



Analisis Risiko Sosial pada Proyek Perumahan Terjangkau di Jawa Timur

Salsadila Audiary Samudra^{1*}, Farida Rachmawati¹

¹Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumian, Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Kampus ITS, Sukolilo, Jl. Raya ITS, Keputih, Surabaya, Jawa Timur 60111

*Corresponding Author's e-mail: salsaudiary@gmail.com

Article History:

Received: January 3, 2026

Revised: January 27, 2026

Accepted: January 30, 2026

Keywords:

Affordable Housing, Social Risk, Power Interest Matrix, Probability Impact Matrix

Abstract: Indonesia is experiencing a housing ownership crisis, with a backlog reaching 12.7 million units in 2023. Rapid increases in urban land prices that far exceed household income growth have reduced housing affordability, particularly for low-income communities. In response, the government has promoted affordable housing programs; however, their implementation continues to face significant challenges at the local level. Limited land availability has shifted development to peripheral areas, which may trigger social risks and threaten project sustainability. This study aims to identify dominant social risks in affordable housing projects in East Java and to formulate appropriate mitigation actions across project phases. The research employs a literature review and secondary data analysis, using the Power-Interest Matrix and Probability–Impact Matrix as analytical tools. The results show that stakeholder power and interest shift dynamically throughout the project life cycle, influencing the emergence of social risks. The dominant social risks during the construction phase include lack of transparent project information, conflicts related to unclear land claims and compensation, environmental disturbances caused by construction activities, and damage to surrounding public facilities. In the operational phase, priority risks are associated with low building quality, inadequate communal facilities, remote housing locations with limited access to urban services, inefficient housing design, low legal and administrative literacy among occupants, and inaccurate targeting of housing beneficiaries. The findings indicate that high-level social risks are closely linked to imbalances in stakeholder power and interest. Therefore, effective social risk management requires proactive involvement of governments, developers, and contractors through inclusive communication and stakeholder engagement strategies to enhance project sustainability and social acceptance.

Copyright © 2026, The Author(s).
This is an open access article under the CC-BY-SA license

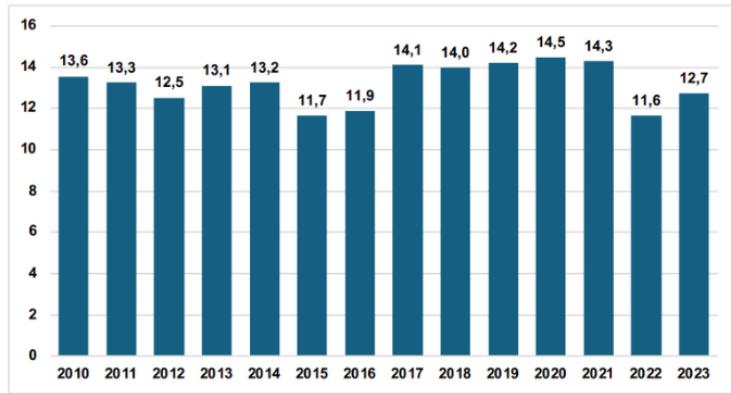


How to cite: Samudra, S. A., & Rachmawati, F. (2026). Analisis Risiko Sosial pada Proyek Perumahan Terjangkau di Jawa Timur. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 5(1), 964–982. <https://doi.org/10.55681/sentri.v5i1.5585>

PENDAHULUAN

Indonesia saat ini menghadapi krisis kebutuhan kepemilikan rumah, yang dikenal sebagai backlog. Kondisi ini dipicu oleh harga lahan perkotaan yang terus melonjak, pertumbuhan permintaan dari masyarakat urban, serta keterbatasan kemampuan finansial rumah tangga. Kekurangan perumahan yang layak menjadi masalah global yang mendesak dan terus meningkat, terutama mereka yang miskin dan rentan (Mathiba, 2024). Hal ini tercermin dari tingginya backlog kepemilikan rumah yang mencapai 12,7 juta unit pada tahun 2023 menurut data Susenas – BPS dan PUPR. Tingginya angka backlog perumahan pada dasarnya dipicu oleh pertumbuhan pasar perumahan yang terus

menguat, seiring laju peningkatan populasi dan urbanisasi di Indonesia (Roitman & Recio, 2020). Kenaikan angka backlog tersebut selaras dengan dinamika demografis terbaru di Indonesia. Saat ini, penduduk Indonesia diperkirakan mencapai 284,4 juta jiwa. Jumlah ini selalu meningkat di tiap tahunnya dan menunjukkan adanya tren peningkatan penduduk di Indonesia. Kenaikan ini menandakan munculnya lebih banyak rumah tangga baru, yang secara langsung mendorong kenaikan kebutuhan hunian (Silver, 2024).



Gambar 1 Backlog Kepemilikan Rumah (Juta Unit)
(Sumber: Data Susenas – BPS dan PUPR, 2023)

Dalam beberapa tahun terakhir, kenaikan harga rumah di Indonesia berlangsung jauh lebih cepat dibandingkan dengan peningkatan pendapatan masyarakat. Rasio harga rumah terhadap pendapatan (price-to-income ratio, PIR) menjadi indikator utama untuk menilai keterjangkauan perumahan (Oikarinen et al., 2023). Secara nasional, PIR rata-rata berada pada kisaran 15 kali pendapatan tahunan, suatu kondisi yang jelas tidak memenuhi standar keterjangkauan. Ketimpangan pertumbuhan ini semakin menekan kemampuan masyarakat, karena harga rumah naik lebih dari dua kali lipat dibanding pertumbuhan pendapatan sehingga daya beli terhadap hunian terus melemah dan harga rumah menjadi semakin tidak sebanding dengan kemampuan penghasilan.

Dengan rasio mencapai 15 kali pendapatan tahunan, indikasi krisis keterjangkauan perumahan menjadi nyata karena kenaikan harga rumah tidak sejalan dengan pertumbuhan pendapatan masyarakat (Oikarinen et al., 2023). Di kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Batam, PIR bahkan dapat melampaui 20 kali pendapatan tahunan. Data resmi menunjukkan bahwa Provinsi Jawa Timur menghadapi backlog kepemilikan rumah sekitar 1,348,158 unit, dengan backlog tertinggi tercatat di *Kota Surabaya* sebagai pusat urbanisasi dan tekanan kebutuhan perumahan layak yang sangat tinggi, sehingga memperkuat urgensi lokus penelitian ini pada kota-kota besar di Jawa Timur. Selain itu, Kota Malang juga tercatat memiliki backlog perumahan menurut statistik menurut kecamatan, yang perlu dianalisis untuk memetakan kesenjangan kebutuhan hunian secara lokal. Akibatnya, daya beli terhadap hunian melemah, peluang kepemilikan rumah menyempit, dan backlog berpotensi meningkat. Kondisi ini mengisyaratkan perlunya respons kebijakan yang lebih kuat berupa subsidi yang tepat sasaran, skema pembiayaan berjangka panjang, dan percepatan penyediaan rumah bersubsidi agar hambatan keterjangkauan dapat diturunkan. Dengan demikian, peluang kepemilikan rumah bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat semakin terwujud.

Sebagai respon, Pemerintah memprioritaskan penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui program perumahan terjangkau/bersubsidi. Kebijakan ini merupakan instrumen kebijakan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dalam rangka pemenuhan amanat Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, perencanaan di tingkat daerah harus bertahap dan adaptif terhadap variasi karakteristik lokal mulai dari kapasitas anggaran, skema pembiayaan, ketersediaan lahan, kepadatan penduduk, daya beli, kondisi geografis, hingga isu fiskal, karena setiap wilayah menghadapi tantangan yang tidak seragam (Galster & Ok Lee, 2021).

Konteks Jawa Timur menegaskan kompleksitas tersebut. Jawa Timur merupakan salah satu provinsi dengan jumlah penduduk yang besar di Indonesia, yang mengalami pertumbuhan penduduk dan industri yang pesat, terutama di kota-kota besar seperti Surabaya, Malang, dan Sidoarjo. Di tengah meningkatnya harga lahan di pusat kota, pengembangan perumahan terjangkau di Jawa Timur kini lebih banyak bergeser ke wilayah pinggiran. Di Surabaya, tingginya harga tanah menyulitkan pengembangan rumah yang sesuai dengan batas harga pada Keputusan Menteri PUPR No. 689/KPTS/M/2023, yaitu Rp166.000.000 per unit mulai tahun 2024. Ketidaksesuaian antara batas harga dan realitas biaya lahan atau kontruksi berpotensi menimbulkan kesenjangan akses atas fasilitas publik dan layanan dasar. Oleh karena itu, selain kebijakan strategis Pemerintah, dibutuhkan partisipasi aktif sektor swasta untuk mengurangi backlog ini melalui pembangunan perumahan terjangkau yang sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada akhirnya, keterjangkauan menjadi prasyarat kunci keberhasilan kebijakan perumahan dan titik acuan utama bagi para pemangku kepentingan dalam mengambil keputusan (Kwofie et al., 2024).

Dalam konteks proyek perumahan terjangkau, sektor publik maupun swasta menghadapi tantangan besar yang berkaitan dengan dinamika sosial Masyarakat. Berbagai persoalan seperti ketimpangan akses dan konflik kepentingan antarwarga mencerminkan kompleksitas masalah sosial yang menyertai proyek ini. Apabila isu-isu tersebut tidak ditangani secara bijaksana, risiko sosial berpotensi meningkat dan berdampak serius. Konsep risiko sosial mengacu pada potensi gangguan yang dapat memengaruhi masyarakat luas serta memicu gejolak atau ketidakstabilan sosial, misalnya dalam bentuk ketegangan dan konflik kolektif yang berujung pada konfrontasi publik, protes, hingga kekerasan (Liu et al., 2016). Konflik sosial sering kali muncul sebagai ekspresi ketidakpuasan yang tidak tersalurkan melalui mekanisme formal, sehingga cenderung mengambil bentuk non-institusional dan konfrontatif. Dalam proyek perumahan terjangkau, risiko sosial menjadi nyata ketika para pemangku kepentingan merasa terpinggirkan atau dirugikan, khususnya terkait hak sosial, ekonomi, atau lingkungan. Kondisi ini bukan hanya mengancam reputasi proyek, tetapi juga memengaruhi kelangsungan dan keberlanjutan inisiatif tersebut. Studi oleh Rachmawati dan Susilawati (2016) menunjukkan bahwa dalam proyek hunian, keberhasilan sangat bergantung pada koordinasi yang efektif antara Pemerintah daerah, pengembang, bank/lembaga keuangan, serta masyarakat penerima manfaat. Oleh karena itu, pendekatan manajemen risiko sosial (Social Risk Management/SRM) sangat diperlukan untuk memetakan, mencegah, serta mengelola potensi konflik melalui strategi yang tepat. Pendekatan ini mencakup upaya preventif, mitigasi terhadap dampak yang mungkin timbul, serta respons cepat ketika konflik sosial terjadi, guna menjaga keberlangsungan proyek dan stabilitas sosial secara keseluruhan. Dengan demikian, manajemen risiko sosial harus mampu mengidentifikasi

dan menangani secara memadai konsekuensi yang tidak diinginkan di masa depan dari suatu tindakan proyek yang sedang atau akan diusulkan, baik yang menyangkut individu, organisasi, maupun sistem sosial (Liu et al., 2016). Oleh karena itu, perencanaan perumahan menggunakan pendekatan berbasis risiko yang mempertimbangkan aspek sosial dapat membantu dalam merancang solusi yang lebih adaptif dan efektif.

Menurut panduan manajemen proyek PMBOK, sebuah proyek mencakup beragam pemangku kepentingan, masing-masing terlibat pada tahapan berbeda dan memainkan peran penting dalam keberhasilan penyelesaiannya. Dalam konteks proyek perumahan terjangkau, keterlibatan berbagai pihak atau stakeholder, seperti Pemerintah, pengembang, dan komunitas masyarakat, menjadi kunci dalam kesuksesan proyek. Karena tujuan suatu proyek adalah untuk memadukan berbagai kepentingan di antara berbagai pemangku kepentingan untuk memastikan keberhasilan proyek (Maqbool et al., 2022). pemangku kepentingan dalam proyek perumahan terjangkau menunjukkan keragaman dan dampak yang bervariasi terhadap implementasi proyek, sehingga menjadi sangat penting untuk memahami dan mengelola pengaruh mereka secara efektif (Yu et al., 2019). Namun, perbedaan pemahaman di antara stakeholder mengenai peran dan tanggung jawab masing-masing sering kali menyebabkan ketidaksepakatan yang berujung pada keterlambatan proyek (Khan et al., 2022). Setiap proyek melibatkan berbagai pemangku kepentingan yang berperan pada tahap-tahap tertentu dan memiliki pengaruh terhadap keberhasilan proyek. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan dalam manajemen pemangku kepentingan seperti pemetaan pemangku kepentingan (stakeholder mapping). Pemetaan stakeholder merupakan salah satu pendekatan yang berdasarkan atribut seperti kekuasaan dan kepentingan. Pemetaan stakeholder yang jelas sangat penting untuk mengidentifikasi peran, kepentingan, serta potensi risiko yang dapat muncul sepanjang siklus proyek. Penelitian oleh Moghayedi et al. (2021) menunjukkan bahwa kurangnya koordinasi di antara stakeholder dalam perencanaan proyek perumahan dapat menyebabkan peningkatan biaya, keterlambatan pembangunan, bahkan kegagalan proyek.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah menyoroti tentang perumahan terjangkau. Misalnya penelitian oleh Jepma et al. (2025) menyebutkan bahwa tidak semua pendekatan terhadap perumahan kolaboratif memberikan hasil yang sama dalam hal keterjangkauan, aksesibilitas, dan otonomi sehingga dalam penelitiannya membandingkan delapan kasus perumahan kolaboratif di Milan dan Amsterdam untuk memahami bagaimana proyek kolaborasi menangani tuntutan keterjangkauan, aksesibilitas, dan otonomi. Rachmawati et al. (2018) membahas bagaimana strategi kemitraan publik-swasta (PPP) dapat diterapkan dalam proyek hunian di Surabaya, tetapi penelitian tersebut masih terbatas pada aspek finansial. Sementara itu, studi oleh Arumsari et al. (2024) menyoroti bagaimana metode analisis Delphi dapat digunakan untuk mengidentifikasi tantangan dalam pengelolaan rumah susun publik, tetapi belum secara eksplisit membahas strategi mitigasi risiko berbasis stakeholder. Namun, sebagian besar studi masih berfokus pada aspek teknis, sementara pendekatan yang menggabungkan pemetaan stakeholder dengan strategi mitigasi risiko belum banyak dibahas secara komprehensif. Oleh karena itu, pemetaan pemangku kepentingan menjadi aspek penting dalam memahami peran dan kepentingan berbagai pihak guna mengurangi risiko dan meningkatkan keberhasilan proyek. Karena pemetaan pemangku kepentingan saat ini belum sepenuhnya mengakomodasi identifikasi potensi risiko sosial. Kesenjangan ini mengindikasikan perlunya pendekatan yang mengintegrasikan perspektif pemangku kepentingan ke dalam manajemen risiko sosial pada proyek perumahan terjangkau.

Dalam rangka menjembatani kesenjangan penelitian sebelumnya, pemetaan ini akan menjadi dasar dalam meninjau dan menganalisis potensi risiko sosial yang mungkin timbul. Sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut yang mengintegrasikan perspektif pemangku kepentingan dalam manajemen risiko untuk meningkatkan keberhasilan proyek perumahan terjangkau. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan tindakan dalam merespon risiko yang terjadi pada proyek perumahan terjangkau secara lebih efektif melalui pemetaan stakeholder yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko. Secara teoritis, penelitian ini akan berkontribusi pada pengembangan model manajemen proyek yang lebih inklusif, sedangkan secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembang, pembuat kebijakan, dan investor dalam merancang strategi mitigasi risiko yang lebih baik. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan kontribusi signifikan dalam meningkatkan efisiensi, keberlanjutan, dan keberhasilan proyek perumahan terjangkau di berbagai wilayah.

LANDASAN TEORI

1. Konsep Backlog Perumahan

Backlog perumahan didefinisikan sebagai selisih antara jumlah rumah tangga dengan jumlah rumah layak huni yang tersedia, baik dari aspek kepemilikan maupun kualitas hunian. Badan Pusat Statistik (BPS) membedakan backlog menjadi backlog kepemilikan dan backlog kelayakan, yang mencerminkan keterbatasan akses masyarakat terhadap hunian yang aman, layak, dan terjangkau. Backlog perumahan umumnya meningkat di wilayah perkotaan akibat laju urbanisasi, pertumbuhan penduduk, serta keterbatasan ketersediaan lahan di pusat kota (Roitman & Recio, 2020). Di kota-kota besar seperti Surabaya dan Malang, backlog perumahan dipengaruhi oleh tekanan permintaan hunian dari penduduk urban dan migrasi antarwilayah, sementara suplai perumahan terjangkau tidak mampu mengimbangi kebutuhan tersebut. Kondisi ini menjadikan backlog bukan sekadar persoalan kuantitatif, tetapi juga masalah struktural yang berkaitan dengan tata ruang, kebijakan lahan, dan kemampuan daya beli masyarakat (Galster & Ok Lee, 2021).

2. Perumahan Terjangkau dan Keterjangkauan Hunian

Perumahan terjangkau (*affordable housing*) merujuk pada hunian yang dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah tanpa membebani kemampuan finansial mereka secara berlebihan. Salah satu indikator utama keterjangkauan adalah rasio harga rumah terhadap pendapatan (*price-to-income ratio/PIR*). PIR yang ideal umumnya berada pada kisaran 3–5 kali pendapatan tahunan, sementara di banyak kota besar Indonesia PIR telah melampaui ambang tersebut, menandakan krisis keterjangkauan hunian (Oikarinen et al., 2023). Keterjangkauan hunian tidak hanya ditentukan oleh harga rumah, tetapi juga oleh akses terhadap infrastruktur, transportasi, fasilitas sosial, dan layanan publik. Oleh karena itu, pembangunan perumahan terjangkau yang bergeser ke wilayah pinggiran kota, seperti yang terjadi di Surabaya dan Malang, berpotensi menimbulkan persoalan sosial baru apabila tidak disertai perencanaan kawasan yang komprehensif (Kwofie et al., 2024).

3. Risiko Sosial dalam Proyek Perumahan

Risiko sosial dalam proyek konstruksi didefinisikan sebagai potensi terjadinya gangguan terhadap stabilitas sosial, kesejahteraan masyarakat, dan hubungan antar pemangku kepentingan akibat pelaksanaan suatu proyek (Liu et al., 2016). Dalam proyek perumahan terjangkau, risiko sosial dapat muncul sejak tahap perencanaan, konstruksi, hingga operasional, terutama ketika kepentingan masyarakat tidak terakomodasi secara memadai. Bentuk risiko sosial yang umum terjadi meliputi konflik lahan, ketidakpuasan masyarakat terhadap kebijakan, gangguan lingkungan akibat konstruksi, hingga konflik antar penghuni pada tahap operasional. Risiko-risiko ini cenderung meningkat di kawasan perkotaan padat seperti Surabaya dan Malang, di mana keterbatasan ruang dan tingginya intensitas aktivitas sosial memperbesar potensi gesekan sosial (Chen et al., 2021).

4. Manajemen Risiko Sosial (Social Risk Management)

Manajemen risiko sosial (Social Risk Management/ SRM) merupakan pendekatan sistematis untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan merespons risiko sosial yang dapat memengaruhi keberhasilan proyek. SRM menekankan pentingnya langkah preventif, mitigatif, dan responsif untuk mengurangi dampak sosial yang merugikan serta meningkatkan penerimaan masyarakat terhadap proyek (Liu et al., 2016). Dalam konteks perumahan terjangkau, SRM menjadi krusial karena proyek tidak hanya menghasilkan produk fisik berupa bangunan, tetapi juga membentuk lingkungan sosial baru. Kegagalan dalam mengelola risiko sosial dapat berujung pada penolakan masyarakat, keterlambatan proyek, peningkatan biaya, hingga penurunan kualitas hunian dan keberlanjutan kawasan (Agarwal & Yadav, 2020).

5. Pemangku Kepentingan dalam Proyek Perumahan

Pemangku kepentingan (stakeholder) adalah individu atau kelompok yang memiliki kepentingan, pengaruh, atau dampak terhadap suatu proyek. Dalam proyek perumahan terjangkau, pemangku kepentingan meliputi pemerintah, pengembang, kontraktor, lembaga keuangan, masyarakat sekitar, dan calon penghuni (Maqbool et al., 2022). Setiap aktor memiliki peran dan kepentingan yang berbeda pada setiap tahap siklus proyek. Perbedaan kepentingan dan tingkat pengaruh antar pemangku kepentingan sering kali menjadi sumber utama risiko sosial, terutama ketika komunikasi dan koordinasi tidak berjalan efektif. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terhadap karakteristik pemangku kepentingan menjadi prasyarat penting dalam pengelolaan proyek perumahan terjangkau (Yu et al., 2019).

6. Power-Interest Matrix dalam Pemetaan Pemangku Kepentingan

Power-Interest Matrix merupakan alat analisis yang digunakan untuk memetakan pemangku kepentingan berdasarkan tingkat kekuasaan (power) dan kepentingan (interest) mereka terhadap proyek. Matriks ini mengelompokkan stakeholder ke dalam empat kategori utama: key players, keep satisfied, keep informed, dan minimal effort (Stocker et al., 2020). Dalam proyek perumahan terjangkau, penggunaan Power-Interest Matrix membantu mengidentifikasi aktor kunci yang memiliki pengaruh besar terhadap pengambilan keputusan dan potensi risiko sosial. Ketidakseimbangan antara kekuasaan dan kepentingan, khususnya ketika masyarakat memiliki kepentingan tinggi tetapi kekuasaan rendah, dapat memicu konflik sosial yang signifikan (Shams et al., 2023).

7. Probability-Impact Matrix dalam Penilaian Risiko Sosial

Probability-Impact Matrix digunakan untuk menilai tingkat risiko berdasarkan kemungkinan terjadinya (probability) dan besarnya dampak (impact). Metode ini membantu peneliti dan pengambil keputusan dalam menentukan prioritas risiko yang perlu ditangani terlebih dahulu (PMI, 2017). Dalam konteks penelitian ini, Probability-Impact Matrix digunakan untuk mengidentifikasi risiko sosial prioritas pada tahap konstruksi dan operasional perumahan terjangkau di Jawa Timur. Pendekatan ini memungkinkan perumusan strategi mitigasi yang lebih terarah dan sesuai dengan karakteristik risiko dominan di wilayah perkotaan seperti Surabaya dan Malang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini didasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah berfokus pada risiko sosial dalam proyek perumahan terjangkau dengan pendekatan analisis kekuatan dan ketertarikan para pemangku kepentingan terhadap proyek. Dengan memahami peran dan pengaruh masing-masing pemangku kepentingan, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko sosial yang mungkin timbul dalam proyek tersebut. Selanjutnya, penelitian ini mengusulkan tindakan yang efektif untuk merespons risiko yang muncul guna memastikan keberlanjutan dan keberhasilan proyek perumahan terjangkau. Data penelitian diperoleh melalui analisis tingkat kesesuaian responden terhadap beberapa pernyataan yang disajikan dan juga sesi wawancara. Responden dalam penelitian ini adalah para pemangku kepentingan yang menangani proyek perumahan terjangkau seperti masyarakat, Pemerintah, pengembang, maupun pihak terkait lainnya.

Pemilihan literatur dalam penelitian ini dilakukan secara sistematis dan terarah untuk memastikan bahwa variabel pemangku kepentingan dan risiko sosial yang digunakan memiliki dasar teoritis dan empiris yang kuat. Literatur yang diulas dipilih berdasarkan beberapa kriteria utama. Pertama, publikasi harus secara eksplisit membahas risiko sosial, keterlibatan pemangku kepentingan, atau manajemen proyek perumahan terjangkau, baik pada tahap perencanaan, konstruksi, maupun operasional. Kedua, sumber literatur berasal dari jurnal internasional bereputasi dan prosiding ilmiah yang dipublikasikan dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir, guna menjamin relevansi terhadap konteks pembangunan perumahan kontemporer. Ketiga, literatur yang dipilih harus menyediakan kerangka konseptual yang jelas mengenai peran aktor, hubungan antar pemangku kepentingan, serta dinamika sosial yang muncul dalam proyek perumahan atau pembangunan infrastruktur sejenis.

Selain itu, literatur yang digunakan juga diprioritaskan apabila menyajikan klasifikasi risiko sosial yang dapat dioperasionalkan, sehingga memungkinkan variabel risiko diturunkan menjadi indikator yang dapat dinilai melalui kuesioner dan wawancara. Proses seleksi literatur ini bertujuan untuk memastikan bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga telah teruji dalam konteks empiris pada penelitian sebelumnya.

Pendekatan Power Interest Matrix dipilih sebagai alat analisis utama karena dinilai paling sesuai untuk membedah kompleksitas hubungan antar pemangku kepentingan dalam proyek perumahan terjangkau. Proyek perumahan terjangkau melibatkan aktor dengan tingkat kewenangan, kepentingan, dan pengaruh yang berbeda, mulai dari pemerintah, pengembang, kontraktor, hingga masyarakat dan organisasi sosial. Dalam konteks ini, risiko sosial sering kali tidak muncul semata-mata akibat faktor teknis, tetapi

dipicu oleh ketidakseimbangan kekuasaan (power) dan perbedaan tingkat kepentingan (interest) antar aktor.

Power Interest Matrix memungkinkan pemetaan pemangku kepentingan secara sistematis ke dalam empat kuadran utama, yaitu *key players*, *keep satisfied*, *keep informed*, dan *minimal effort*. Pemetaan ini membantu peneliti untuk mengidentifikasi aktor mana yang memiliki pengaruh besar terhadap pengambilan keputusan proyek sekaligus kepentingan tinggi terhadap hasil proyek, sehingga berpotensi menjadi sumber risiko sosial apabila tidak dikelola secara tepat. Dibandingkan pendekatan pemetaan pemangku kepentingan lain yang bersifat deskriptif, Power Interest Matrix menawarkan kerangka analitis yang lebih operasional, karena secara langsung mengaitkan posisi aktor dengan strategi keterlibatan dan respons risiko. Dengan mengintegrasikan Power Interest Matrix ke dalam analisis risiko sosial, penelitian ini tidak hanya mengidentifikasi jenis risiko yang muncul, tetapi juga mampu menjelaskan siapa aktor kunci yang berperan dalam memicu atau mereduksi risiko tersebut. Oleh karena itu, pendekatan ini dinilai paling relevan untuk mendukung tujuan penelitian dalam merumuskan tindakan respons risiko sosial yang efektif dan berkelanjutan pada proyek perumahan terjangkau.

Berikut ini disajikan variabel-variabel yang mendukung penelitian sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Variabel-variabel ini disajikan dalam bentuk tabel. Untuk menyusun variabel, data yang digunakan berasal dari penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan dan membahas tentang risiko dalam proyek perumahan terjangkau. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah daftar pemangku kepentingan yang terlibat dalam perumahan terjangkau yang dikelompokan berdasarkan 8 tahap pengembangan real estate menurut Mike E. Miles (2015) yang dijabarkan dalam Tabel 3 dan variabel risiko sosial dalam tahap konstruksi dan operasional yang dijabarkan dalam Tabel 4.

Tabel 1. Daftar Pemangku Kepentingan

Pemangku Kepentingan	Peran & Tugas	Sumber
Tahap Inception of an Idea (Inisiasi Ide)		
Pemerintah	Menyusun regulasi dan kebijakan perumahan terjangkau.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Mengidentifikasi peluang proyek perumahan terjangkau.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Arsitek	Penyediaan proposal dan dokumen desain berdasarkan pemahaman persyaratan klien	(Kwofie et al., 2024; Zhu et al., 2024)
Masyarakat	Memberikan umpan balik terkait kebutuhan perumahan.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)
Organisasi Masyarakat	Menyuarkan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan.	(Chileshe et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)

Lembaga Keuangan	Mengidentifikasi potensi pendanaan proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Rachmawati et al., 2018)
Tahap Refinement of the Idea (Penyempurnaan Ide)		
Pemerintah	Menawarkan program dukungan seperti subsidi dan insentif.	(Khan et al., 2022; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Melakukan riset pasar dan menyusun konsep proyek.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	memastikan proyek dapat dibangun secara efisien, ekonomis, dan sesuai standar	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Arsitek	Merancang konsep perumahan awal.	(Kwofie et al., 2024; Zhu et al., 2024)
Pemasok	memberikan informasi tentang material, estimasi biaya	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Masyarakat	Memberikan masukan dan tanggapan terkait proyek	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)
NGO/Organisasi Masyarakat	Memberikan perspektif keberlanjutan.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021)
Lembaga Keuangan	Menilai potensi skema pembiayaan proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Rachmawati et al., 2018)
Tahap Feasibility (Studi Kelayakan)		
Pemerintah	Menyediakan data tata ruang dan insentif perumahan.	(Khan et al., 2022; Zhu et al., 2024)
Pengembang	menganalisis pasar, keuangan, regulasi, dan desain proyek, serta mengelola risiko dan pendanaan	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Masyarakat	Mengikuti survei kebutuhan perumahan.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)
Penghuni	Memberikan preferensi calon pengguna perumahan.	(Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)
Arsitek	Menyusun desain awal dan tata ruang proyek.	(Kwofie et al., 2024; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Memberikan estimasi biaya konstruksi.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)

Pemasok	Mengidentifikasi ketersediaan material bangunan.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Lembaga Keuangan	Menilai kelayakan finansial proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Rachmawati et al., 2018)
Tahap Contract Negotiation (Negosiasi Kontrak)		
Pemerintah	Memberikan izin pembangunan.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021)
Pengembang	Menyusun kontrak dengan kontraktor dan supplier.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Negosiasi harga dan waktu pelaksanaan proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Pemasok	Menyepakati kontrak pengadaan material.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Lembaga Keuangan	Mengonfirmasi pendanaan proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Rachmawati et al., 2018)
Tahap Formal Commitment (Komitmen Formal)		
Pemerintah	Menerbitkan izin pembangunan final.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Mengalokasikan sumber daya dan modal proyek.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Mempersiapkan rencana pelaksanaan konstruksi.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Pemasok	Menyusun jadwal pengiriman material konstruksi.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Lembaga Keuangan	Mencairkan dana pembiayaan proyek.	(Moghayedi et al., 2021; Rachmawati et al., 2018)
Tahap Construction (Konstruksi)		
Pemerintah	Mengawasi kepatuhan regulasi keselamatan dan lingkungan.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Mengelola proses pelaksanaan konstruksi.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Melakukan pekerjaan konstruksi sesuai spesifikasi.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Arsitek	Memastikan desain diterapkan dengan baik.	(Kwofie et al., 2024; Zhu et al., 2024)
Pemasok	Menyediakan material tepat waktu sesuai spesifikasi.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)

Organisasi Masyarakat	Mengawasi dampak sosial dan lingkungan proyek.	(Kwofie et al., 2024; Moghayedi et al., 2021)
Tahap Completion and Formal Opening (Penyelesaian dan Pembukaan)		
Pemerintah	Mengeluarkan sertifikasi bangunan.	(Khan et al., 2022; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Finalisasi proyek dan serah terima unit.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Penghuni	Mulai menempati perumahan.	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Arsitek	Memastikan bahwa konstruksi telah diselesaikan sesuai dengan desain arsitektural	(Kwofie et al., 2024; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Menyelesaikan perbaikan atau pemeliharaan awal.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Masyarakat	Menilai dampak proyek terhadap lingkungan dan kesejahteraan	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Organisasi Masyarakat	Memastikan proyek memenuhi aspek sosial.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021)
Tahap Property, Asset, and Portfolio Management (Pengelolaan Properti)		
Pemerintah	Mengatur regulasi pemeliharaan bangunan.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Zhu et al., 2024)
Pengembang	Mengelola properti, baik dalam hal pemeliharaan maupun strategi bisnis	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Kontraktor	Membantu kegiatan operasi dan pemeliharaan atas keputusan dan tindakan pengelola fasilitas.	(Moghayedi et al., 2021; Zhu et al., 2024)
Penghuni	Bertanggung jawab atas pemeliharaan individu.	(Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019; Zhu et al., 2024)
Masyarakat	Meningkatkan Partisipasi Sosial dan Interaksi Komunitas	(Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021; Zeng et al., 2019)
Organisasi Masyarakat	Memastikan keberlanjutan sosial komunitas.	(Chileshe et al., 2022; Khan et al., 2022; Moghayedi et al., 2021)

Tabel 4. Variabel Resiko

TAHAP KONSTRUKSI			
Kode	Risiko Sosial	Deskripsi	Referensi
K1	Minimnya informasi maupun sosialisasi proyek	Kurangnya penyampaian informasi yang jelas dan terbuka, serta rendahnya kegiatan sosialisasi	(Kwofie et al., 2024; Pineo & Moore, 2022; Shi et al., 2015)
K2	Ketidakpuasan masyarakat terhadap kebijakan	Ketidakpuasan sosial yang timbul akibat kebijakan perumahan yang dianggap tidak adil, eksklusif, atau tidak melibatkan partisipasi masyarakat terdampak	(Khan et al., 2022; Kwofie et al., 2024; Pineo & Moore, 2022; Yuan, Li, et al., 2018)
K3	Konflik sosial-ekonomi akibat ketidakjelasan klaim dan kompensasi	Ketidakjelasan mengenai status lahan dan kompensasi bagi warga terdampak	(Kwofie et al., 2024; Shi et al., 2015; Yuan, Li, et al., 2018)
K4	Pengambilan Keputusan yang Tidak Tepat	Keputusan teknis yang diambil tanpa mempertimbangkan aspek sosial-budaya lokal	(Khan et al., 2022; Kwofie et al., 2024; Shi et al., 2015; Yuan, Li, et al., 2018)
K5	Demonstrasi akibat pembebasan lahan yang dianggap tidak adil	Penolakan atau aksi massa terhadap proses pembebasan lahan yang tidak transparan dan merugikan	(Khan et al., 2022; Kwofie et al., 2024; Shi et al., 2015; Yuan, Li, et al., 2018)
K6	Protes karena gangguan lingkungan akibat kegiatan konstruksi	Dampak langsung konstruksi seperti kebisingan, debu, getaran, dan gangguan terhadap kenyamanan	(Khan et al., 2022; Shi et al., 2015; Yuan, Li, et al., 2018)
K7	Tingkat kepadatan jalan atau gangguan lalu lintas	Kendaraan konstruksi, material atau mesin dapat memenuhi jalan, yang dapat menyebabkan kemacetan lalu lintas.	(Khan et al., 2022; Pineo & Moore, 2022; Shi et al., 2015; Yuan, Li, et al., 2018)
K8	Limbah konstruksi	Sampah konstruksi tidak dikelola dengan benar, yang dapat mengganggu tempat tinggal warga atau pencemaran lingkungan sekitar.	(Kwofie et al., 2024; Pineo & Moore, 2022; Shi et al., 2015;

			Yuan, Li, et al., 2018)
K9	Kerusakan fasilitas umum ataupun pendukung	kerusakan jalan, saluran air, atau fasilitas umum lain akibat aktivitas konstruksi tanpa adanya penanganan	(Pineo & Moore, 2022; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
K10	Kecemasan sosial atas ketepatan waktu penyediaan hunian	Kekhawatiran dari calon penghuni terkait risiko keterlambatan pembangunan, yang dapat menyebabkan keresahan atau hilangnya kepercayaan	(Chen et al., 2021; Khan et al., 2022; Y. Wang et al., 2020)
K11	Ketidakamanan hukum yang memicu ketidakpercayaan sosial terhadap proyek	Ketidakjelasan status hukum rumah (seperti legalitas kepemilikan atau IMB) menimbulkan rasa tidak aman dan menurunkan kepercayaan bagi calon penghuni	(Khan et al., 2022; Kwofie et al., 2024; Y. Wang et al., 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
K12	Pengelolaan kawasan lemah	Kurangnya kontrol di kawasan perumahan bertahap disebabkan oleh mobilitas pekerja dan material yang tinggi, yang mengancam keamanan, keselamatan, dan privasi penghuni.	(Chen et al., 2021; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)
K13	Gangguan terhadap hak akses publik yang memicu ketidaknyamanan sosial	Pekerjaan konstruksi menyebabkan jalan atau fasilitas umum yang biasa digunakan warga tertutup atau terganggu, tanpa alternatif yang layak.	(Chen et al., 2021; Khan et al., 2022; Pineo & Moore, 2022; Zeng et al., 2019)
K14	Munculnya tindakan kriminal	Munculnya tindakan kriminal atau kekerasan di sekitar lokasi proyek akibat lemahnya pengawasan sosial dan perubahan struktur sosial lingkungan.	(Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
K15	Aktivitas informal spontan di dalam area perumahan	Kegiatan pekerja yang mendirikan tempat tinggal di dalam area perumahan yang yang memicu kebersihan, kebisingan, dan potensi gesekan sosial.	(Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)

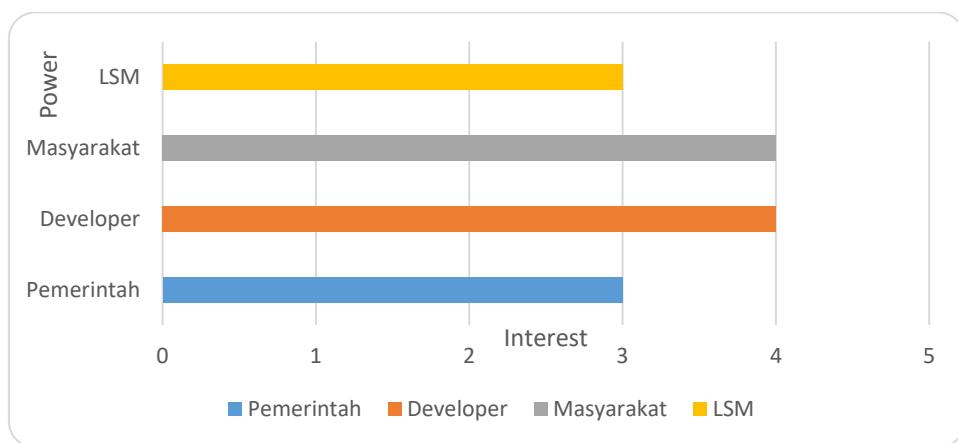
TAHAP OPERASIONAL			
	Risiko	Deskripsi	Referensi
OP1	Kualitas bangunan yang rendah	Hunian dibangun dengan kualitas atau penggerjaan yang buruk, sehingga bisa membahayakan keselamatan penghuni dan menurunkan kenyamanan	(Chen et al., 2021; Kwofie et al., 2024; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP2	Utilitas umum kurang memadai	Penunjang pelayanan lingkungan, seperti jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi, dan sistem pengelolaan sampah tidak secara memadai, mengganggu aktivitas harian penghuni.	(Chen et al., 2021; Kwofie et al., 2024; Pineo & Moore, 2022; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP3	Fasilitas sosial dan umum yang kurang lengkap	Kurangnya fasilitas seperti rumah sakit, sekolah, atau tempat hiburan mempersulit penghuni untuk memenuhi kebutuhan dasar.	(Chen et al., 2021; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP4	Fasilitas komunal yang kurang memadai	Kurangnya sarana atau ruang bersama untuk kebutuhan sosial dan interaksi penghuni.	(Chen et al., 2021; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
OP5	Keterbatasan ruang terbuka hijau	Tidak adanya ruang terbuka hijau yang cukup untuk berkumpul atau beraktivitas mengurangi kesempatan penghuni untuk bersosialisasi.	(Chen et al., 2021; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
OP6	Akses transpotasi umum minim	Sulitnya akses transportasi menyebabkan ketergantungan pada kendaraan pribadi dan meningkatkan biaya transportasi.	(Chen et al., 2021; Kilonzo et al., 2025; Yuan, Li, et al., 2018; Zeng et al., 2019)
OP7	Lokasi hunian yang jauh dari pusat kota dan pusat keramaian	Lokasi hunian yang terlalu terpencil dari pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, pelayanan publik, dan hiburan mengurangi kesempatan penghuni untuk mengakses layanan, dan fasilitas yang lebih baik.	(Chen et al., 2021; Kwofie et al., 2024; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP8	Ketidakmampuan membayar cicilan	Penghuni mengalami keterlambatan atau gagal bayar	(Oluwatosin et al., 2024; Y.

	atau biaya tambahan	karena kondisi ekonomi yang tidak stabil atau biaya tambahan yang tidak terduga.	Wang et al., 2020)
OP9	Hubungan antar tetangga yang tidak harmonis	Ketegangan atau perselisihan antara tetangga bisa mengganggu kedamaian dan menciptakan rasa tidak nyaman di lingkungan sekitar.	(Chen et al., 2021; Grant et al., 2019; Zeng et al., 2019)
OP10	Gesekan sosial antara masyarakat lokal dengan pendatang baru	Diskriminasi ataupun ketegangan karena perbedaan latar belakang agama, etnis, status sosial, atau nilai-nilai budaya tertentu.	(Khan et al., 2022; Kwofie et al., 2024; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Li, et al., 2018)
OP11	Perubahan dinamika lingkungan yang memicu gangguan ruang publik	Bertambahnya jumlah penghuni menyebabkan kemacetan dan meningkatnya kendaraan di sekitar lingkungan yang sebelumnya tenang.	(Khan et al., 2022; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP12	Eksklusi sosial dalam pembangunan yang menimbulkan rasa ketidakadilan	Masyarakat sekitar merasa bahwa proyek tidak membawa manfaat langsung bagi mereka, baik secara ekonomi maupun fasilitas umum.	(Chen et al., 2021; Kwofie et al., 2024; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP13	Keamanan hunian yang tidak terjamin	Penghuni merasa tidak aman akibat kriminalitas atau ancaman keamanan di lingkungan perumahan akibat kurangnya kurangnya fasilitas keamanan.	(Chen et al., 2021; Kilonzo et al., 2025; Zeng et al., 2019)
OP14	Desain hunian yang tidak efisien	Desain bangunan yang tidak optimal dari sisi sirkulasi, pencahayaan, dan penggunaan ruang, yang menurunkan kenyamanan dan efisiensi biaya.	(Kwofie et al., 2024; Pineo & Moore, 2022; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP15	Krisis reputasi sosial akibat persepsi negatif	Penurunan citra sosial pengembang akibat keluhan atau kritik terbuka dari penghuni yang menyebar.	(Pineo & Moore, 2022; Yuan, Li, et al., 2018)
OP16	Kebijakan pembiayaan yang tidak ramah	Skema pembiayaan yang tidak fleksibel atau sulit diakses bagi kelompok rentang.	(Kwofie et al., 2024; Yuan, Li, et al., 2018)

	terhadap kelompok rentan		
OP17	Literasi hukum dan administrasi yang rendah	Penghuni yang tidak memahami hak dan kewajiban hukum-administratif, yang dapat menimbulkan masalah sengketa atau kehilangan hak milik.	(Kilonzo et al., 2025; Saidu & Yeom, 2020)
OP18	Munculnya tekanan dalam menjalankan tanggung jawab sosial	Menuntut agar proyek tidak hanya berhenti pada pembangunan fisik, tapi juga menjamin aspek sosial: seperti pengelolaan lingkungan, integrasi komunitas, dan pemberdayaan.	(Khan et al., 2022; Saidu & Yeom, 2020; Yuan, Chen, et al., 2018)
OP19	Target penerimaan hunian yang kurang tepat	Kriteria atau sasaran untuk memilih penghuni tidak sesuai dengan tujuan awal pengembangan perumahan.	(Kilonzo et al., 2025; Saidu & Yeom, 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner dan wawancara, serta sintesis literatur terkait peran pemangku kepentingan dalam proyek perumahan terjangkau, penelitian ini melakukan pemetaan aktor menggunakan pendekatan *Power Interest Matrix*. Pemetaan ini digunakan untuk mengidentifikasi tingkat kekuasaan (*power*) dan kepentingan (*interest*) masing-masing pemangku kepentingan terhadap proyek, yang selanjutnya dianalisis dalam kaitannya dengan kemunculan risiko sosial. Pendekatan ini dipilih karena risiko sosial dalam proyek perumahan tidak hanya dipengaruhi oleh jenis aktivitas proyek, tetapi juga oleh hubungan kekuasaan, ketergantungan, dan intensitas kepentingan antar aktor pada setiap fase proyek. Dengan demikian, pemetaan ini menjadi dasar penting untuk memahami mengapa risiko sosial tertentu lebih dominan dan pada fase mana risiko tersebut cenderung meningkat.



Gambar 2. Power Interest Matrix Pemangku Kepentingan Proyek Perumahan Terjangkau

Berdasarkan Gambar 2, terlihat bahwa pemerintah dan pengembang menempati kuadran dengan tingkat kekuasaan yang relatif tinggi, menunjukkan peran dominan dalam pengambilan keputusan strategis proyek perumahan terjangkau. Pada fase konstruksi, pemerintah memiliki kekuasaan tinggi melalui kewenangan regulasi dan perizinan, sedangkan kontraktor dan pengembang menguasai aspek teknis dan operasional proyek. Sementara itu, masyarakat dan LSM berada pada posisi dengan tingkat kepentingan yang tinggi karena terdampak langsung oleh proyek, namun memiliki kekuasaan yang terbatas dalam proses pengambilan keputusan. Ketimpangan posisi ini menjelaskan mengapa risiko sosial seperti resistensi masyarakat, konflik lahan, dan protes terhadap dampak lingkungan cenderung muncul pada tahap konstruksi.

Pada tahap operasional, pemetaan menunjukkan pergeseran kekuasaan dari pemerintah menuju pengembang dan pengelola kawasan, sementara penghuni tetap berada pada posisi dengan kepentingan tinggi namun daya tawar yang rendah. Kondisi ini berkorelasi dengan meningkatnya risiko sosial seperti ketimpangan akses fasilitas, konflik antar penghuni, lemahnya pengelolaan lingkungan hunian, serta marginalisasi kelompok berpenghasilan rendah. Temuan ini mengindikasikan bahwa risiko sosial tidak bersifat statis, melainkan berubah mengikuti dinamika relasi kekuasaan dan kepentingan pemangku kepentingan sepanjang siklus proyek. Oleh karena itu, pengelolaan risiko sosial yang efektif memerlukan strategi keterlibatan pemangku kepentingan yang adaptif, dengan menyesuaikan pendekatan komunikasi, partisipasi, dan pengambilan keputusan berdasarkan posisi aktor dalam *Power Interest Matrix* pada setiap fase proyek.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan terkait analisis risiko sosial pada proyek perumahan terjangkau di Jawa Timur didapatkan beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Hasil pemetaan pemangku kepentingan yang terlibat dalam proyek perumahan terjangkau di Jawa Timur dengan kekuasaan (power) dan kepentingan (interest) yang tinggi yaitu:
 - Tahap inisiasi ide: Pemerintah, Pengembang, Lemaga Keuangan
 - Tahap penyempurnaan ide: Pemerintah, Pengembang, Arsitek, Lembaga Keuangan
 - Tahap studi kelayakan: Pemerintah, Pengembang, Kontraktor, Arsitek, Lembaga Keuangan
 - Tahap negosiasi kontrak: Pemerintah, Pengembang, Kontraktor, Pemasok, Lembaga Keuangan
 - Tahap komitmen formal: Pemerintah, Pengembang, Kontraktor, Pemasok, Lembaga Keuangan
 - Tahap kosntruksi: Pemerintah, Pengembang, Kontraktor
 - Tahap penyelesaian dan pembukaan: Pemerintah, Pengembang, Penghuni/Calon
 - Tahap pengelolaan properti: Pemerintah, Pengembang, Penghuni/Calon
2. Yang menjadi prioritas risiko dalam kategori risiko tinggi pada proyek perumahan terjangkau di Jawa Timur yaitu:
 - Tidak ada sosialisasi proyek atau informasi yang tidak transparan
 - Konflik sosial-ekonomi akibat ketidakjelasan klaim dan kompensasi

- Protes karena gangguan lingkungan akibat kegiatan konstruksi (debu,bising, getaran, dsb)
 - Kerusakan fasilitas umum ataupun pendukung yang ada di sekitar proyek (jalan, drainase)
 - Kualitas bangunan yang rendah
 - Fasilitas komunal yang kurang memadai
 - Lokasi hunian yang jauh dari pusat kota
 - Desain hunian yang tidak efisien
 - Literasi hukum dan administrasi yang rendah
 - Target penerima hunian yang kurang tepat
3. Berdasarkan hasil wawancara, Pemerintah, Pengembang, dan Kontraktor perlu mengambil langkah-langkah untuk merespon setelah mengidentifikasi variabel risiko yang akan dihadapi. Dalam proses respon risiko ini, ketiganya harus merancang serangkaian tindakan dalam bentuk *reduce, retain, avoid*, maupun *transfer* untuk mengurangi tingkat risiko yang ada dengan mempertimbangkan strategi komunikasi dan keterlibatan yang tepat untuk masing-masing pihak.

DAFTAR REFERENSI

4. Mathiba, Sipho. "Housing Affordability Challenges in Developing Countries." *Journal of Urban Studies* 61, no. 2 (2024): 245–260.
5. Roitman, Sonia, and Ricardo Recio. "Housing Markets and Urban Inequality in Emerging Economies." *International Journal of Housing Policy* 20, no. 3 (2020): 321–339.
6. Silver, Brian. "Population Growth and Housing Demand Dynamics." *World Development* 176 (2024): 105–118.
7. Oikarinen, Eero, Sami Peltola, and Juha Vilmunen. "Price-to-Income Ratio as an Indicator of Housing Affordability." *Housing Studies* 38, no. 5 (2023): 823–842.
8. Galster, George, and Sang Ok Lee. "Affordable Housing Policy Adaptation at Local Levels." *Urban Affairs Review* 57, no. 6 (2021): 1635–1662.
9. Kwofie, Theophilus, Joseph Afram, and Samuel Botchway. "Affordability Benchmarks in Housing Project Decision-Making." *Journal of Construction Engineering and Management* 150, no. 2 (2024): 04023102-1–04023102-12.
10. Liu, Yongkui, Martin van Nederveen, and Marcel Hertogh. "Understanding Social Risks in Construction Projects." *International Journal of Project Management* 34, no. 6 (2016): 958–970.
11. Rachmawati, Fitri, and Anindita Susilawati. "Stakeholder Coordination in Housing Development Projects." *Procedia Engineering* 171 (2016): 123–131.
12. Maqbool, Shafiq, Salman Khan, and Muhammad Umar. "Stakeholder Management for Project Success." *Sustainability* 14, no. 3 (2022): 1–17.
13. Yu, Anthony T. W., Zhen Shen, and Heng Li Chan. "Stakeholder Influence in Construction Projects." *Journal of Management in Engineering* 35, no. 1 (2019): 04018045-1–04018045-10.
14. Khan, Muhammad, Muhammad R. Khalid, and Muhammad A. Shah. "Stakeholder Conflicts and Project Delays in Construction." *Built Environment Project and Asset Management* 12, no. 4 (2022): 589–603.

15. Moghayedi, Mohammad, Abimbola Windapo, and Emmanuel Ibem. "Stakeholder Coordination and Housing Project Performance." *Engineering, Construction and Architectural Management* 28, no. 6 (2021): 1603–1622.
16. Jepma, Marije, Lodewijk Bressers, and Mark van der Heijden. "Collaborative Housing Models and Affordability Outcomes." *Housing, Theory and Society* 42, no. 1 (2025): 1–21.
17. Rachmawati, Fitri, Taufik Utomo, and Diah S. Arumsari. "Public-Private Partnership Strategies in Housing Projects." *Journal of Construction in Developing Countries* 23, no. 2 (2018): 45–60.
18. Arumsari, Diah S., Fitri Rachmawati, and Taufik Utomo. "Identifying Challenges in Public Housing Management Using the Delphi Method." *Journal of Infrastructure Systems* 30, no. 1 (2024): 04023001-1–04023001-11.
19. Miles, Mike E., Gayle Berens, and Marc A. Weiss. *Real Estate Development: Principles and Process*. 5th ed. Washington, DC: Urban Land Institute, 2015.
20. Stocker, Hans, Paul DeMarco, and James Ellis. "Power–Interest Matrix Application in Project Management." *Project Management Journal* 51, no. 4 (2020): 402–415.
21. Shams, Ahmad, Noor Hassan, and Rahman Bakar. "Stakeholder Mapping for Sustainable Construction." *Journal of Cleaner Production* 381 (2023): 135–148.
22. Project Management Institute (PMI). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)*. 6th ed. Newtown Square, PA: Project Management Institute, 2017.
23. Agarwal, Ankit, and Vinod Yadav. "Risk Identification and Assessment Techniques in Construction." *International Journal of Construction Management* 20, no. 8 (2020): 894–905.
24. Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan, dan Kawasan Permukiman Kota Malang. *Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah Menurut Kecamatan*. Malang: Pemerintah Kota Malang, 2024.
25. Pemerintah Provinsi Jawa Timur. *Rencana Pembangunan Infrastruktur Wilayah (RPIW) Provinsi Jawa Timur 2025–2034*. Surabaya: Pemerintah Provinsi Jawa Timur, 2025.
26. Chen, Yifan, Jingfeng Yuan, Qiming Li, and Jing Wang. "Social Risk Factors in Affordable Housing Projects: Evidence from Developing Countries." *International Journal of Project Management* 39, no. 4 (2021): 381–394.
27. Yu, Anthony T. W., Qiping Shen, John Kelly, and Keith Hunter. "An Empirical Study of Stakeholder Influence Strategies in Construction Projects." *Journal of Management in Engineering* 35, no. 1 (2019): 04018045.