun hasil perhitungan *backlog* perumahan per kecamatan di Kota Sungai Penuh disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Jumlah *Backlog* Rumah Perkecamatan di Kota Sungai Penuh Tahun 2025

No	Nama Kecamatan	<i>Backlog</i> Memiliki (Unit Rumah)
1	Tanah Kampung	174
2	Kumun Debai	270
3	Sungai Penuh	1.149
4	Pondok Tinggi	871
5	Sungai Bungkal	1.109
6	Hamparan Rawang	77
7	Pesisir Bukit	409
8	Koto Baru	22
Jumlah		4.081

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan Tabel 2, total *backlog* perumahan di Kota Sungai Penuh mencapai 4.081 unit rumah. Angka ini menunjukkan bahwa terdapat 4.081 rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri berdasarkan pendekatan kepemilikan (*ownership approach*) yang digunakan oleh BPS. Dengan jumlah rumah tangga sebanyak 24.980 RT dan rumah milik sebanyak 20.899 unit, terdapat kesenjangan sebesar 16,34% antara kebutuhan dan ketersediaan rumah milik. Kondisi ini mengindikasikan bahwa sekitar satu dari enam rumah tangga di Kota Sungai Penuh belum memiliki rumah sendiri.

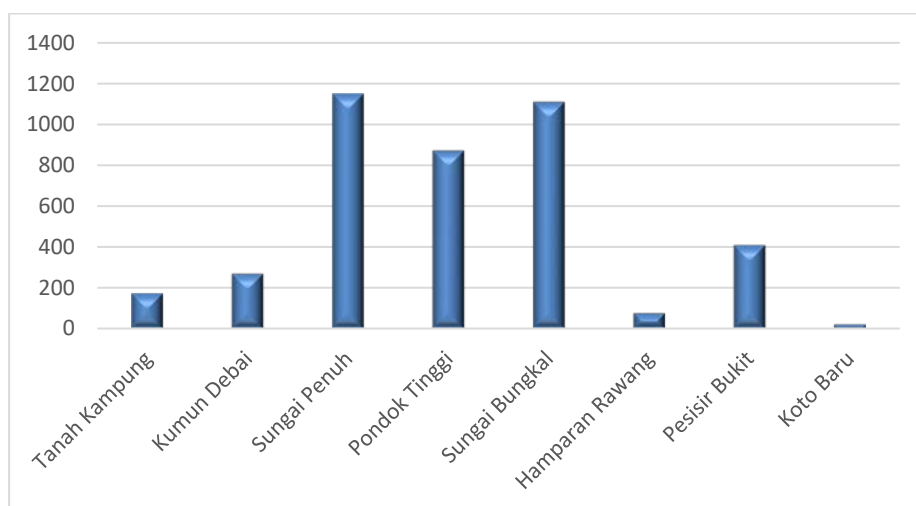
Sebaran *backlog* antar kecamatan menunjukkan adanya perbedaan tingkat kebutuhan perumahan yang cukup signifikan. Kecamatan Sungai Penuh memiliki *backlog* tertinggi yaitu 1.149 unit rumah atau sekitar 28,15% dari total *backlog* Kota Sungai Penuh. Tingginya angka tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan hunian di Kecamatan Sungai Penuh jauh lebih besar dibandingkan jumlah rumah milik yang tersedia. Kondisi ini berkaitan dengan fungsi Kecamatan Sungai Penuh sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan, dan pelayanan masyarakat sehingga

menjadi kawasan dengan konsentrasi aktivitas perkotaan tertinggi di Kota Sungai Penuh. Semakin tinggi aktivitas sosial dan ekonomi suatu wilayah, maka kebutuhan hunian juga cenderung meningkat.

Selain Kecamatan Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Bungkal dan Pondok Tinggi juga memiliki jumlah *backlog* yang relatif tinggi, masing-masing sebesar 1.109 unit dan 871 unit rumah. Ketiga kecamatan tersebut menyumbang sekitar 76,68% dari total *backlog* Kota Sungai Penuh. Hal ini menunjukkan bahwa permasalahan kekurangan rumah di Kota Sungai Penuh terkonsentrasi pada beberapa kecamatan tertentu yang memiliki jumlah rumah tangga relatif besar dibandingkan ketersediaan rumah milik.

Sebaliknya, Kecamatan Koto Baru hanya memiliki *backlog* sebesar 22 unit rumah. Kondisi ini menunjukkan bahwa jumlah rumah milik yang tersedia hampir mampu mengimbangi jumlah rumah tangga yang ada. Dari 2.075 rumah tangga yang tercatat, sebanyak 2.053 rumah tangga telah memiliki rumah sendiri. Dengan demikian, kebutuhan tambahan rumah di Kecamatan Koto Baru relatif lebih rendah dibandingkan kecamatan lainnya.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa besarnya *backlog* perumahan tidak hanya dipengaruhi oleh jumlah penduduk atau rumah tangga, tetapi juga oleh karakteristik perkembangan wilayah, tingkat aktivitas ekonomi, dan kemampuan masyarakat dalam mengakses kepemilikan rumah. Temuan ini sejalan dengan penelitian Safitri dan Herwindalita (2024) yang menyatakan bahwa *backlog* perumahan cenderung lebih tinggi pada wilayah dengan aktivitas ekonomi dan konsentrasi penduduk yang tinggi, sementara wilayah dengan tekanan kebutuhan hunian yang lebih rendah umumnya memiliki *backlog* yang lebih kecil.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 2. Jumlah *Backlog* Rumah Perkecamatan di Kota Sungai Penuh Tahun 2025

b. Analisis Kebutuhan Rumah Di Kota Sungai Penuh

Kebutuhan rumah (*housing need*) merupakan jumlah kebutuhan hunian yang harus dipenuhi untuk mengakomodasi rumah tangga yang belum memiliki rumah layak huni. Kebutuhan tersebut tidak hanya berkaitan dengan penyediaan unit rumah baru, tetapi juga mencerminkan upaya pemenuhan hak masyarakat atas hunian yang layak, aman, dan terjangkau. Dalam konteks pembangunan perumahan, kebutuhan rumah menjadi salah satu indikator penting dalam perencanaan penyediaan perumahan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki keterbatasan akses terhadap kepemilikan rumah (Kementerian PUPR, 2020).

Analisis kebutuhan rumah dalam penelitian ini didasarkan pada hasil perhitungan *backlog* perumahan menggunakan perspektif kepemilikan rumah dari BPS, yaitu selisih antara jumlah rumah tangga dan jumlah rumah milik yang tersedia. Dengan pendekatan tersebut, jumlah *backlog* dapat menggambarkan kebutuhan tambahan rumah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat pada masing-masing kecamatan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa kebutuhan rumah di Kota Sungai Penuh mencapai 4.081 unit rumah. Angka ini menunjukkan bahwa masih terdapat 4.081 rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri dan memerlukan dukungan penyediaan hunian. Besarnya kebutuhan rumah tersebut menunjukkan bahwa penyediaan perumahan masih menjadi tantangan penting dalam pembangunan wilayah Kota Sungai Penuh, terutama pada kecamatan-kecamatan dengan jumlah *backlog* yang tinggi.

Kebutuhan rumah tertinggi berada di Kecamatan Sungai Penuh, yaitu sebanyak 1.149 unit rumah, diikuti Kecamatan Sungai Bungkal sebanyak 1.109 unit rumah dan Kecamatan Pondok Tinggi sebanyak 871 unit rumah. Tingginya kebutuhan rumah pada ketiga kecamatan tersebut menunjukkan bahwa jumlah rumah tangga yang membutuhkan hunian lebih besar dibandingkan ketersediaan rumah milik yang ada. Kondisi ini diduga berkaitan dengan tingginya aktivitas sosial dan ekonomi serta peran wilayah tersebut sebagai pusat pelayanan dan kawasan perkotaan yang mendorong meningkatnya kebutuhan hunian.

Sebaliknya, Kecamatan Koto Baru memiliki kebutuhan rumah paling rendah, yaitu sebanyak 22 unit rumah. Kondisi ini menunjukkan bahwa ketersediaan rumah milik pada kecamatan tersebut relatif mampu mengimbangi jumlah rumah tangga yang ada. Perbedaan kebutuhan rumah antar kecamatan menunjukkan bahwa karakteristik wilayah, jumlah rumah tangga, dan ketersediaan rumah milik memiliki pengaruh terhadap tingkat kebutuhan perumahan di Kota Sungai Penuh.

Dalam penelitian ini, kebutuhan rumah (*housing need*) dihitung menggunakan pendekatan yang sama dengan backlog perumahan perspektif kepemilikan. Oleh karena itu, nilai kebutuhan rumah yang diperoleh identik dengan nilai backlog perumahan. Kebutuhan rumah tersebut menggambarkan jumlah tambahan unit rumah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri. Adapun rincian kebutuhan rumah pada masing-masing kecamatan disajikan pada Tabel 3.

Table 3. Jumlah Kebutuhan Rumah (*Housing Need*) Per Kecamatan di Kota Sungai Penuh Tahun 2025

No	Nama Kecamatan	Rumah Tangga	Kebutuhan Rumah (Unit)
1	Tanah Kampung	3.071	174
2	Kumun Debai	2.783	270
3	Sungai Penuh	2.346	1.149
4	Pondok Tinggi	4.536	871
5	Sungai Bungkal	3.074	1.109
6	Hampan Rawang	3.784	77
7	Pesisir Bukit	3.311	409
8	Koto Baru	2.075	22
Jumlah		24.980	4.081

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah kebutuhan rumah yang tertinggi berada di Kecamatan Sungai Penuh yaitu sebanyak 1.149 unit rumah.

c. Analisis Penerima Bantuan Rumah di Kota Sungai Penuh

Bedasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 07 Tahun 2018 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya, dijelaskan bahwa Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya yang selanjutnya disingkat BSPS adalah bantuan Pemerintah bagi MBR untuk mendorong dan meningkatkan keswadayaan dalam peningkatan kualitas rumah dan pembangunan baru rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya selanjutnya disingkat PKRS adalah kegiatan memperbaiki rumah tidak layak huni menjadi layak huni yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara perseorangan atau berkelompok. Pembangunan Baru Rumah Swadaya yang selanjutnya disingkat PBRS adalah kegiatan pembangunan rumah baru yang layak huni yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara perseorangan atau berkelompok.

Berdasarkan analisis *backlog* yang telah dilakukan sebelumnya menggunakan Perspektif Memiliki (perspektif BPS) yang dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga (RT) atau kepala keluarga (KK). Setelah dilakukan perhitungan *backlog*, maka diketahui bahwa Kecamatan Sungai Penuh merupakan kecamatan dengan kebutuhan rumah paling banyak, yaitu sebanyak 1.149 unit rumah.

Besaran kebutuhan rumah yang diperoleh dalam penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengidentifikasi potensi sasaran program penyediaan perumahan. Namun demikian, penetapan penerima bantuan tetap harus mempertimbangkan kriteria MBR dan ketentuan program perumahan yang berlaku.

d. Implikasi Kebijakan Penyediaan Perumahan di Kota Sungai Penuh

Hasil analisis *backlog* perumahan di Kota Sungai Penuh menunjukkan adanya ketimpangan kebutuhan perumahan antar kecamatan, dengan Kecamatan Sungai Penuh sebagai wilayah dengan *backlog* tertinggi dan Kecamatan Koto Baru sebagai wilayah dengan *backlog* terendah. Temuan ini memberikan implikasi penting bagi perumusan kebijakan penyediaan perumahan yang lebih efektif, terarah, dan berbasis kebutuhan riil masyarakat. Pendekatan kebijakan yang tidak mempertimbangkan sebaran spasial *backlog* berpotensi menyebabkan ketidaktepatan sasaran dalam pelaksanaan program perumahan.

Kecamatan dengan *backlog* tinggi perlu menjadi fokus utama dalam program penyediaan rumah baru, pembangunan baru rumah swadaya, rumah bersubsidi, dan bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu, program BSPS lebih tepat diarahkan untuk penanganan RTLH yang telah memiliki rumah namun belum memenuhi standar kelayakan hunian. Implikasi kedua berkaitan dengan penguatan kebijakan kepemilikan rumah. Mengingat perhitungan *backlog* dilakukan berdasarkan perspektif kepemilikan, maka kebijakan perumahan perlu diarahkan tidak hanya pada penyediaan unit rumah, tetapi juga pada peningkatan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau. Hal ini dapat dilakukan melalui fasilitasi pembiayaan perumahan, penyediaan rumah bersubsidi, serta pengendalian harga lahan dan bangunan agar sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat.

Implikasi ketiga berkaitan dengan integrasi perencanaan perumahan dalam dokumen perencanaan pembangunan daerah. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dalam penyusunan dan evaluasi dokumen perencanaan seperti Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). Integrasi ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan perumahan sejalan dengan dinamika pertumbuhan penduduk, pembentukan rumah tangga baru, dan arah pengembangan wilayah Kota Sungai Penuh.

Secara keseluruhan, implikasi kebijakan yang dihasilkan dari penelitian ini menegaskan pentingnya pendekatan berbasis data dalam perencanaan perumahan. Pemerintah daerah diharapkan dapat memanfaatkan hasil analisis *backlog* perumahan sebagai dasar pengambilan keputusan yang lebih tepat sasaran, berkeadilan, dan berkelanjutan, sehingga upaya pemenuhan kebutuhan perumahan di Kota Sungai Penuh dapat berjalan lebih optimal.

4. KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan *backlog* perumahan masih menjadi isu yang signifikan di Kota Sungai Penuh. Berdasarkan pendekatan kepemilikan rumah yang digunakan oleh BPS, diperoleh *backlog perumahan* sebesar 4.081 unit rumah pada tahun 2025. Angka tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat 4.081 rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri. Secara spasial, *backlog perumahan* tertinggi terdapat di Kecamatan Sungai Penuh sebanyak 1.149 unit rumah, diikuti Kecamatan Sungai Bungkal sebanyak 1.109 unit rumah dan Kecamatan Pondok Tinggi sebanyak 871 unit rumah. Sebaliknya, Kecamatan Koto Baru memiliki *backlog perumahan* terendah yaitu sebanyak 22 unit rumah. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan perumahan di Kota Sungai Penuh tidak tersebar secara merata dan dipengaruhi oleh karakteristik perkembangan wilayah, jumlah rumah tangga, serta ketersediaan rumah milik pada masing-masing kecamatan.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa *backlog perumahan* di Kota Sungai Penuh tidak hanya mencerminkan kekurangan jumlah rumah, tetapi juga menunjukkan masih terbatasnya akses masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang layak. Oleh karena itu, upaya penanganan *backlog perumahan* perlu diarahkan pada peningkatan akses kepemilikan rumah melalui penyediaan rumah baru, pembangunan rumah swadaya, bantuan pembiayaan perumahan, serta program rumah bersubsidi yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pendekatan tersebut dinilai lebih sesuai dengan karakteristik *backlog perumahan* yang diukur berdasarkan status kepemilikan rumah.

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam penentuan prioritas wilayah penyediaan perumahan dan penyusunan kebijakan perumahan daerah. Sementara itu, program BSPS tetap diperlukan sebagai instrumen peningkatan kualitas RTLH, namun penggunaannya perlu dibedakan dengan program penanganan *backlog perumahan* kepemilikan. Dengan demikian, kebijakan penyediaan perumahan di Kota Sungai Penuh diharapkan dapat dilaksanakan secara lebih tepat sasaran sesuai dengan karakteristik permasalahan perumahan yang dihadapi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Astrid, J., Kurniati, N., dan Suwandono, A., 2022, Program Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2, halaman 210–223.
- Badan Pusat Statistik, 2022, *Indikator Perumahan dan Permukiman*, Badan Pusat Statistik, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh, 2022, *Kota Sungai Penuh Dalam Angka 2022*, Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh, Sungai Penuh.
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2015, *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2018, *Pedoman Rumah Layak Huni*, Kementerian PUPR, Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2019, *Kebijakan Perumahan Nasional*, Kementerian PUPR, Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2020, *Strategi Pengurangan Backlog Perumahan*, Kementerian PUPR, Jakarta.
- Mubarrak, M.Z., Pertiwi, D.S., dan Carnadi, C., 2025, Backlog Perumahan di Kota Yogyakarta sebagai Ancaman Ketahanan Nasional, *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat*, Vol. 10, No. 1, halaman 259–278.
- Pemerintah Kota Sungai Penuh, 2024, *Peraturan Daerah Kota Sungai Penuh tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sungai Penuh Tahun 2024–2044*, Pemerintah Kota Sungai Penuh, Sungai Penuh.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, 1994, Jakarta.
- Safitri, G., dan Herwindalita, E., 2024, Determinants of Housing Backlog in Indonesia, *Seminar Nasional Official Statistics*, Jakarta.
- Turner, J.F.C., 1976, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars, London.
- UN-Habitat, 2011, *Affordable Land and Housing in Asia*, United Nations Human Settlements Programme, Nairobi.
- UN-Habitat, 2020, *Housing and Sustainable Urban Development*, United Nations Human Settlements Programme, Nairobi.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2011, Jakarta.