

## Implementasi Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah

Nova Siam Dew<sup>1\*</sup>, Jalu Sora Wicitra<sup>2</sup>, Anwar Hakim Darajat<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Sarjana Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Islam Balitar, Blitar

<sup>2,3</sup>Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Islam Balitar, Blitar

E-mail: [novasiamal410@gmail.com](mailto:novasiamal410@gmail.com)<sup>1</sup>, [jalusora@gmail.com](mailto:jalusora@gmail.com)<sup>2</sup>,  
[anwarhakim.nasaa@gmail.com](mailto:anwarhakim.nasaa@gmail.com)<sup>3</sup>

Alamat: Jl. Imam Bonjol No.16, Sananwetan, Kota Blitar, Jawa Timur 66137

**Abstract.** *One of the policies adopted by the Blitar City Government to encourage the provision and handover of housing PSU is the issuance of Blitar Mayor Regulation Number 24 of 2020 concerning the Handover of Housing PSU from Developers to the Regional Government. The purpose of handing over housing and settlement infrastructure, facilities, and utilities to the regional government is to ensure that all elements are managed and maintained sustainably in housing and settlement areas. This study used a qualitative approach with locations at the Blitar City Department of Housing and Settlements and the Tirtomadu Residence Housing Complex. Data were collected through observation, interviews, and documentation. The results showed that the existing policy has provided clear guidelines, but several obstacles remain, such as communication and coordination issues between agencies, the lengthy time required for documents such as PSU certificates, and limited resources, all of which contribute to delays in the handover process. In addition, the lack of technical training also impacts the quality and timeliness of the handover. Therefore, better coordination between all parties, acceleration of the certification process, strengthening of resource capacity, and technical training for implementers are needed.*

**Keywords:** *implementation, psu handover, housing*

**Abstrak.** Salah satu kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Kota Blitar untuk mendorong penyediaan dan penyerahan PSU perumahan adalah penerbitan Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 mengenai Penyerahan PSU Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Tujuan dari penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan serta permukiman kepada pemerintah daerah adalah untuk memastikan bahwa semua elemen tersebut dikelola dan dipelihara secara berkelanjutan di kawasan perumahan dan permukiman. Riset ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan lokasi di Disperkim Kota Blitar dan Perumahan Tirtomadu Residence. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil studi memperlihatkan bahwasanya kebijakan yang ada telah memberikan pedoman yang jelas, namun masih terdapat beberapa kendala, seperti masalah komunikasi dan koordinasi antar lembaga, lamanya waktu yang dibutuhkan untuk dokumen seperti sertifikat PSU, serta keterbatasan sumber daya, yang semuanya berkontribusi pada penundaan proses penyerahan. Selain itu, kurangnya pelatihan teknis juga berdampak pada kualitas dan ketepatan waktu penyerahan. Oleh karenanya, dibutuhkan koordinasi yang signifikan antara seluruh pihak, percepatan proses sertifikasi, penguatan kapasitas sumber daya, serta pelatihan teknis bagi para pelaksana.

**Kata kunci:** implementasi, penyerahan psu, perumahan

### 1. LATAR BELAKANG

Pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab dalam manajemen perumahan dan area permukiman guna memastikan bahwa masyarakat dapat mendapatkan tempat hidup

Received: July 31, 2025; Revised: August 3, 2025; Accepted: August 18, 2025; Published: August 20, 2025

\*Corresponding author, e-mail address

yang pantas serta kawasan yang berkelanjutan, sehat, dan damai. Untuk menciptakan rumah yang berkelanjutan, kolaborasi antara pengembang dan pemerintah daerah sangat diperlukan. Pemindahan sarana, fasilitas, dan infrastruktur perumahan, yang harus dilakukan sesuai dengan asas hukum yang diberlakukan, merupakan aspek penting dalam proses ini. Perumahan didefinisikan sebagai peristirahatan atau hunian yang dipadukan dengan fasilitas, sarana, dan layanan umum (PSU) dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 20 ayat (2).

Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) mengemban tugas yang begitu fundamental bagi keberlangsungan hidup seseorang. Amandemen Kedua UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) Mengungkapkan, “Setiap orang mempunyai wewenang supaya hidup damai secara lahir maupun batin, punya kediaman, serta memperoleh area hidup yang bersih dan terawat, dan berhak atas jasa kesehatan.” Ketentuan ini ditetapkan dalam Sidang Tahunan MPR yang berlangsung dari 7 hingga 18 Agustus 2000. Selain itu, Pasal 12 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa perumahan subsidi dan area hunian menjadi pekerjaan pemerintahan yang wajib terkait dengan pelayanan dasar. Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah adalah salah satu kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Kota Blitar untuk mendorong penyediaan dan penyerahan PSU perumahan.

Penyerahan PSU sangat krusial, karena jika tidak diserahkan kepada pemerintah, hal ini dapat menghambat hak masyarakat untuk mendapatkan perumahan dan tempat tinggal yang layak. Selain itu, kepemilikan aset pemerintah daerah atas PSU menjadi tidak jelas (Kusia et al., 2023). Menurut data yang diterbitkan oleh Diskominfotik Kota Blitar, pada tahun 2020, persentase rumah layak huni di Kota Blitar mencapai 98,31% dan terus meningkat hingga mencapai 99,21% pada tahun 2023. Keterlambatan dalam penyerahan PSU oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah dapat memberikan dampak negatif bagi Kota Blitar, di mana PSU yang tidak terawat atau bahkan beralih fungsi menjadi fasilitas komersial. Kerugian tambahan yang mungkin terjadi adalah hilangnya aset pemerintah karena tidak diserahkan kepada pemerintah.

Dalam konteks pembangunan perkotaan yang semakin pesat saat ini, diperlukan peningkatan baik dalam jumlah maupun kualitas fasilitas perumahan, sarana, dan utilitas. Tujuannya adalah untuk menciptakan wilayah hunian yang terjaga, damai, dan sehat

dengan menyediakan berbagai kebutuhan seperti jalan wilayah, jalan setapak, selokan, taman, lokasi penumpukan sampah tak jenuh, lapangan kendaraan, dan lainnya. Untuk mencapai tujuan ini, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Blitar berencana untuk mengoptimalkan infrastruktur dan utilitas perumahan yang berkaitan serta memicu peningkatan area tempat tinggal. Oleh karenanya, pengembang perumahan diwajibkan supaya mengajukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan mereka kepada Pemerintah Daerah dalam kondisi baik dan sebanding sama program tapak (Site Plan) setelah masa pemeliharaan, yang dihitung sejak selesainya proses pembangunan. Selama pelaksanaan kebijakan, beberapa masalah muncul.

Hal ini mempengaruhi fokus dan komitmen Pemerintah Kota Blitar terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU). Menurut Hill dan Hupe (2002), implementasi kebijakan ialah fase di mana bermacam seniman, termasuk pemerintah, organisasi, dan masyarakat, mengubah kebijakan menjadi tindakan nyata. Berdasarkan fakta ini, peneliti bermaksud untuk menyelidiki implementasi Program Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Tujuan dari observasi ini adalah untuk menganalisis proses pelaksanaan kebijakan PSU yang melibatkan organisasi pemerintah serta pengembang perumahan sebagai pihak yang terdampak oleh kebijakan tersebut.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

### **2.1 Kebijakan Publik**

Kebijakan atau dikenal dengan sebutan policy. Policy sendiri diturunkan dari bahasa Latin politia yang memiliki makna pemerintah, Oleh karena itu istilah policy memberikan pengertian public policy. Kebijakan merupakan rencana atau pedoman yang dibuat oleh personal, grup, atau instansi untuk memperoleh harapan tertentu. Ketentuan bisa terdiri dari beraneka bidang, seperti kemasyarakatan, ekonomi, politik, dan lingkungan, dan biasanya dibuat untuk mengatasi masalah atau tantangan (Dwidjowijoto, 2012).

Teori yang menjelaskan kebijakan publik secara umum dan luas, sama halnya yang disampaikan oleh James Anderson dalam Iriawan (2024) mendefinisikan kebijakan publik adalah perbuatan yang dipilih oleh satu ataupun sekelompok pencipta peraturan yang dipikirkan dan diagendakan dengan maksud yang diinginkan guna

menanggulangi persoalan utama yang menjadi fokus mereka. Sedangkan Carl I. Friedrich dalam Iriawan (2024) mendefinisikan kebijakan umum yaitu kumpulan perilaku yang diputuskan oleh individu, golongan, atau pemerintah dalam konteks lingkungan tertentu yang mencakup bahaya dan keuntungan yang ada.

Menurut Abdul Wahab dalam Marwiyah (2022) mendefinisikan kebijakan publik adalah tindakan yang mempunyai sanksi dan dilakukan untuk merealisasikan tujuannya dan berfokus pada masalah spesifik yang saling terkait serta berdampak pada sebagian besar masyarakat. Sedangkan Thomas R. Dye dalam Suradinata (2016) mengutarakan bahwasanya “regulasi umum yaitu bagaimanapun yang diputuskan oleh pemerintah guna diterapkan atau tidak dilaksanakan”.

Menurut Dunn (2004), perumusan peraturan mampu diartikulasikan sebagai cara agar menghasilkan dan mengintegrasikan beraneka solusi untuk persoalan tertentu, dengan kebijakan yang dipilih dari antara alternatif tersebut. Menurut Islamy (2000), perumusan kebijakan adalah proses yang berlangsung secara terus-menerus yang membutuhkan pemahaman yang mendalam tentang para aktor yang terlibat.

Dari beranekan penjabaran diatas maka bisa ditarik kesimpulannya bahwa regulasi publik ialah serangkaian ketetapan dan perbuatan yang ditangani oleh pemerintah atau instansi yang berkaitan guna menangani isu yang dihadapi warganya. Kebijakan publik berfungsi guna mewujudkan visi dan bisa menjangkau berbagai elemen, seperti ekonomi, sosial, kesehatan, pendidikan, dan lingkungan. Kebijakan publik biasanya mencakup proses perencanaan, pengambilan keputusan, implementasi, dan evaluasi, juga dapat berfungsi sebagai pedoman bagi perilaku yang dipilih oleh seseorang, ras, atau kelompok dalam masyarakat. Selain itu, kebijakan publik sering kali mencakup sanksi atau regulasi yang bertujuan untuk mencegah tindakan tertentu yang dilakukan oleh individu.

## **2.2 Implementasi Kebijakan**

Donald Van Meter dan Carl Van Horn membuat model Van Meter dan Van Horn pada tahun 1974. Salah satu model klasik dalam analisis implementasi kebijakan publik, model ini menyediakan kerangka linier yang melukiskan jalinan nyata diantara pelaksana kebijakan, kebijakan yang telah dibuat, dan hasil dari kebijakan tersebut. Interaksi antara pelaksanaan kebijakan di tingkat bawah dan kebijakan yang dirancang

di tingkat pusat sangat memberikan imbas kelolosan kebijakan, menurut Van Meter dan Van Horn (Subianto, 2020).

Menurut Donald S. Van Meter dan Carl E. Van Horn dalam Marwiyah (2022) tersimpan enam instrumen yang bisa memberikan efek pada performa implementasi, sebagai berikut:

1. Standar sasaran kebijakan harus jelas tetapkan dan buat agar dapat diukur dan direalisasikan dengan baik.
2. Implementasi kebijakan membutuhkan dukungan sumber daya yang melibatkan sumber daya manusia dan non-manusia.
3. Hubungan antar-organisasi juga penting, yang membutuhkan berbagai program untuk mendukung implementasi dan koordinasi dengan instansi lain.
4. Karakter pelaksanaannya meliputi struktur birokrasi, norma, dan pola hubungan dalam birokrasi, yang keduanya dapat mempengaruhi implementasi kebijakan.
5. Kondisi sosial, politik dan ekonomi juga diperhitungkan, yang mencakup variabel-variabel yang terkait dengan seluruh sumber daya ekonomi dan lingkungan yang dapat mendukung implementasi kebijakan berhasil.
6. Disposisi implementator juga dimasukkan, respons implementator terhadap kebijakan, dan intensitas disposisi, yang termasuk preferensi nilai yang dimiliki implementator.

### **2.3 Prasarana, Sarana, dan Utilitas**

Kata prasarana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti segala sesuatu yang berfungsi sebagai pendukung utama dalam pelaksanaan suatu tujuan. Sedangkan sarana adalah segala sesuatu yang dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai suatu maksud atau tujuan. Segala bentuk kelengkapan fisik dasar yang ada di lingkungan, area, kota, atau wilayah yang memungkinkan area tersebut berfungsi dengan baik disebut sebagai prasarana (Grigg, 1988). Di sisi lain, sarana mencakup semua hal yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan (Yuwono, 2008).

Dalam Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah Pasal 1 menyebutkan bahwa :

1. Prasarana didefinisikan sebagai komponen fisik dasar suatu lingkungan permukiman yang memenuhi persyaratan tertentu untuk tempat tinggal yang terhormat, aman, dan sehat.
2. Sarana adalah kemudahan yang terdapat dalam lingkungan permukiman yang membantu kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi untuk berjalan dan berkembang
3. Pelayanan lingkungan permukiman didukung oleh utilitas publik, yang selanjutnya disebut utilitas.
4. Pengalihan aset dan tanggung jawab administrasi atas tanah, baik dengan atau tanpa bangunan, dari pengembang kepada pemerintah daerah dikenal sebagai Pengalihan Infrastruktur, Sarana, dan Utilitas, atau Pengalihan BUMN.
5. Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang fungsinya sebagai area ruang bertahan hidup atau tempat hunian yang difasilitasi dengan layanan, kelengkapan dan infrastruktur. Perumahan pada dasarnya mencakup atas perumahan tidak bersusun dan apartemen.

Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang disediakan pengembang terdiri dari beberapa komponen :

1. Prasarana perumahan :
  - a. Jaringan jalan;
  - b. Sistem SPAL;
  - c. Jaringan drainase untuk air hujan; dan
  - d. Lokasi Penampungan limbah.
2. Sarana perumahan :
  - a. Sarana ibadah;
  - b. Fasilitas ritel/komersial;
  - c. Sarana untuk layanan pemerintah dan umum;
  - d. Perlengkapan untuk sekolah;
  - e. Fasilitas guna kesehatan;
  - f. Sarana pariwisata dan olahraga;
  - g. Fasilitas dalam pemakaman;
  - h. Kelengkapan taman dan ruang terbuka hijau (RTH); dan Fasilitas parkir.

3. Utilitas perumahan :

- a. Instalasi air bersih;
- b. Rangkaian listrik;
- c. Operator komunikasi;
- d. Jaringan gas;
- e. Sistem kendaraan;
- f. Jaringan hydrant; dan
- g. Instalasi pencahayaan jalan umum.

## **2.4 Regulasi dan Kebijakan Terkait Prasarana, Sarana dan Utilitas**

Kebijakan pemerintah daerah Kota Blitar dalam ranah hunian, terutama ketika sudah diputuskan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, berfokus pada pemindahan fasilitas, kegunaan, dan prasarana (PSU) Perumahan. Fokus dari kebijakan ini adalah untuk memastikan bahwa kelengkapan, fasilitas, dan nilai guna (PSU) tersedia di wilayah tempat tinggal dan hunian sejalan sama ketentuan site plan yang telah ditandatangani oleh Pemda, serta mempertimbangkan Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 tahun 2020 mengenai pengalihan Prasarana, Sarana, dan daya guna Perumahan dari Perancang kepada Dinas Pemda mengatur proses penyerahan PSU Perumahan.

Peraturan ini dibuat untuk meninjau bahwasanya kelengkapan yang dibangun oleh pendiri, seperti jalan, drainase, dan penyediaan air, akan dikelola dan dipelihara oleh pemerintah daerah sebagai barang milik daerah secara efektif. Dengan peraturan ini, diharapkan pengembang dan pemerintah bekerja sama untuk menciptakan lingkungan perumahan yang berkualitas dan berkelanjutan. Peraturan ini juga menekankan betapa pentingnya bagi pengembang untuk memenuhi standar administratif dan teknis saat membangun prasarana, sarana, dan utilitas perumahan termasuk melakukan pengujian dan sertifikasi fasilitas ketika akan ditunjukkan kepada pemerintah daerah. Dengan demikian, pemerintah dapat memastikan bahwa semua infrastruktur yang diberikan memenuhi standar dan siap digunakan.

Perwal Blitar Nomor 24 Tahun 2020 menetapkan prosedur untuk pemindahan dan pengelolaan fasilitas, kegunaan, dan infrastruktur perumahan. Untuk menunjukkan kalau segala oknum yang ikut serta mengerti hak dan tugasnya, proses

ini membutuhkan informasi yang jelas dan terbuka. Untuk menghindari konflik di kemudian hari, pengembang diharapkan untuk bekerja sama dengan pemerintah daerah di setiap tahap penyerahan.

Pengalihan semua fasilitas dari pembuat kepada Pemerintah Kota juga ditata dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan perumahan. Regulasi ini membahas mengenai (PSU) yang harus disiapkan di tiap pembangunan komplek. Pada dasarnya ada berbagai kelengkapan utama seperti instansi jalan, pembuangan air, pengadaan stok air minum, sterilisasi, bank sampah, dan taman kota. Keberadaan PSU yang memadai sangat penting untuk memperbaiki taraf hidup personal dan melahirkan lingkungan yang sehat dan layak huni.

Pengembang perumahan harus menyediakan PSU sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Setelah PSU dibangun, pengembang harus menyerahkannya kepada pemerintah daerah sebagai Barang Milik Daerah (BMD). Ini dilakukan untuk memberi pemerintah daerah kemampuan untuk mengelola dan memelihara fasilitas agar beroperasi dengan baik dan bermanfaat bagi masyarakat.

Untuk memastikan lingkungan yang tentram, damai, dan berkelanjutan bagi penghuninya, manajemen PSU yang efektif sangat penting. Untuk meraih harapan ini, Pemda, pengembang, dan warga harus bekerja sama dengan baik dalam pengembangan dan pemeliharaan PSU. Selain itu, peningkatan performa daya peka masyarakat yang responsif atas pengelolaan PSU juga sangat penting.

## **2.5 Pengertian Perumahan**

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwasanya hunian adalah segolongan rumah pada suatu area perkotaan atau didesa yang sudah diisi dengan infrastruktur, fasilitas, dan Utilitas (PSU) sebagai nilai upaya mewujudkan rumah yang layak huni. Ayat (7) mendefinisikan rumah sebagai bangunan yang berfungsi sebagai ruang tinggal yang baik dihuni, memfasilitasi pertumbuhan keluarga, mewujudkan harkat dan martabat yang menempatinnya, serta merupakan kekayaan bagi yang memilikinya.

Menurut Budiharjo (1994), perumahan adalah tempat seseorang tinggal dan menjalani kehidupannya. Perumahan adalah tempat proses sosialisasi seseorang berlangsung. Menurut Kuswartoyo (2010), perumahan formal terdiri dari rumah-



rumah yang berbeda yang memiliki aturan pembangunan yang jelas dan pola dan bentuk teratur yang konsisten.

### **3. METODE PENELITIAN**

Studi ini mengenai metodologi deskriptif kualitatif. Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Kota Blitar, sebuah lembaga pemerintah yang bertugas mengembangkan dan melaksanakan peraturan tempat hunian dan tempat tinggal di wilayah Kota Blitar, menjadi area penelitian. Peneliti melakukan berbagai upaya untuk mengumpulkan data, termasuk wawancara dengan pejabat Disperkim Kota Blitar yang terlibat dalam proses penyerahan prasarana dan sarana. Selain itu, untuk memahami dinamika yang berlangsung di lapangan, peneliti juga melaksanakan tinjauan nyata di lokasi perumahan yang sedang dalam proses penyerahan kepada pemerintah daerah. Penghimpunan informasi ini diarahkan untuk memperoleh ilustrasi yang pasti terkait dampak penerapan peraturan terhadap kualitas infrastruktur yang disediakan. Penelitian ini melibatkan kepala bidang, staf teknis, pendiri perumahan, dan penduduk kompleks yang berpartisipasi saat tahap pengaluan infrastruktur, Sarana, dan kegunaan (PSU) perumahan.

Dalam penelitian ini, data primer terdiri dari wawancara dengan kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Blitar, pengembang perumahan, dan warga perumahan, serta observasi lapangan terhadap kondisi fisik prasarana dan sarana yang diserahkan. Sementara itu, data sekunder mencakup peraturan walikota, laporan penelitian sebelumnya, serta statistik dan data demografis dari sumber resmi. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi pengamatan, diskusi, dan pendokumentasian. Uji kebenaran data dilakukan melewati Tiga jenis triangulasi: sumber, teknis, dan waktu. Penghimpunan data (Data Gathering), penyederhanaan data (Data Reduction), pemaparan data (Data Display), dan verifikasi (Verification/Conclusion Drawing) merupakan instrumen dari sistem analisis data, yang menganut teori alur analisis data Miles dan Huberman.

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Menurut Van Meter dan Van Horn (1974) dalam Marwiyah (2022), pengaplikasian regulasi umum adalah perbuatan yang diambil didasarkan pada

ketetapan yang telah dibuat dahulunya. Ini merupakan usaha guna merubah kebijakan tadi menjadi aksi fungsional dalam jangka waktu tertentu dan untuk menggapai transisi keputusan yang dipersetujui oleh organisasi publik guna meraih harapan yang sudah diputuskan. Selain itu, implementasi kebijakan juga bisa dianggap sebagai tahap lanjutan dari formulasi kebijakan.

Van Meter dan Van Horn dalam Marwiyah (2022) mengidentifikasi variabel yang memberi dampak di performa pengaplikasiannya ada enam diantaranya sebagai berikut:

a. Sasaran Kebijakan

Dalam konteks implementasi kebijakan, sasaran kebijakan merupakan indikator pertama untuk menilai seberapa efektif suatu kebijakan. Sasaran keputusan merupakan nilai akhir atau tujuan yang akan dibuktikan melalui penerapan kebijakan. Untuk pemindahan kelengkapan, utilitas, dan prasarana (PSU) di Kota Blitar, sasaran peraturan mampu ditinjau dari kepatuhan pengembang, kualitas PSU yang baik, dan koordinasi yang efektif. Pemerintah dan pengembang harus memastikan bahwa semua fasilitas umum yang dibangun memenuhi standar kualitas dan dapat dikelola secara berkelanjutan oleh masyarakat. Pengembang diharuskan menyerahkan aset tepat waktu dan sesuai dengan peraturan, sehingga proses serah terima dapat berjalan lancar. Selain itu, proses sertifikasi harus mengikuti prosedur yang berlaku, didukung oleh sumber dayanya yang sepadan, serta sinkronisasi antar lembaga yang baik.

b. Dukungan Sumber Daya

Dalam pelaksanaan kebijakan penyerahan prasarana dan sarana, dukungan sumber daya sangat penting untuk membuktikan bahwasanya semua aspek peraturan bisa diaplikasikan secara cepat dan terintegritas. Dukungan sumber daya mencakup ketersediaan sumber daya manusia, dana, dan prasarana yang memadai untuk mendukung seluruh proses, mulai dari pengusulan penyerahan hingga sertifikasi aset. Saat ini, dukungan sumber daya yang tersedia berupa anggaran untuk rapat koordinasi dan proses administratif lainnya, sementara proses sertifikasi dilakukan oleh instansi lain. Dukungan ini sangat penting guna membenarkan bahwasanya tahapan pengalihan PSU terlaksana tepat waktu dan sesuai dengan prinsip yang ditetapkan, agar pemerintah dapat melakukan pemeliharaan di komplek. Oleh sebab itu, pengembang perumahan harus

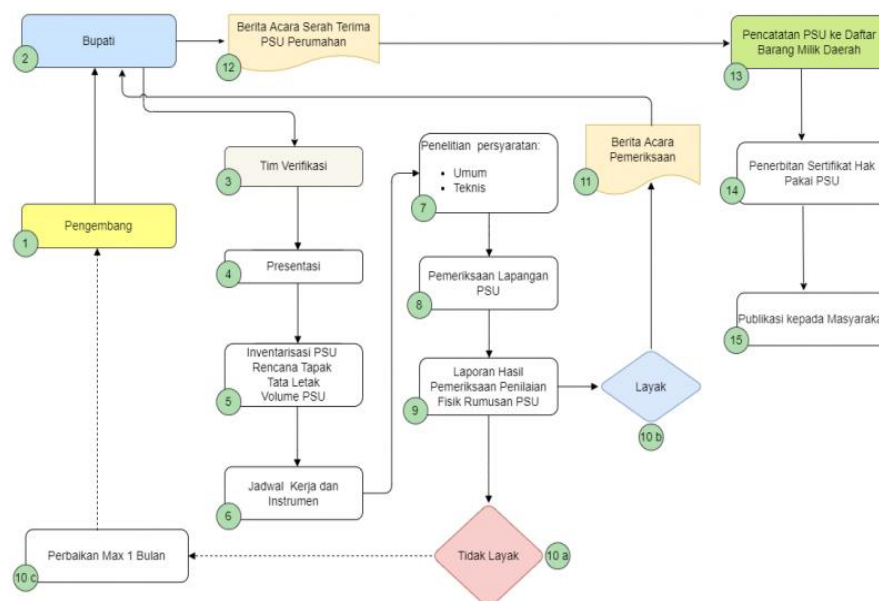
memahami alur penyerahan PSU yang dibahas dalam Serah terima fasilitas, sarana, dan infrastruktur perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah yang ditata melalui Peraturan Wali Kota Blitar Nomor 24 Tahun 2020. Alur tersebut dilaksanakan melalui beberapa tahapan:

1. Tahap Persiapan Penyerahan PSU
  - a) Walikota menyambut pengajuan penyerahan PSU hunian dari pendiri;
  - b) Walikota menunjuk tim pengecek agar menindaklanjuti pengajuan PSU;
  - c) Tim validasi memanggil pengembang supaya menjelaskan secara rinci PSU yang akan diberikan;
  - d) Tim pemeriksa melakukan pencatatan BPKB yang nantinya diserahkan, meliputi rencana tapak, posisi bangunan dan lahan, serta nilai BPKB yang telah disepakati.
  - e) Tim verifikasi membuat Schedule kerja dan unsur Pengujian.
2. Tahap Pelaksanaan Penyerahan PSU
  - a) Tim audit bertugas memeriksa atas pemenuhan syarat teknis, administratif, dan umum;
  - b) Petugas pemeriksa menjalankan inspeksi lapangan dan evaluasi fisik terhadap PSU;
  - c) Tim penilai menetapkan pantas atau tidaknya PSU dengan membuat laporan yang sudah dilakukan sebelumnya;
  - d) Pengembang mempunyai jangka sebulan sejak inspeksi diputuskan untuk melaksanakan perbaikan;
  - e) Hasil pembaharuan PSU akan ditinjau dan dikaji ulang;
  - f) PSU yang patut diterima dicetuskan pada Berita Acara Pemeriksaan guna diberitahukan kepada Walikota;
  - g) Walikota mengesahkan BUMN yang disetujui;
  - h) Tim audit menyajikan berita acara pengalihan, pemutusan waktu pemindahan, dan SKPD yang mempunyai hak untuk mengelola;
  - i) Daftar BUMN, dokumen teknis, dan dokumen administratif dituangkan dalam berita acara serah terima BUMN yang ditandatangani oleh pencipta dan Walikota.

### 3. Tata Cara Pasca Penyerahan PSU

- a) Walikota memberikan infrastruktur, kelengkapan, dan layanan kepada Organisasi perangkat daerah yang diberikan kepercayaan guna menjalankan dan menjaga paling lama tiga bulan sesudah pengalihan dijalankan;
- b) BUMN bertugas mengarsipkan kekayaan dalam Inventarisasi barang Daerah (DBMD);
- c) SKPD yang menyimpan harta harus melaksanakan perekapan pada DBMD
- d) SKPD yang memperoleh kepemilikan mengabarkan kepada penduduk terkait infrastruktur, fasilitas, dan kelengkapan yang sudah dianugerahkan oleh pembuat.

#### ALUR PENYERAHAN PSU PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG



**Gambar 4.3 Alur Penyerahan Perumahan oleh Pengembang**

Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Blitar, 2025

### c. Koordinasi Organisasi

Koordinasi organisasi adalah proses pengaturan dan pengelolaan interaksi antara berbagai unit, departemen, atau individu dalam suatu instansi guna merealisasikan harapan bersama secara nyata dan cepat. Koordinasi ini penting

untuk meninjau ulang bahwasanya segala aspek organisasi saling bekerja dengan kompak dan tidak saling bertentangan. Salah satu hasil dari koordinasi dalam pelaksanaan penyerahan PSU yakni adanya penyerahan kewajiban dan responbility yang nyata antar lembaga yang terjalin, seperti Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, serta Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD). Selain itu, untuk memastikan dokumen lengkap, kondisi teknis PSU, dan kesepakatan aturan yang berlaku, koordinasi ini difokuskan agar menindaklanjuti bahwasanya tahapannya berjalan sesuai prosedur. Pemahaman tentang peraturan dan etika organisasi di lapangan juga merupakan bagian penting dari koordinasi yang baik.

d. Karakteristik Pelaksana

Karakteristik pelaksana mencakup sifat, kemampuan, dan atribut individu atau kelompok yang bertanggung jawab untuk melaksanakan suatu kebijakan atau program. Karakteristik ini digunakan untuk menentukan seberapa efektif dan berhasil implementasi kebijakan. Untuk menjalankan tugas secara profesional dan efektif, pelaksana dalam proses penyerahan PSU harus memahami aturan, kondisi teknis, dan etika organisasi yang baik. Mereka harus mampu berkomunikasi dengan baik dengan pengembang dan warga penghuni perumahan, serta memahami mekanisme penyerahan sesuai aturan. Selain itu, mereka harus memiliki kemampuan untuk berkolaborasi dengan lembaga terkait dan menyampaikan informasi secara jelas agar proses berjalan lancar dan sesuai jadwal. Karakteristik ini sangat penting untuk memastikan proses penyerahan aset yang transparan dan bermanfaat bagi masyarakat.

e. Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi suatu negara, wilayah, atau komunitas pada waktu tertentu mencakup berbagai indikator dan variabel yang memengaruhi aktivitas ekonomi, kesejahteraan masyarakat, dan stabilitas ekonomi secara keseluruhan. Dalam konteks penyerahan PSU, kondisi ekonomi yang tidak stabil dapat mempengaruhi kesiapan dan kemampuan pengembang untuk menyerahkan aset tepat waktu dan sesuai standar. Ketidakstabilan ekonomi juga dapat menyebabkan hambatan dalam proses pembangunan dan penyerahan PSU, seperti penurunan

penjualan rumah dan peningkatan biaya pembangunan yang tidak sesuai ketentuan.

f. Disposisi Implementator

Disposisi implementator mengacu pada sikap, perilaku, dan sifat perorangan atau golongan yang bertanggung jawab untuk menerapkan kebijakan atau program. Dalam proses penyerahan PSU, tim implementator harus menunjukkan komitmen dan motivasi tinggi dalam menjalankan tugas. Mereka juga harus disiplin dan bertanggung jawab atas target tahunan yang telah ditetapkan. Tim implementator harus memastikan bahwa proses berjalan sesuai aturan, menjaga kualitas, dan menyelesaikan tugas tepat waktu, dengan dukungan evaluasi kinerja secara berkala untuk meningkatkan efektivitas kerja. Selain itu, mereka harus mampu mengatasi tantangan dan hambatan di lapangan melalui koordinasi internal yang tepat dan strategi guna membuktikan kalau proses penyerahannya tidak ada hambatan dan tidak melewati standar yang ditetapkan.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

Hasil dari proses implementasi kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah Kota Blitar, dengan menerapkan enam alat ukur yaitu target peraturan, dukungan sumber daya, koordinasi kelembagaan, sikap pelaksana, situasi ekonomi, dan penyelesaian implementator, secara merata sudah beroperasi cukup signifikan. Namun, ada beberapa tantangan utama, termasuk masalah komunikasi dan koordinasi antar lembaga, waktu yang lama untuk pengurusan dokumen seperti sertifikat PSU, serta keterbatasan jumlah sumber daya, yang berkontribusi pada penundaan proses penyerahan. Selain itu, kurangnya pelatihan teknis juga berdampak pada kualitas dan ketepatan waktu penyerahan. Meskipun partisipasi masyarakat relatif mendukung, namun perlu ditingkatkan melalui komunikasi yang lebih efektif.

Untuk mengatasi hambatan dalam implementasi kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah Kota Blitar, peneliti memberikan beberapa saran, antara lain:

1. Diperlukan rapat koordinasi yang lebih intensif untuk menyamakan persepsi dan memastikan bahwa semua pihak memahami dengan pasti kewajiban dan peranan masing-masing.
2. Mempercepat proses sertifikasi dan pengurusan dokumen seperti sertifikat prasarana, sarana, dan utilitas dengan memperbaiki sistem administrasi dan mendefinisikan tanggung jawab setiap pihak.
3. Memperkuat kapasitas sumber daya manusia dan anggaran di instansi terkait untuk mendukung setiap langkah dalam proses penyerahan, mulai dari verifikasi dokumen hingga sertifikasi.
4. Memberikan pelatihan teknis dan sosialisasi kepada pelaksana lapangan untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang aturan, prosedur, serta pentingnya mematuhi peraturan dan pelayanan publik.

#### **DAFTAR REFERENSI**

- Arianto, B. (2024). Triangulasi Metoda Penelitian Kualitatif. In Borneo Novelty Publishing. Borneo Novelty Publishing.
- Dwidjowijoto, R. N. (2004). Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi. Jakarta: PT Gramedia.
- Dunn, W. N. (2000). Pengantar Analisis Kebijakan Publik. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Harahap, N. (2020). Penelitian Kualitatif. Wal ashri Publishing.
- Hardani, Auliya, N. H., Andriani, H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). Metode penelitian kualitatif & kuantitatif. CV. Pustaka Ilmu.
- Hasan, H., Bora, M. A., Afriani, D., Artiani, L. E., Puspitasari, R., Susilawati, A., & Hakim, A. R. (2025). Metode penelitian kualitatif. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah.
- Iriawan, H. (2024). Teori Kebijakan Publik. Malang: Penerbit Litnus.
- Islamy, M. I. (2003). Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara. Cetakan ke-12. Jakarta: Bumi Aksara.
- Kurniasih, D., & Rusfiana, Y. (2021). Teknik analisa. Bandung: Alfabeta.
- Kusia, M., Susanto, H., & Mulyani, S. (2023). Implementasi Peraturan Bupati No 45 Tahun 2021 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Di Kabupaten Probolinggo. Map (Jurnal Manajemen Dan Administrasi Publik), 6(2), 138–147. <https://doi.org/10.37504/map.v6i2.536>
- Moleong, L. J., (2007). Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Rosda Karya
- Monoarfa, V., & Miolo, R. N. B. (2022). Penerapan Keselamatan dan Kesehatan Kerja

(K3) Menggunakan Metode HIRARC Pada UMKM Pabrik Tahu. Mopolayio: Jurnal Pengabdian Ekonomi, 2(1), 1-6.

Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 tentang Penyerahan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Subianto, A. (2020). Kebijakan Publik: Tinjauan Perencanaan, Implementasi dan Evaluasi. Surabaya: PT Menuju Insan Gemilang.

Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta

Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Salinan

Wulandari, A. (2020). Komunikasi Pemangku Kepentingan. Yogyakarta: Sedayu Sukses Makmur.