

Studi Keterjangkauan Produk Hunian Badan Usaha Milik Negara Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Himawan Ardiansyah^{✉ 1}, I Dewa Made Frendika Septanaya¹

¹Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Surabaya, Indonesia

Diunggah: 14/02/2025 | Direview: 18/03/2025 | Diterima: 21/05/2025

✉ himawanardiansyah41@gmail.com

Abstrak: BUMN sebagai penyedia layanan publik turut berperan dalam penyediaan hunian, antara lain melalui proyek Perumnas Sentraland Driyorejo di Kabupaten Gresik, Perumnas Griya Jetis Permai di Kabupaten Mojokerto, dan Apartemen Tamansari Prospero yang dikembangkan oleh PT WIKA Gedung di Kabupaten Sidoarjo. Sesuai amanat Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, BUMN memiliki tugas untuk membantu pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Namun, harga jual hunian dari ketiga pengembang tersebut dinilai terlalu tinggi sehingga tidak terjangkau oleh MBR. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tingkat keterjangkauan hunian BUMN di wilayah peri-urban Surabaya serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat keterjangkauan tersebut. Pengumpulan data dilakukan melalui metode primer berupa wawancara dan survei instansi, serta metode sekunder melalui studi literatur. Penelitian dilaksanakan dalam dua tahap analisis, yaitu analisis median multiple untuk menilai keterjangkauan harga jual, dan analisis konten untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh hunian yang diteliti tidak lagi terjangkau bagi kelompok MBR. Beberapa variabel yang menjadi penghambat keterjangkauan meliputi tingkat inflasi, jumlah penduduk, biaya produksi, suku bunga pinjaman, pendapatan penduduk, tingkat pengangguran, harga bahan material, harga lahan, dan kebijakan tata ruang.

Kata Kunci: Keterjangkauan; Hunian; Masyarakat Berpenghasilan Rendah; Badan Usaha Milik Negara.

Affordability Study of State-Owned Enterprises Housing Products for Low-Income Communities

Abstract: State-Owned Enterprises (SOEs), as providers of public services, also contribute to housing provision through projects such as Perumnas Sentraland Driyorejo in Gresik Regency, Perumnas Griya Jetis Permai in Mojokerto Regency, and Tamansari Prospero Apartment developed by PT WIKA Gedung in Sidoarjo Regency. According to Article 54 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, SOEs are mandated to support the government in providing adequate and affordable housing for Low-Income Communities (MBR). However, the housing units offered by these developers are considered too expensive and therefore unaffordable for MBR. This study aims to evaluate the affordability level of SOE-developed housing in peri-urban areas of Surabaya and identify the factors hindering affordability. Data were collected through primary methods such as interviews and institutional surveys, and secondary methods including literature review. The analysis was conducted in two stages, namely median multiple analysis to assess affordability, and content analysis to identify inhibiting factors. The results indicate that the examined housing units are no longer affordable for MBR. Several variables are found to hinder affordability, including inflation rate, population growth, production costs, loan interest rates, household income, unemployment rate, construction material prices, land prices, and spatial planning policies.

Keywords: Affordability; Housing; Low-Income Community; State-Owned Enterprises.

1. Latar Belakang

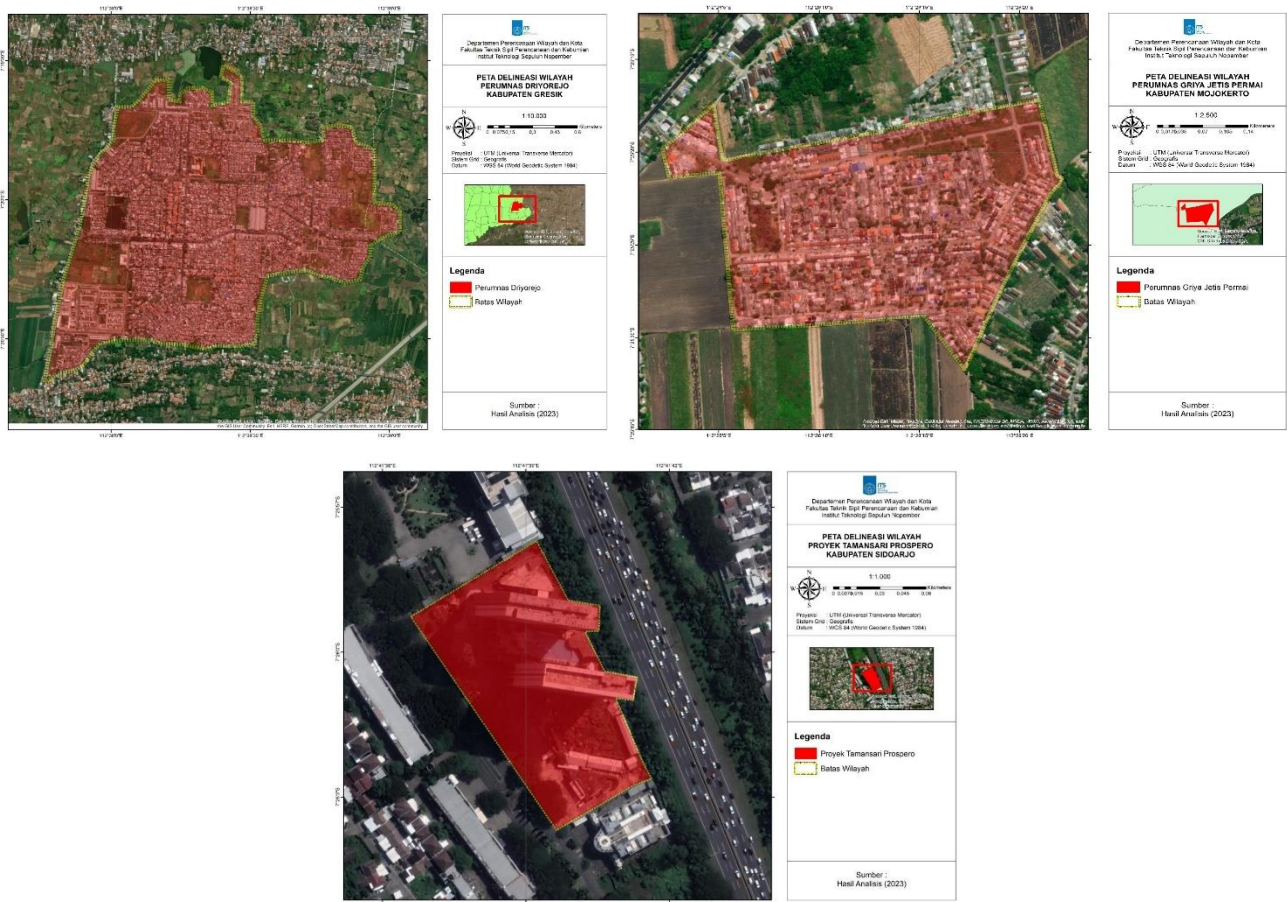
Hunian merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Sebagai kebutuhan primer manusia, kebutuhan akan hunian harus terpenuhi sehingga diperlukan suatu penyediaan hunian yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta (Agustriana, 2018). Namun, kebutuhan akan lahan untuk pembangunan perumahan di wilayah perkotaan semakin sulit dan mahal, sehingga kepemilikan rumah menjadi tidak mudah bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (Sunarti dkk., 2019). Menurut data hasil sensus penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia, diketahui bahwa pada tahun 2022 akses rumah tangga terhadap hunian yang layak dan terjangkau hanya mencapai 60,66%, sementara 39,34% sisanya belum memiliki akses sehingga perlu untuk mendapat perhatian.

Salah satu upaya peningkatan kepemilikan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilakukan melalui subsidi KPR (Kusumastuti, 2015). Akan tetapi, dalam pelaksanaannya di lapangan pasokan hunian bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah mulai terhambat. Hal ini dipicu oleh tertundanya penyesuaian harga patokan hunian bersubsidi yang dijanjikan oleh pemerintah. Sebagian pengembang hunian bersubsidi mulai menaikkan harga jual hunian sehingga hunian tersebut tidak lagi mendapatkan insentif subsidi (Grahadyarini, 2023). Di samping itu, tingginya harga tanah dan kurangnya jumlah pengembang dalam penyediaan hunian subsidi juga menyebabkan pasokannya semakin terbatas. Sebagai contoh harga tanah yang melambung tinggi di Surabaya membuat hunian subsidi harus bergeser ke wilayah transisi atau peri urban di sekitarnya (Junaidi, 2016). Oleh karena itu, pemerintah pusat ataupun daerah perlu mengatur strategi yang mendorong kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat menjangkau hunian yang layak (Rostiana, 2011).

Berkaitan dengan tugasnya sebagai penyedia layanan publik, BUMN turut berperan membantu pemerintah dalam penyediaan hunian (Kane dan Christiansen, 2015). Peran tersebut terlihat jelas terutama di negara-negara maju, salah satunya Cina. Sebagai aset yang dimiliki oleh pemerintah, BUMN Cina berperan sangat besar dalam penyediaan hunian, meskipun pada kondisi empiris perannya telah mengalami perubahan yang signifikan dalam tiga fase terakhir. Pada fase awal BUMN Cina benar-benar terlibat dalam setiap tahapan produksi dan distribusi hunian di perkotaan mulai dari menggalang dana, memperoleh tanah, membangun hunian, hingga mengalokasikan atau mendistribusikan hunian. Namun, pada fase-fase selanjutnya peran BUMN Cina berubah menjadi penjual hunian yang mengejar keuntungan tinggi (Zhang dan Rasiah, 2014).

Di wilayah peri urban Kota Surabaya sendiri khususnya di Kabupaten Gresik, Kabupaten Mojokerto, dan Kabupaten Sidoarjo terdapat beberapa BUMN pengembang hunian seperti Perumnas Sentraland Driyorejo yang dikembangkan pada tahun 2015, Perumnas Griya Jetis Permai yang dikembangkan pada tahun 2017, dan Apartemen Tamansari Prospero yang dikembangkan pada tahun 2016. Tingginya harga jual produk hunian yang ditawarkan oleh ketiga BUMN tersebut mengindikasikan adanya kecenderungan orientasi pada keuntungan komersial yang tinggi, sehingga berpotensi menyulitkan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah untuk mengakses hunian tersebut. Berdasarkan daftar harga yang dipublikasikan oleh masing-masing pengembang, Perumnas Sentraland Driyorejo memiliki rentang harga Rp. 466.000.000 hingga Rp. 1.153.290.000, Perumnas Griya Jetis Permai memiliki rentang harga Rp. 202.947.600 hingga Rp. 277.953.200, sementara Apartemen Tamansari Prospero yang ditawarkan oleh PT WIKA Gedung dipatok pada rentang harga Rp. 429.200.000 hingga Rp. 1.291.000.000 untuk tower beatus dan rentang harga Rp. 519.000.000 hingga Rp. 952.000.000 untuk tower fortuna. Dengan tingginya harga jual produk hunian yang ditawarkan menunjukkan adanya indikasi penyediaan hunian komersial yang tidak terjangkau oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Padahal, BUMN sebagai perpanjangan tangan pemerintah pusat idealnya bertugas untuk membantu penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 54 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa pemerintah pusat wajib memenuhi kebutuhan hunian bagi MBR. Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan untuk mengetahui tingkat keterjangkauan hunian yang disediakan oleh BUMN bagi MBR di wilayah peri urban Kota Surabaya beserta faktor-faktor yang menghambatnya sehingga dapat membantu pengembang sekaligus pemerintah dalam merumuskan strategi penyediaan hunian MBR yang lebih terjangkau. Berikut disajikan visualisasi peta ruang lingkup wilayah penelitian.



Gambar 1. Peta Kawasan-Kawasan Hunian di Wilayah Studi
Sumber: Analisis Penulis

2. Metode

2.1. Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara dengan pegawai kantor pemasaran Perumnas Sentraland Driyorejo, Griya Jetis Permai, dan Apartemen Tamansari Prospero untuk mendapatkan data harga jual terbaru hunian; serta survei instansi pada Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik, Kabupaten Mojokerto, dan Kabupaten Sidoarjo untuk mendapatkan data upah minimum kabupaten (UMK) yang diasumsikan sebagai rata-rata pendapatan MBR. Sementara metode pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi literatur dari berbagai sumber informasi dan publikasi yang eksis di internet untuk mendapatkan data gambaran umum wilayah serta kajian terkait faktor-faktor penghambat keterjangkauan untuk dikonfirmasi kepada *stakeholders* dalam penelitian. Untuk memperjelas jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, berikut disajikan tabel yang merinci kebutuhan data yang diperoleh dari masing-masing survei primer maupun sekunder, sekaligus menjelaskan peran masing-masing data dalam mendukung analisis keterjangkauan hunian bagi MBR.

Tabel 1. Kebutuhan Data

Jenis Data	Sumber Data	Metode	Deskripsi	Tujuan
Harga Jual Hunian	Pegawai Kantor Pemasaran Perumnas dan PT WIKA	Wawancara	Data harga jual terbaru hunian di Perumnas Sentraland Driyorejo, Griya Jetis Permai, dan Apartemen Tamansari Prospero	Mengukur tingkat harga hunian sebagai variabel utama dalam analisis keterjangkauan
Upah Minimum	Badan Pusat Statistik	Survei	Data UMK sebagai proxy rata-rata	Menilai kemampuan daya beli

Jenis Data	Sumber Data	Metode	Deskripsi	Tujuan
Kabupaten (UMK)	Kabupaten Gresik, Kabupaten Mojokerto, dan Kabupaten Sidoarjo	Instansi	pendapatan masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah studi	MBR terhadap harga hunian
Gambaran Umum Wilayah	Publikasi Online	Studi Literatur	Informasi lokasi Perumnas Sentraland Driyorejo, Griya Jetis Permai, dan Apartemen Tamansari Prospero termasuk batas wilayah, sejarah pengembangan, dan karakteristik wilayah	Memberikan konteks spasial dan historis yang mendukung pemahaman terhadap kondisi wilayah studi
Faktor Penghambat Keterjangkauan	Kajian Literatur dan Konfirmasi Stakeholders	Studi Literatur dan Wawancara	Kajian faktor-faktor penghambat keterjangkauan hunian berdasarkan literatur dan pandangan pemangku kepentingan	Memperkuat analisis dan validasi faktor penyebab masalah keterjangkauan hunian

2.2. Tahap Analisis

Untuk mencapai tujuan penelitian yakni mengetahui tingkat keterjangkauan hunian yang disediakan oleh BUMN bagi MBR di wilayah peri urban Kota Surabaya beserta faktor-faktor yang menghambatnya terdapat dua jenis metode analisis yang digunakan, yakni:

2.2.1. Median Multiple

Analisis *median multiple* digunakan untuk menjawab sasaran pertama penelitian terkait tingkat keterjangkauan harga jual hunian yang disediakan oleh BUMN bagi MBR di wilayah peri urban Surabaya. *Median multiple* dipilih sebagai metode analisis keterjangkauan hunian dalam penelitian ini karena kesederhanaan perhitungannya yang memungkinkan untuk dengan mudah menghitung rasio antara harga hunian dan pendapatan rumah tangga sehingga memberikan gambaran yang jelas tentang keterjangkauan pasar hunian. Selain itu penggunaan median yang tidak terpengaruh oleh distribusi yang tidak merata, menjadikannya lebih representatif dalam menggambarkan kondisi keterjangkauan hunian. *Median multiple* juga sudah dilengkapi dengan pengelompokan kategori keterjangkauan yang memudahkan pemahaman dan analisis, serta berfungsi sebagai indikator pasar yang berguna bagi otoritas lokal dalam merencanakan pengembangan hunian yang lebih terjangkau. Dengan demikian, *median multiple* memberikan wawasan yang berharga dalam membandingkan keterjangkauan hunian di berbagai pasar, baik secara domestik maupun internasional. Adapun tahapan dari metode analisis ini cukup mudah yakni dengan membagi harga jual hunian terendah dengan rata-rata pendapatan MBR per tahun (Muzafar dan Kunasekaran, 2021). Rata-rata pendapatan MBR digunakan sebagai pengganti median pendapatan karena adanya keterbatasan data. Oleh karena itu, aplikasi analisis ini dibatasi hanya pada wilayah studi penelitian agar hasilnya lebih relevan dan akurat, mengingat karakteristik sosial-ekonomi serta pola pasar properti yang spesifik di daerah tersebut. Hasil dari pembagian ini selanjutnya harus dicocokkan dengan tabel pengelompokan kategori keterjangkauan hunian yang telah ada sehingga akan didapatkan *output* berupa tingkat keterjangkauan hunian yang disediakan oleh BUMN di wilayah peri urban Surabaya. Mengacu pada rujukan penelitian oleh Muzafar dan Kunasekaran (2021), rumus perhitungan *median multiple* yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

$$\text{Median Multiple} = \frac{\text{Harga jual rumah terendah}}{\text{Rata - Rata Pendapatan MBR}}$$

Dengan tabel klasifikasi tingkat keterjangkauan sebagai berikut.

Tabel 2. Kategori Keterjangkauan Hunian

Hasil Survei <i>Demographia International Housing Affordability</i>	
Tingkat Keterjangkauan Hunian	
Tingkat Keterjangkauan Hunian	Median Multiple
Terjangkau	3.0 ke bawah
Cukup Tidak Terjangkau	3.1 – 4.0
Tidak Terjangkau	4.1 – 5.0
Sangat Tidak Terjangkau	5.1 ke atas

2.2.2. Metode Analisis Konten (CA)

Metode analisis konten digunakan untuk menjawab sasaran kedua penelitian terkait faktor-faktor yang menghambat tingkat keterjangkauan harga jual hunian yang disediakan oleh BUMN di wilayah peri urban Kota Surabaya, yakni melalui wawancara *stakeholders* dengan mengonfirmasikan faktor-faktor penghambat keterjangkauan yang sebelumnya telah dikompilasikan dari hasil studi literatur. Analisis konten dipilih karena mampu menghasilkan kesimpulan yang dapat direplikasi dan valid dengan menafsirkan dan mengkodekan materi tekstual secara sistematis. Dengan mengevaluasi teks secara sistematis (misalnya dokumen, komunikasi lisan, dan grafik), data kualitatif dapat lebih mudah dipahami (Maria, 2018). Adapun jenis analisis konten (CA) dalam penelitian ini adalah analisis konten terarah di mana variabel-variabelnya sudah ditentukan di awal dari hasil penelitian terdahulu. Jenis analisis konten ini dipilih karena pendekatannya yang terstruktur dan berbasis teori sehingga memungkinkan peneliti untuk menguji dan memperluas aplikasi teori yang sudah ada dalam konteks yang berbeda. Dengan menggunakan kerangka kerja yang jelas dan definisi operasional untuk kategori dan tema yang ditetapkan sebelumnya, analisis konten terarah memfasilitasi analisis yang lebih sistematis dan mendalam terhadap data kualitatif, tanpa harus mengandalkan pengumpulan variabel baru. Hal ini sangat berguna dalam penelitian ini, di mana peneliti dapat menganalisis faktor-faktor penghambat keterjangkauan hunian yang relevan berdasarkan penelitian terdahulu, sehingga memberikan wawasan yang lebih kaya dan kontekstual tentang fenomena yang diteliti. Selain itu, analisis konten terarah juga memungkinkan peneliti untuk mengintegrasikan temuan dari berbagai sumber, meningkatkan validitas dan keandalan hasil analisis (Kibiswa, 2019). Untuk memperjelas dan memudahkan pemahaman, berikut disajikan tabel rincian variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini beserta definisi operasionalnya.

Tabel 3. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Variabel	Definisi Operasional
Harga Jual Hunian Terendah	Besaran biaya terendah yang dipatok/ ditentukan oleh pengembang hunian untuk memasarkan produk hunian yang dihasilkannya
Pendapatan Rata-Rata MBR	Besaran rata-rata uang yang didapatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
Tingkat Inflasi	Tingkat kecenderungan naiknya harga barang dan jasa pada umumnya yang berlangsung secara terus menerus
Suku Bunga Pinjaman	Jasa atau nilai yang diberikan oleh pihak yang meminjam uang untuk keperluan pemilikan hunian kepada yang meminjamkan dana atau uang
Tingkat Pengangguran	Persentase angkatan kerja yang saat ini menganggur atau tidak/ belum bekerja
Jumlah Penduduk	Banyaknya penduduk yang berdomisili pada suatu wilayah
Pendapatan Penduduk	Besaran uang yang didapatkan oleh penduduk
Kerja Sama Pembangunan	Tingkat kegiatan menanamkan modal oleh pihak lain dalam kegiatan pembangunan hunian, baik secara langsung maupun tidak, dengan harapan pada suatu hari nanti pemilik modal

Variabel	Definisi Operasional
	mendapatkan sejumlah keuntungan dari hasil penanaman modal tersebut
Biaya Produksi	Banyaknya uang yang dikeluarkan untuk membangun hunian
Harga bahan material bangunan	Besaran biaya yang dipatok/ ditentukan untuk memasarkan material hunian
Harga lahan	Besaran biaya yang dipatok/ ditentukan untuk menjual tanah di suatu wilayah
Perizinan	Perizinan yang diberikan oleh pemerintah dalam kaitannya dengan pembangunan hunian
Kebijakan tata ruang	Aturan-aturan terkait penataan ruang yang menghambat pelaksanaan pembangunan hunian

Menurut Krippendorff (2012), berikut merupakan beberapa tahapan inti dalam analisis konten:

1. Coding (Pengkodean)

Dalam hal ini, peneliti menyusun kode-kode dalam transkrip hasil wawancara yang dikelompokkan berdasarkan variabel yang telah ditentukan. Adapun pengkodean ini dimaksudkan untuk membantu peneliti dan pembaca memahami analisis pertanyaan dan jawaban hasil wawancara. Jumlah sampel yang dijadikan responden adalah sebanyak 3 orang, yang terdiri dari satu perwakilan bagian pemasaran dari masing-masing pengembang hunian yang sedang diteliti. Pemilihan ketiga responden ini dilakukan menggunakan metode purposive sampling, yaitu teknik pemilihan sampel secara sengaja dengan mempertimbangkan kriteria relevan, yakni bekerja di kantor pemasaran Perumnas Sentraland Driyorejo, Perumnas Griya Jetis Permai, atau Apartemen Tamansari Prospero; serta memiliki pengalaman dalam bidang strategi pemasaran, jual beli produk hunian, dan kebijakan perusahaan dalam menetapkan harga jual hunian. Di bawah ini merupakan kode responden dan kode variabel yang digunakan dalam analisis konten penelitian ini.

Tabel 4. Kode Responden Penelitian

Responden	Kode	Instansi
Pegawai Pemasaran Apartemen Tamansari Prospero Sidoarjo	R1	Apartemen Tamansari Prospero Sidoarjo
Pegawai Pemasaran Perumnas Sentraland Driyorejo Gresik	R2	Perumnas Sentraland Driyorejo Gresik
Pegawai Pemasaran Perumnas Griya Jetis Permai Mojokerto	R3	Perumnas Griya Jetis Permai Mojokerto

Tabel 5. Kode dan Warna Variabel Penelitian

Faktor	Variabel	Sumber	Warna	Kode Warna
Ekonomi Makro	Tingkat Inflasi	(Kleshcheva, 2021)		#FF2F2F
	Suku Bunga Pinjaman			#FF9999
	Tingkat Pengangguran			#CCCCFF
Demografi	Jumlah Penduduk	(Rostiana, 2011)		#FF5050
	Pendapatan Penduduk			#CC66FF
Produksi Hunian	Kerja Sama Pembangunan			#CC00FF
	Biaya Produksi			#FF3399
	Harga Bahan Material Bangunan			#00FFCC

Faktor	Variabel	Sumber	Warna	Kode Warna
Kebijakan Pemerintah	Harga Lahan	(Grahadyarini, 2023)		#99FF99
	Perizinan			#F18227
	Kebijakan Tata Ruang			#F5EC41

2. Data Reducting (Pengurangan data)

Tahap ini dilakukan dengan menganalisis hasil kode transkrip wawancara untuk melihat seberapa banyak responden yang menyetujui atau mengonfirmasi keakuratan kondisi variabel di Perumnas Sentraland Driyorejo, Griya Jetis Permai, dan Apartemen Tamansari Prospero utamanya terkait pengaruh variabel tersebut dalam menghambat keterjangkauan hunian yang disediakan oleh BUMN bagi MBR di wilayah peri-urban Surabaya. Pada tahap sebelumnya, yaitu tahap *coding*, dilakukan proses penentuan *keyword* yang diperoleh dengan mengidentifikasi inti atau ide besar dari narasi hasil transkrip wawancara. Setiap *keyword* yang dihasilkan bertujuan untuk mewakili esensi dari jawaban responden secara ringkas dan sistematis. Berikut merupakan instruksi keterangan yang dijalankan dalam analisis CA pada tahap *reducting*.

a. Mengacu pada kesimpulan setiap *keyword* pada tahap *coding*, maka:

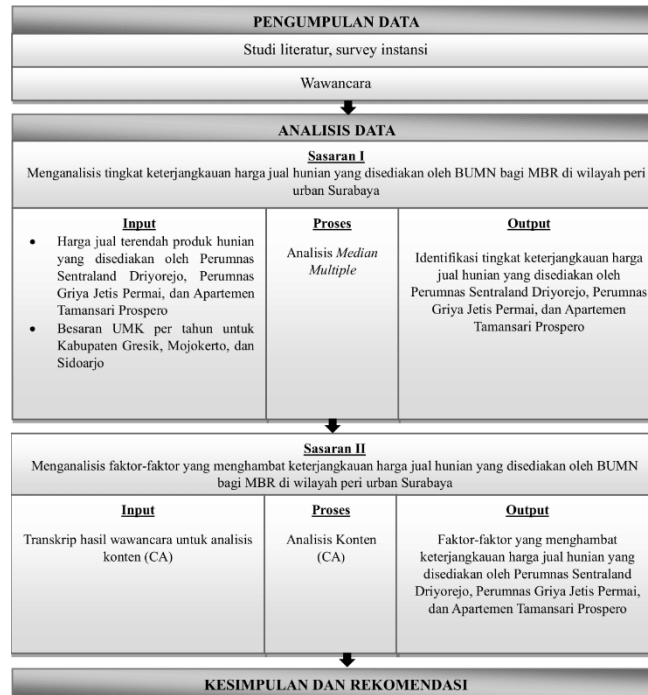
- Baris berwarna hijau → berpengaruh
- Baris berwarna merah → tidak berpengaruh

b. Jika sebuah faktor memiliki lebih dari 1 *keyword* karena jawaban responden yang bervariasi, maka:

- dikatakan berpengaruh ketika terdapat 2 kutipan *keyword* yang dinyatakan berpengaruh (baris hijau) dan 1 kutipan *keyword* dinyatakan tidak berpengaruh (baris merah)
- dikatakan tidak berpengaruh ketika terdapat 2 kutipan *keyword* yang dinyatakan tidak berpengaruh (baris merah) dan 1 kutipan *keyword* dinyatakan berpengaruh (baris hijau)

3. Conclusion (Kesimpulan)

Pada tahap ini akan dilakukan penyimpulan terkait variabel-variabel yang berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian bagi MBR disertai dengan alasannya yang mana alasan ini dikembangkan dari *keyword* yang didapatkan dari tahap sebelumnya. Berikut merupakan diagram alur analisis secara keseluruhan.



Gambar 2. Diagram Alur Analisis

Sumber: Analisis Penulis

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Analisis Tingkat Keterjangkauan Harga Jual Hunian yang Disediakan oleh BUMN bagi MBR di Wilayah Peri Urban Surabaya

Setelah didapatkan data harga jual hunian dan rata-rata pendapatan MBR per tahun pada masing-masing wilayah studi pada bagian pendahuluan, maka selanjutnya dapat dilakukan analisis tingkat keterjangkauan harga jual rumah melalui perhitungan *median multiple* yakni dengan membagi kedua data tersebut. Adapun hasil dari analisis tersebut sudah disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 6. Tingkat Keterjangkauan Harga Jual Hunian Yang Disediakan Oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Wilayah Peri-Urban Surabaya

Nama Hunian	Wilayah	Harga Jual Terendah	Rata-Rata Pendapatan MBR Per Tahun	Skor	Status Keterjangkauan
Apartemen Tamansari Prospero	Kabupaten Sidoarjo	429.200.000	55.662.984	7,7	Sangat Tidak Terjangkau
Perumnas Sentraland Driyorejo	Kabupaten Gresik	466.000.000	55.704.372	8,4	Sangat Tidak Terjangkau
Perumnas Griya Jetis Permai	Kabupaten Mojokerto	202.947.600	55.497.444	3,7	Cukup Tidak Terjangkau

Berdasarkan hasil analisis *median multiple* pada tabel 6, dapat diketahui bahwa Apartemen Tamansari Prospero dan Perumnas Sentraland Driyorejo sudah termasuk dalam klasifikasi “Sangat Tidak Terjangkau” dengan skor masing-masing yakni 7,7 dan 8,4. Sementara Perumnas Griya Jetis Permai sendiri termasuk dalam klasifikasi “Cukup Tidak Terjangkau” dengan skor sebesar 3,7. Hal ini mengindikasikan bahwa Perumnas Griya Jetis Permai relatif memiliki harga yang lebih terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dibandingkan dengan Apartemen Tamansari Prospero dan Perumnas Sentraland Driyorejo.

3.2. Analisis Faktor-Faktor yang Menghambat Keterjangkauan Harga Jual Hunian yang Disediakan oleh BUMN bagi MBR di Wilayah Peri Urban Surabaya

1. Tahap Koding (*Coding*)

Dalam tahap ini dilakukan pengolahan terhadap hasil transkrip wawancara dengan melakukan kondensasi informasi yang terkandung dalam pernyataan responden untuk kemudian disaring kembali menjadi *keyword*. Di samping itu, setiap kutipan transkrip dalam tahap ini juga akan dibuatkan kode dan dihitung jumlah kutipannya yang ditujukan untuk mempermudah proses dalam tahap analisis selanjutnya (proses lebih lengkapnya dapat dilihat pada bagian lampiran). Berikut disajikan hasil koding analisis konten dalam penelitian ini.

- Ekonomi Makro

1) Tingkat inflasi

Tingkat inflasi nasional dalam beberapa tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun cenderung berada pada angka yang cukup mempengaruhi biaya hidup dan daya beli masyarakat. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa tingkat inflasi berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berdampak terhadap biaya pembangunan, pendapatan masyarakat, dan harga hunian.

2) Suku bunga pinjaman

Suku bunga pinjaman yang berlaku pada produk KPR bank bersifat mengambang (*floating*) dan mengikuti kebijakan suku bunga acuan Bank Indonesia, yang dalam kondisi tertentu dapat naik dan memengaruhi jumlah cicilan. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa suku bunga pinjaman berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena *floating* suku bunga pinjaman bank menentukan besaran kredit pemilikan rumah (KPR) yang harus ditanggung oleh masyarakat.

3) Tingkat pengangguran

Meskipun angka pengangguran di wilayah peri-urban Surabaya tidak setinggi kawasan lainnya, kondisi ini tetap relevan dalam menilai daya beli dan akses terhadap pembiayaan hunian. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa terdapat satu responden yang menyatakan bahwa tingkat pengangguran tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena pada dasarnya penetapan harga jual lebih didasarkan pada pendapatan per kapita daripada tingkat pengangguran. Di samping itu, dua responden lainnya menyatakan bahwa tingkat pengangguran berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena memiliki hubungan kausalitas dalam sektor ekonomi seperti pendapatan dan kemampuan daya beli masyarakat terhadap produk hunian.

- Demografi

1) Jumlah penduduk

Jumlah penduduk di kawasan peri-urban Surabaya terus mengalami pertumbuhan, yang turut mendorong peningkatan permintaan terhadap lahan dan perumahan. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa terdapat satu responden yang menyatakan bahwa jumlah penduduk tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena tidak mempunyai korelasi terhadap minat masyarakat dalam membeli hunian, sementara dua responden lainnya menyatakan bahwa jumlah penduduk berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena mempengaruhi perkembangan lingkungan sekitar. Selain itu, jumlah penduduk juga berpengaruh terhadap kondisi ketetanggaan yang menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam membeli hunian.

2) Pendapatan penduduk

Data dari Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa pendapatan masyarakat di wilayah peri-urban cenderung lebih rendah dibandingkan dengan wilayah pusat kota, terutama pada kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menjadi sasaran utama program hunian. Pendapatan ini menjadi salah satu indikator utama dalam studi kelayakan proyek perumahan yang memengaruhi daya beli terhadap produk hunian. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa pendapatan penduduk berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berimplikasi pada kemampuan daya beli masyarakat. Selain itu, pendapatan penduduk juga menjadi salah satu hal yang menjadi fokus amatan dalam *feasibility study* untuk penentuan harga.

- Produksi Hunian

1) Kerja sama pembangunan

Hingga saat ini, kebanyakan proyek hunian BUMN di wilayah studi belum melibatkan pihak ketiga sebagai mitra pengembang, sehingga skema pembangunan masih dilakukan secara mandiri. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa kerja sama pembangunan tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena hingga saat ini pembangunan produk hunian tidak dikerjasamakan dengan mitra pengembang lain. Selain itu, kerja sama pembangunan dalam hal ini juga dianggap sebagai prosedur skematis saja.

2) Biaya produksi

Komponen biaya produksi hunian mencakup harga lahan, bahan bangunan, dan tenaga kerja, yang saat ini cenderung meningkat seiring perkembangan wilayah peri-urban. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa biaya produksi yang didalamnya mencakup harga lahan dan bahan material berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena merupakan salah satu hal yang dipertimbangkan dalam penentuan harga jual.

3) Harga bahan material bangunan

Harga bahan material bangunan seperti semen, baja, dan keramik mengalami fluktuasi tergantung kondisi pasar, namun dalam beberapa kasus harga sudah diatur dalam standar acuan tertentu. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa terdapat satu responden yang menyatakan bahwa harga material bangunan tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena dalam analisa harga, harga bahan material sudah diatur secara paten setiap 5 tahunan. Di samping itu, dua responden lainnya menyatakan bahwa harga material bangunan berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena termasuk salah satu komponen dalam biaya produksi yang menjadi dasar penentuan harga jual hunian.

4) Harga lahan

Harga lahan di kawasan peri-urban Surabaya mengalami peningkatan seiring dengan tekanan urbanisasi dan pembangunan infrastruktur baru, sehingga menjadi faktor krusial dalam biaya awal pengembangan. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa harga lahan berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena menjadi dasar dalam perhitungan harga pokok produksi serta menjadi modal awal dalam pengembangan hunian.

- Kebijakan Pemerintah

1) Perizinan

Saat ini, pemerintah telah menyederhanakan proses perizinan melalui sistem layanan terpadu dan penerapan tarif tetap (*fix rated*), sehingga prosedur menjadi lebih cepat dan efisien. Berdasarkan hasil koding, diketahui

bahwa perizinan tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena adanya kemudahan dalam layanan perizinan, dilimpahkan sebagai urusan pemerintahan, dan bersifat *fix rated*.

2) Kebijakan tata ruang

Kebijakan tata ruang mengatur pemanfaatan lahan, kepadatan bangunan, dan jumlah unit yang dapat dibangun, yang dapat memengaruhi skala dan kelayakan proyek perumahan. Berdasarkan hasil koding, diketahui bahwa terdapat satu responden yang menyatakan bahwa kebijakan tata ruang tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena pada dasarnya keterjangkauan harga dipengaruhi oleh faktor lain di luar hal tersebut. Sementara dua responden lainnya menyatakan bahwa tata ruang berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berimplikasi pada harga lahan dan menjadi dasar dalam penentuan jumlah unit yang mana sebelum dilakukan pembangunan juga terdapat ketentuan tata ruang yang harus dipenuhi terlebih dahulu.

2. Tahap Pengurangan (*Reducing*)

Dalam tahap ini akan dilakukan reduksi terhadap variabel-variabel yang dinyatakan secara mayoritas atau mutlak tidak berpengaruh oleh responden.

Tabel 7. Pengurangan Variabel Tidak Berpengaruh dalam Menghambat Keterjangkauan Hunian

Faktor	Variabel	Keyword	Jumlah Kutipan	Keterangan
Ekonomi Makro	Tingkat Inflasi	Dampak Inflasi	3	Berpengaruh
	Suku Bunga Pinjaman	Besaran KPR	3	Berpengaruh
	Tingkat Pengangguran	Dampak Pengangguran	2	Berpengaruh
		Pertimbangan Lain	1	
Demografi	Jumlah Penduduk	Minat Masyarakat	1	Berpengaruh
		Perkembangan Lingkungan	1	
		Ketertagaan	1	
	Pendapatan Penduduk	Kemampuan Daya Beli Masyarakat	2	Berpengaruh
		<i>Feasibility Study</i>	1	
Produksi Hunian	Kerja Sama Pembangunan	Mitra Pembangunan	2	Tidak Berpengaruh
		Prosedur Skematis	1	
	Biaya Produksi	Dasar Penentuan Harga	3	Berpengaruh
	Harga Bahan Material Bangunan	Komponen Biaya Produksi	2	Berpengaruh
		Pertimbangan Analisis harga	1	
	Harga Lahan	Perhitungan Harga Pokok Produksi	2	Berpengaruh
		Modal Pengembangan Hunian	1	
Kebijakan Pemerintah	Perizinan	Kemudahan Perizinan	1	Tidak Berpengaruh
		Urusan Pemerintahan	1	
		<i>Fix Rated</i>	1	
	Kebijakan Tata Ruang	Implikasi Harga Lahan	1	Berpengaruh
		Penentuan Jumlah Unit	1	
		Pengaruh Faktor Lain	1	

Berdasarkan tabel 7 dapat diketahui bahwa dari 11 variabel yang ada, terdapat 9 variabel yang berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian bagi MBR di antaranya tingkat inflasi, jumlah penduduk, biaya produksi, suku bunga pinjaman, pendapatan penduduk, tingkat pengangguran, harga bahan material, harga lahan, dan kebijakan tata ruang. Sementara 2 variabel sisanya yang tidak berpengaruh adalah kerja sama pembangunan dan perizinan.

3. Tahap Penyimpulan (*Inferences*)

Setelah dilakukan reduksi terhadap variabel-variabel yang dinyatakan tidak berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan hunian oleh responden, tahap terakhir adalah menyimpulkan variabel-variabel pemengaruh dengan disertai alasan yang dikembangkan dari *keyword*.

Tabel 8. Penyimpulan Variabel Berpengaruh dalam Menghambat Keterjangkauan Hunian

No	Variabel	Alasan
1.	Tingkat Inflasi	Tingkat inflasi berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berdampak terhadap biaya pembangunan, pendapatan masyarakat, dan harga hunian
2.	Suku Bunga Pinjaman	Suku bunga pinjaman berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena menentukan besaran KPR yang ditanggung masyarakat
3.	Tingkat Pengangguran	Tingkat pengangguran berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berimplikasi pada sektor ekonomi seperti pendapatan dan kemampuan daya beli
4.	Jumlah Penduduk	Jumlah penduduk berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena mempengaruhi perkembangan lingkungan sekitar di mana semakin berkembang lingkungan sekitar hunian yang dibangun maka harga tanah akan semakin naik, dan ketika harga tanah naik maka harga jual hunian juga akan naik. Selain itu, jumlah penduduk juga berpengaruh terhadap kondisi ketetanggaan yang menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam membeli hunian.
5.	Pendapatan Penduduk	Pendapatan penduduk berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berimplikasi pada kemampuan daya beli masyarakat serta menjadi salah satu hal yang menjadi fokus amatan dalam <i>feasibility study</i> untuk penentuan harga jual hunian
6.	Biaya Produksi	Biaya produksi berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena mencakup harga lahan dan bahan material yang berpengaruh dalam penentuan harga jual hunian
7.	Harga Bahan Material Bangunan	Harga bahan material berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena merupakan salah satu komponen dalam biaya produksi yang juga menjadi dasar penentuan harga jual hunian
8.	Harga Lahan	Harga lahan berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena menjadi dasar dalam perhitungan harga pokok produksi serta modal awal dalam pengembangan hunian
9.	Kebijakan Tata Ruang	Kebijakan tata ruang berpengaruh dalam menghambat keterjangkauan harga jual hunian karena berimplikasi pada harga lahan serta digunakan sebagai dasar dalam penentuan jumlah unit beserta harga jualnya

Berdasarkan tabel 8 dapat diketahui bahwa sebagian besar alasan berpengaruhnya variabel-variabel tersebut dalam menghambat keterjangkauan hunian karena memiliki implikasi terhadap penentuan harga jual dan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan mengetahui tingkat keterjangkauan hunian yang disediakan BUMN bagi MBR di wilayah peri-urban Kota Surabaya serta faktor penghambatnya. Hasilnya, ketiga hunian BUMN yang menjadi objek penelitian sudah tidak terjangkau oleh MBR. Perumnas Sentraland Driyorejo (Kabupaten Gresik) dan Apartemen Tamansari Prospero (Kabupaten Sidoarjo) termasuk dalam kategori “Sangat Tidak Terjangkau” dengan skor masing-masing 7,7 dan 8,4. Sedangkan Perumnas Griya Jetis Permai (Kabupaten Mojokerto) masuk kategori

“Cukup Tidak Terjangkau” dengan skor 3,7. Hal ini mengindikasikan bahwa Perumnas Griya Jetis Permai relatif memiliki harga yang lebih terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dibandingkan dua hunian lainnya. Sehubungan dengan fenomena ketidakterjangkauan hunian bagi MBR tersebut, terdapat 9 variabel penghambat keterjangkauan yang telah teridentifikasi melalui analisis konten (CA) di antaranya tingkat inflasi, jumlah penduduk, biaya produksi, suku bunga pinjaman, pendapatan penduduk, tingkat pengangguran, harga bahan material, harga lahan, dan kebijakan tata ruang yang mana sebagian besar alasan berpengaruh variabel-variabel tersebut dalam menghambat keterjangkauan hunian karena memiliki implikasi terhadap penentuan harga jual dan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan hasil penelitian dan perbandingan dengan tarif hunian yang masuk dalam kategori terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), terdapat indikasi bahwa model pengembangan hunian oleh BUMN saat ini lebih menitikberatkan pada aspek finansial. Hal ini terlihat dari harga jual hunian yang sebagian besar melebihi batas keterjangkauan, yaitu harga yang idealnya tidak lebih dari 30% dari pendapatan bulanan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) berdasarkan standar nasional. Akibatnya, akses masyarakat MBR terhadap hunian yang layak menjadi terbatas. Kondisi ini menunjukkan perlunya evaluasi dan penyesuaian strategi pengembangan agar lebih mengutamakan keterjangkauan sekaligus memenuhi kebutuhan pasar.

Daftar Pustaka

- Agustriana, D. (2018). KEBUTUHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (BACKLOG HUNIAN). (Skripsi Sarjana, Universitas Jember). Retrieved from https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/87752/DIAH%20AGUSTRIANA-140710101024.pdf_.pdf?sequence=1.
- Sunarti, S., Yuliasuti, N., & Indriastjario, I. (2020). Land provision for decent and affordable housing for Low-Income community in Salatiga City. *Geopanning Journal of Geomatics and Planning*, 6(2), 113–121. <https://doi.org/10.14710/geopanning.6.2.113-121>
- Junaidi, M. (2016). Faktor-Faktor yang Menyebabkan Alih Fungsi Lahan dari Tambak Menjadi Perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. *Jurnal Pendidikan Geografi*, 03(03), 378–383. Retrieved from <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/swara-bhumi/article/view/17019/15467>.
- Grahadyarini, B. L. (2023, Maret 6). Pasokan Rumah Bersubsidi Mulai Terganggu. *kompas.id*. Retrieved from <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/03/05/20230305lkt-perumahan-bersubsidi>.
- Kane, K., & Christiansen, H. (2015). State-owned enterprises: Good governance as a facilitator for development. *Coherence for Development*, 5. Retrieved from https://www.oecd.org/development/State-owned%20enterprises_CfD_Ebook.pdf
- Kibiswa, N. (2019). Directed Qualitative Content Analysis (DQLCA): a tool for conflict analysis. *The Qualitative Report*. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2019.3778>
- Kleshcheva, O. (2021). Determinants of housing affordability in the region. *E3S Web of Conferences*, 274, 05005. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202127405005>
- Krippendorff, K. (2012). *Content analysis: An introduction to its methodology*. California: SAGE.
- Kusumastuti, D. (2015). KAJIAN TERHADAP KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PEMBERIAN SUBSIDI DI SEKTOR HUNIAN. *Yustisia*, 4(3). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v4i3.8686>.
- Maria, R. (2018). ANALISIS HIGH ORDER THINKING SKILLS (HOTS) TAKSONOMI BLOOM DALAM BUKU TEKS SEJARAH INDONESIA. Retrieved from <http://repository.upi.edu/45344/>.
- Muzafar, P., & Kunasekaran, T. (2021). Median Multiple Affordability: Use and considerations. *Khazanah Research Institute*. Retrieved from https://www.krinstitute.org/Views-@-Median_Multiple_Affordability-;_Use_and_considerations.aspx
- Rostiana, E. (2011). Keterjangkauan Perumahan di Indonesia. *Trikonomika Journal*, 10(2), 162–175.
- Zhang, M., & Rasiyah, R. (2014). Institutional change and state-owned enterprises in China's urban housing market. *Habitat Internasional*, 41, 58–68. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.06.010>

Lampiran

Berikut merupakan lampiran tabel tahap koding analisis konten.

- Ekonomi Makro

1) Tingkat inflasi

Tabel 9. Tahap Koding Variabel Tingkat Inflasi

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Tingkat inflasi berpengaruh karena berdampak terhadap biaya pembangunan dan pendapatan masyarakat	Dampak Inflasi	R1.1	1
	Tingkat inflasi berpengaruh karena dapat menaikkan harga properti		R2.1	1
	Tingkat inflasi berpengaruh karena dapat menaikkan harga rumah		R3.1	1

2) Suku bunga pinjaman

Tabel 10. Tahap Koding Variabel Suku Bunga Pinjaman

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Suku bunga pinjaman berpengaruh karena berdampak pada besaran kredit yang diterima masyarakat	Besaran KPR	R1.2	1
	Suku bunga pinjaman berpengaruh karena berdampak pada besaran KPR		R2.2	1
	Suku bunga pinjaman sangat berpengaruh karena berdampak pada besaran KPR		R3.2	1

3) Tingkat pengangguran

Tabel 11. Tahap Koding Variabel Tingkat Pengangguran

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Tingkat pengangguran berpengaruh karena berdampak terhadap kemampuan daya beli	Dampak Pengangguran	R1.3	1
	Tingkat pengangguran berpengaruh karena berdampak terhadap besaran pendapatan		R2.3	1
	Tingkat pengangguran tidak berpengaruh karena yang menjadi dasar penentuan harga justru pendapatan per kapita	Pertimbangan Lain	R3.3	1

- Demografi

1) Jumlah penduduk

Tabel 12. Tahap Koding Variabel Jumlah Penduduk

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Jumlah penduduk tidak berpengaruh karena tidak berkorelasi terhadap minat masyarakat terhadap produk hunian	Minat Masyarakat	R1.4	1
	Jumlah penduduk berpengaruh karena mempengaruhi perkembangan lingkungan sekitar	Perkembangan Lingkungan	R2.4	1
	Jumlah penduduk berpengaruh karena adanya pengaruh ketetanggaan yang menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam membeli hunian	Ketetanggaan	R3.4	1

2) Pendapatan penduduk

Tabel 13. Tahap Koding Variabel Pendapatan Penduduk

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Pendapatan penduduk berpengaruh karena berkaitan dengan kemampuan daya beli masyarakat	Kemampuan Daya Beli Masyarakat	R1.5	1
	Pendapatan penduduk berpengaruh karena berkaitan dengan kemampuan daya beli masyarakat		R2.5	1
	Pendapatan penduduk berpengaruh karena terdapat feasibility study pendapatan masyarakat sekitar sebelum penentuan harga jual	Feasibility Study	R3.5	1

- Produksi Hunian

1) Kerja sama pembangunan

Tabel 14. Tahap Koding Variabel Kerja Sama Pembangunan

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Kerja sama pembangunan tidak berpengaruh karena belum adanya mitra pembangunan	Mitra pembangunan	R1.6	1
	Kerja sama pembangunan tidak berpengaruh karena belum adanya jalinan kerja sama dalam pembangunan		R2.6	1
	Kerja sama pembangunan tidak berpengaruh karena hanya merupakan prosedur skematis	Prosedur Skematis	R3.6	1

2) Biaya produksi

Tabel 15. Tahap Koding Variabel Biaya Produksi

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Biaya produksi berpengaruh karena menjadi salah satu dasar penentuan harga jual	Dasar Penentuan Harga	R1.7	1
	Biaya produksi berpengaruh karena mencakup harga lahan dan bahan material yang merupakan input penentuan harga jual		R2.7	1
	Biaya produksi berpengaruh karena dipertimbangkan dalam penentuan harga jual		R3.7	1

3) Harga bahan material bangunan

Tabel 16. Tahap Koding Variabel Harga Bahan Material Bangunan

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Harga bahan material bangunan berpengaruh karena merupakan bagian dari biaya produksi	Komponen Biaya Produksi	R1.8	1
	Harga bahan material bangunan berpengaruh karena merupakan bagian dari biaya produksi		R2.8	1
	Harga bahan material tidak berpengaruh karena adanya analisa harga di mana harga material sudah diatur secara paten untuk 5 tahun sekali	Pertimbangan Analisa Harga	R3.8	1

4) Harga lahan

Tabel 17. Tahap Koding Variabel Harga Lahan

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Harga lahan berpengaruh karena menjadi input perhitungan harga pokok produksi	Perhitungan Harga Pokok Produksi	R1.9	1
	Harga lahan sangat berpengaruh karena menjadi input penentuan harga jual		R2.9	1
	Harga lahan sangat berpengaruh karena menjadi modal awal dalam pengembangan hunian	Modal Pengembangan Hunian	R3.9	1

- Kebijakan Pemerintah

1) Perizinan

Tabel 18. Tahap Koding Variabel Perizinan

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Perizinan tidak berpengaruh karena kemudahan layanan perizinan sehingga tidak menjadi penghambat	Kemudahan Perizinan	R1.10	1

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Perizinan tidak berpengaruh karena perizinan menjadi urusan pemerintahan sehingga tidak memiliki korelasi dengan harga jual	Urusan Pemerintahan	R2.10	1
	Perizinan tidak berpengaruh karena perizinan bersifat <i>fix rated</i> sehingga tidak membentuk dinamika yang mempengaruhi keterjangkauan harga jual hunian	Fix Rated	R3.10	1

2) Kebijakan tata ruang

Tabel 19. Tahap Koding Variabel Kebijakan Tata Ruang

Warna	Hasil Kondensasi	Keyword	Kode	Jumlah Kutipan
	Kebijakan tata ruang tidak berpengaruh karena pada dasarnya keterjangkauan harga dipengaruhi oleh faktor lain di luar itu	Pengaruh Faktor Lain	R1.11	1
	Kebijakan tata ruang berpengaruh karena memiliki implikasi pada harga lahan	Implikasi Harga Lahan	R2.11	1
	Kebijakan tata ruang berpengaruh karena adanya ketentuan tata ruang yang harus dipenuhi sebelum melakukan pembangunan dan menjadi dasar dalam penentuan jumlah unit	Penentuan Jumlah Unit	R3.11	1