

PELAKSANAAN KEBIJAKAN PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA TANJUNGPINANG

¹Wahyu Surya Wardana, ²Novi Winarti, ³Ryan Anggria Pratama

^{1,2,3} Universitas Maritim Raja Ali Haji

Email:

¹ wahyujoy123@gmail.com

² winartinovi@gmail.com

³ ryananggria@umrah.ac.id

Abstrak

Banyak developer perumahan yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada pemerintah kota. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi kebijakan, jumlah perumahan dan permukiman yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas, dan faktor penghambat implementasi kebijakan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berdasarkan observasi, wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan teori model implementasi kebijakan oleh Merilee S Grindle. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tanjungpinang belum bertanggung jawab dalam melaksanakan kewajibannya terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang ini karena masih kurangnya pengawasan terhadap pembangunan-pembangunan perumahan yang ada di Kota Tanjungpinang yang mengakibatkan banyak terjadinya ketidaksesuaian site plan awal dengan pembangunan akhir perumahan, sedangkan yang memberikan izin untuk membangun perumahan tersebut adalah Pemerintah Kota Tanjungpinang itu sendiri, kemudian kurang tegasnya Pemerintah Kota Tanjungpinang terhadap developer-developer yang tidak membangun sesuai peraturan. Kemudian masih banyak developer perumahan maupun permukiman di Kota Tanjungpinang yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas dengan berbagai faktor penghambat seperti developer yang menggadai sertifikat utama perumahan tersebut, developer tidak membangun perumahan sesuai dengan site plan yang disetujui di awal. Selanjutnya untuk isi kebijakan masih terlalu kaku sehingga pelaksanaan kebijakan tidak sesuai dengan isi kebijakan itu sendiri, lalu lingkungan kebijakan sudah menunjukkan responsivitas maupun penguasa yang demokratis dan partisipatif. Jumlah perumahan yang sudah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang sebanyak 13 perumahan, sedangkan yang belum menyerahkan sebanyak 262 perumahan dari total 275 perumahan yang telah disurvei oleh Dinas Perkim.

Kata Kunci: Prasarana; sarana dan utilitas; Perumahan; Developer.

Abstract

Many housing developers have not submitted infrastructure, facilities, and utilities to the city government. This research aims to find out the policy implementation, the number of housing and settlements that have not submitted infrastructure, facilities, and utilities, and the factors inhibiting policy implementation. This research uses descriptive qualitative research methods with data collection techniques based on observation, interviews and documentation. This research uses the theory of the policy implementation model by Merilee S Grindle. The results of this study indicate that the Tanjungpinang City Government has not been responsible for carrying out its obligations related to housing and settlement infrastructure, facilities and utilities in Tanjungpinang City because there is still a lack of supervision of housing developments in Tanjungpinang City which results in many discrepancies between the initial site plan and the final housing development, while the one who gives permission to build the housing is the Tanjungpinang City Government itself, then the lack of assertiveness of the Tanjungpinang City Government towards developers who do not build according

to regulations. Then there are still many housing and settlement developers in Tanjungpinang City who have not submitted infrastructure, facilities and utilities with various inhibiting factors such as developers who pledge the main certificate of the housing, developers do not build housing in accordance with the site plan approved at the beginning. Furthermore, the policy content is still too rigid so that the policy implementation is not in accordance with the content of the policy itself, then the policy environment has shown responsiveness as well as democratic and participatory rulers. The number of housing that has submitted housing and settlement infrastructure, facilities, and utilities to the Tanjungpinang City Government is 13 housing, while those that have not submitted are 262 housing out of a total of 275 housing that have been surveyed by the Perkim Office.

Keywords: Infrastructure; facilities and utilities; Housing; Developer.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kumpulan dari rumah-rumah yang termasuk dari suatu permukiman, mau itu dari perkotaan maupun perdesaan yang pastinya harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai sebuah hasil upaya dalam pemenuhan rumah layak huni. Dalam penyelenggaraan terhadap pemenuhan kebutuhan akan rumah untuk masyarakat, pemerintah akan berkerja sama dengan pihak swasta pengembang untuk ikut andil di dalam memenuhi penyediaan perumahan yang layak huni (Kumalasari, 2020).

Pengertian dari prasarana adalah sebuah kelengkapan dasar fisik dari lingkungan yang memungkinkan suatu lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sesuai dengan tujuan dan fungsinya. Sarana merupakan fasilitas penunjang yang mempunyai fungsi untuk penyelenggaraan maupun pengembangan dari kehidupan sosial,

ekonomi, dan juga budaya. Lalu utilitas adalah suatu sarana penunjang untuk suatu pelayanan lingkungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 20 ayat 2 dikatakan bahwa penyelenggaraan suatu perumahan harus mencakup juga penyelenggaraan dari prasarana, sarana, dan utilitas untuk perumahan tersebut.

Prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang diselenggarakan oleh pemerintah akan disediakan oleh pemerintah itu sendiri, sedangkan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan yang diselenggarakan oleh pihak pengembang harus disediakan oleh pengembang itu sendiri atau juga bisa dengan mengajukan bantuan terkait prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada pemerintah (Labib, 2020).

Maka untuk setiap pengembang atau per individu yang mempunyai keinginan

untuk menyelenggarakan suatu kawasan perumahan harus bisa menyediakan kawasan untuk prasarana, sarana, dan utilitas yang berfungsi untuk wadah interaksi sosial untuk menciptakan kawasan yang cukup aman, nyaman, dan juga menarik bagi seluruh masyarakat perumahan tersebut.

Setiap prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah disediakan maupun yang sudah selesai dibangun wajib diserahkan kepada pemerintah kota yang dimana pelaksanaan dari hal tersebut sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Hamongpranoto, 2021).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah justru mempertegas tanggung jawab pengelolaan fasilitas sosial dan umum yang diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah kota.

Pasal 22 ayat 1 dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah tersebut menyatakan bahwa pengelolaan

prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan kepada pemerintah kota menjadi tanggung jawab penuh pemerintah kota yang bersangkutan, yang dimaksud dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yaitu penyerahan berupa sebuah tanah dengan bangunan maupun sebuah tanah tanpa adanya bangunan dalam bentuk aset dan juga merupakan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah kota.

Pemerintah kota selambat-lambatnya dalam kurun waktu tiga bulan sejak saat menerima penyerahan tersebut, mempunyai kewajiban dan harus menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas maupun fasilitas sosial.

Perencanaan dari perumahan dan permukiman sampai saat ini dikembangkan dengan sistem pendekatan kemudahan. Perencanaan permukiman akan selalu dilandasi dengan mudahnya jangkauan antara tempat tinggal dan juga berbagai unsur penunjang kehidupan baik yang akan terkait dengan kebutuhan pelayanan, aksesibilitas di dalam dan daerah sekitar permukiman. Maka berdasarkan pada konsep perumahan dan permukiman tersebut, maka ketersediaan dari

prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman harus selalu diimbangi dengan adanya kemudahan untuk menggapai hal tersebut (Pratama, 2020).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah juga telah menegaskan pentingnya fungsi dari fasilitas umum dan juga fasilitas sosial ini sebagai sebuah bagian penting dari pembangunan perumahan dan juga permukiman. Jika dilihat dari penegasan tersebut, amanat dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah pada pasal 11 ayat 2 yaitu mewajibkan para pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang harus dilaksanakan selambat-lambatnya yaitu satu tahun setelah masa pemeliharaan dilakukan.

Berkaitan dengan proses dari penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan maupun permukiman, pada Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah juga telah menyebutkan terkait lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas harus seluas 40 persen dari lahan yang ada. Aktivitas dari adanya pembangunan tersebut juga memerlukan lahan maupun ruang sebagai wadah menampung kegiatan itu sendiri (Rohmah, 2021).

Tetapi di dalam proses untuk penyediaan maupun penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada pemerintah kota bukanlah hal yang mudah untuk dilaksanakan, hal ini dikarenakan masih adanya perbedaan persepsi antara pengembang perumahan dengan pemerintah kota.

Salah satu perangkat kebijakan yang dikembangkan oleh Pemerintah Kota Tanjungpinang untuk mendorong penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah dengan diterbitkannya Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menetapkan bahwa setiap pengembang perumahan dan permukiman wajib menyediakan dan

menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan kriteria yang telah di pertimbangkan proporsi penggunaan lahan yang ditetapkan dalam rencana pembangunan, yang selanjutnya harus diserahkan kepada pemerintah Kota Tanjungpinang.

Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada pasal 19 telah menyebutkan tahapan-tahapan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman seperti persiapan, pelaksanaan penyerahan, dan pasca penyerahan. Tahapan-tahapan dari penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman tersebut sudah dijelaskan maupun dijabarkan pada pasal 20 ayat 1, 2, dan 3.

Kondisi empiris yang terjadi saat ini yang ada di Kota Tanjungpinang dalam penyediaan maupun penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan adalah adanya masyarakat yang mengeluhkan prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak memadai dan tidak nyaman, sehingga tidak jarang masyarakat meminta pemerintah Kota Tanjungpinang untuk memperbaiki prasarana, sarana, dan utilitas tersebut,

buruknya lagi sampai masyarakat melakukan unjuk rasa yang ingin memberikan aspirasi mereka kepada Walikota Tanjungpinang, hingga masyarakat mencurigai adanya kerja sama antara pengembang perumahan dengan dinas terkait, namun selama belum ada penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas kepada pemerintah kota maka pihak pemerintah kota tidak dapat membangun maupun memperbaiki prasarana, sarana, dan utilitas tersebut, karena ketika pemerintah kota membangun prasarana, sarana, dan utilitas tersebut secara aturan tidak diperbolehkan karena masih dalam tanggung jawab pengembang.

Permasalahan maupun fenomena tersebut terjadi karena kurangnya pengoptimalan pelaksanaan maupun ketegasan dari sanksi yang seharusnya diberikan kepada pengembang yang sudah melanggar atau memang pelaksanaan kebijakan dari pemerintah kota yang tidak serius untuk mengatasinya (Linstaskepri,2021).

Pemerintah yang sudah dimandatkan oleh publik pastinya mempunyai tanggung jawab yang harus dilaksanakan dengan menciptakan sebuah kebijakan publik, kebijakan publik adalah suatu aktivitas pemerintah

yang bertujuan Mengatasi masalah yang sedang berlangsung di masyarakat secara langsung atau melalui berbagai lembaga pemerintah (Taufiqurokhman, 2014). Singkatnya, kebijakan publik adalah keputusan yang dibuat oleh otoritas publik yang mengikat banyak orang pada tingkat strategis atau garis besar. Sebagai keputusan yang mengikat publik, maka kebijakan publik sebenarnya dibuat oleh otoritas politik, yaitu pihak yang menerima mandat publik dan bertindak atas nama rakyat, biasanya melalui mekanisme pemilu.

Selain dari kurangnya pengoptimalan pelaksanaan kebijakan maupun sanksi yang diberikan dan kemudian kebijakan publik adalah suatu aktivitas terkait dengan program kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah karena adanya suatu masalah yang timbul kemudian berkembang pada lingkungan masyarakat dan membutuhkan penyelesaian masalah (Tjilen, 2019), maka dari itu pemerintah telah melakukan berbagai program dan isu-isu strategis pembangunan daerah sebagai bentuk tanggung jawab pemerintah dalam hal mengawasi pembangunan prasarana, sarana dan utilitas pada perumahan dan

permukiman seperti dalam RPJMD Tanjungpinang Tahun 2018-2023 yang dimana Program Pembangunan Daerah oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan meliputi Program Pengembangan Perumahan, Program Pengembangan Perumahan dan Permukiman, Program Pembangunan Fasilitas Umum, Program Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH), Program Pengelolaan Persampahan, dan Program Pengendalian dan Perusakan Lingkungan Hidup.

Isu strategis mengenai akses masyarakat terhadap air bersih, sanitasi yang layak, aksesibilitas jalan dan lain-lain. Selain dari program-program dan isu strategis tersebut, sepanjang tahun 2020 sampai dengan 2022 pemerintah kota Tanjungpinang bersama dengan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) menggelar beberapa sosialisasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, utilitas kepada para pengembang maupun Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang tidak lain bertujuan untuk memberikan motivasi kepada pengembang agar berkomitmen dengan penyelenggaraan penyerahan

dan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas.

Tetapi pada kenyataannya bahwa pada saat tahun 2019-2023 perumahan yang ada di kota Tanjungpinang sebanyak 275 perumahan yang tersebar di berbagai macam kecamatan. Lalu dari total perumahan tersebut yang sudah serah terima prasarana, sarana, dan utilitas baru 13 perumahan saja. Perumahan-perumahan yang belum menyerahkan rata-rata spesifikasi dari prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan maupun prasarana, sarana, dan utilitas perumahan belum tersedia, seperti pada tabel di bawah:

Tabel 1.1 Data Perumahan Yang Belum Tersedia PSU 2019-2023

NO	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan	Jumlah Perumahan Yang Belum Tersedia Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan
1	Jalan	29
2	Drainase	3
3	Tempat Penampungan Sementara (TPS)	272
4	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	74
5	Fasilitas Ibadah	204
6	Fasilitas Olahraga	228
7	Penerangan Jalan Umum (PJU)	120

Sumber: Dinas Perkim, 2023

Sesuai dengan data prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di atas terlihat masih banyak yang belum tersedia seperti Tempat Penampungan Sementara (TPS) di 272 perumahan belum tersedia dari 275 perumahan di Kota Tanjungpinang yang telah disurvei oleh Dinas Perkim, kemudian diikuti oleh fasilitas olahraga pada 228 perumahan dan fasilitas ibadah pada 204 perumahan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pada perumahan yang ada di Kota Tanjungpinang terkait dengan Tempat Penampungan Sementara (TPS) masih banyak perumahan yang belum menyediakan prasarana tersebut, kemudian sarana ibadah dan olahraga yang termasuk cukup banyak perumahan yang belum menyediakannya.

Kemudian sejumlah warga di Perumahan Bukit Merpati Putih, Jalan Ganet, Kelurahan Pinang Kencana, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Kepulauan Riau melakukan aksi unjuk rasa kepada Walikota Tanjungpinang agar segera mengambil tindakan untuk persoalan terkait prasarana, sarana dan utilitas pada perumahan tersebut.

Aksi unjuk rasa tersebut juga bertujuan untuk menyampaikan bentuk

kekecewaan warga di perumahan itu terhadap kinerja dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tanjungpinang yang tidak dapat menyelesaikan permasalahan prasarana, sarana, dan utilitas jalan pada perumahan tersebut (Lintaskepri, 2021). Menurut warga tidak ada kebijakan yang pasti dari pemerintah terhadap pengembang perumahan tersebut hingga warga merasa adanya kerja sama dinas terkait dengan pengembang, padahal Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tanjungpinang sudah bersepakat untuk menyelesaikan persoalan prasarana, sarana dan utilitas perumahan tersebut dari Desember 2020. Namun, pada kenyataannya di akhir tahun 2022 prasarana, sarana, dan utilitas pada Perumahan Bukit Merpati Putih masih belum dikerjakan sepenuhnya, seperti jalan masuk ke perumahan tersebut saja yang hanya disemenisasi tidak sampai pada perumahan tersebut dan juga sarana ibadah pada perumahan tidak layak.

Lalu sama hal nya dengan permasalahan pada Perumahan Bukit Merpati Putih, di bulan Februari pada Perumahan Permata Galaxy mendapatkan kunjungan silaturahmi

oleh Wakil Walikota Tanjungpinang. Pada kesempatan itu para warga menyampaikan keluhan mengenai lambatnya kewajiban pihak pengembang dalam penyelesaian prasarana, sarana, dan utilitas di perumahan tersebut, yang dimana menurut warga ketersediaan air bersih belum juga merata, termasuk melalui PDAM. Akses jalan yang masih belum dilakukannya pengaspalan maupun semenisasi. Sehingga hal-hal tersebut membuat masyarakat yang tinggal pada perumahan Permata Galaxy merasa terganggu dikarenakan polusi udara yang ditimbulkan oleh debu yang dapat membahayakan kesehatan masyarakat dan juga pada musim hujan jalan pada perumahan tersebut akan becek dan licin, belum lagi jalan tersebut dari tanah merah yang banyak bolong-bolong (Wartarakyat, 2022).

Dari permasalahan tersebut yang masuk pada media berita membuat sangat banyak pertanyaan terkait pelaksanaan kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang ada di Kota Tanjungpinang ini, apakah pembangunan terkait prasarana, sarana, dan utilitas yang ada di Kota Tanjungpinang mempunyai kebijakannya

tersendiri seperti dengan membangun setengah-setengah dulu, kemudian pembangunannya akan dilanjutkan pada tahun berikutnya, apa kendala dari kebijakan ini sampai masyarakat mencurigai pemerintah terkait penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas ini, lalu bagaimana tindakan yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah pada para pengembang-pengembang yang tidak mematuhi kebijakan tersebut, apa sanksi dari kebijakan tersebut ketika tidak terlaksana, siapa saja yang bertanggung jawab atas pelaksanaan dari kebijakan tersebut, bagaimana upaya dari pemerintah untuk meningkatkan pelaksanaan dari kebijakan tersebut dan lain-lain. Berdasarkan penjelasan diatas, maka peneliti akan membahas: "Pelaksanaan Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang"

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang berguna untuk menjelaskan hasil penelitian secara naratif dengan menggunakan 3 teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, dan dokumen. Penelitian ini menggunakan

teori implementasi kebijakan oleh Merilee S Grindle dengan 2 variabel utama yaitu Isi Kebijakan yang mempunyai 6 indikator dan Lingkungan kebijakan yang mempunyai 3 indikator seperti:

a. Variabel isi kebijakan terdiri dari:

1. Kepentingan kelompok sasaran
Keberhasilan maupun kegagalan dari suatu kebijakan sangat amat bergantung dengan kepentingan-kepentingan yang ada pada suatu kebijakan itu sendiri. Pada aspek ini, apakah suatu kebijakan tersebut sudah mewakili kepentingan dari orang-orang tertentu saja atau sudah mewakili dari kepentingan-kepentingan masyarakat luas. Berhasilnya suatu kebijakan apabila kebijakan tersebut mendapatkan dukungan secara luas dari masyarakat yang dimana pada konteks ini ialah sebagai kelompok sasaran, begitu pula sebaliknya.

2. Tipe manfaat

Keberhasilan dari suatu kebijakan jikalau suatu kebijakan tersebut memberikan manfaat yang menguntungkan kepada kelompok sasaran dan suatu kebijakan tersebut secara tidak langsung akan mendapatkan dukungan yang amat luas dari kelompok sasarannya, begitu pula sebaliknya.

Kebijakan harus memiliki beberapa terjadinya pengimplementasian macam bentuk manfaat yang akan kebijakan tidak berhasil, begitu pula memperlihatkan dampak positif yang sebaliknya.

akan dihasilkan oleh 5. Pelaksanaan program
pengimplementasian dari satu bentuk Keberhasilan dari suatu kebijakan kebijakan sehingga akan berdampak salah satunya ditentukan oleh kepada keberhasilan dari proses pelaksanaannya. Dalam konteks ini pengimplementasian kebijakan itu pelaksana yang harus memiliki sendiri. Maka dari itu program dari kemampuan dan juga komitmen yang kebijakan tersebut harus memberikan kuat terhadap keberhasilan dari manfaat yang kolektif dan dapat kebijakan itu sendiri. memobilisasi lebih banyak bentuk 6. Sumber daya yang dilibatkan kepentingan pribadi dari tahap Pengaruh keberhasilan dari suatu implementasi (Winarti, 2021).

3. Derajat perubahan yang diinginkan

Pada suatu kebijakan yang memiliki keinginan terhadap adanya perubahan yang besar akan semakin sulit di dalam pengimplementasian dari kebijakan itu sendiri. Pada konteks ini, perubahan yang besar tersebut adalah tujuan dari suatu kebijakan, maka dari itu akan terdapatnya sebuah kesulitan di dalam mencapai tujuannya.

4. Letak pengambilan keputusan

Keberhasilan dari suatu kebijakan sangat bergantung kepada tempat dari pengambilan keputusan kebijakan tersebut. Semakin jauh letak pengambilan keputusan, maka akan semakin besar pula kemungkinan

5. Pelaksanaan program

Keberhasilan dari suatu kebijakan salah satunya ditentukan oleh pelaksanaannya. Dalam konteks ini pelaksana yang harus memiliki kemampuan dan juga komitmen yang kuat terhadap keberhasilan dari kebijakan itu sendiri.

6. Sumber daya yang dilibatkan

Pengaruh keberhasilan dari suatu kebijakan salah satunya ketersediaan dari sumber-sumber daya pendukung implementasi kebijakan itu sendiri. Jikalau kekurangan sumber-sumber daya pendukung pastinya akan menyulitkan keberhasilan dari implementasi kebijakan.

b. Variabel lingkungan kebijakan terdiri dari:

1. Kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat

Keberhasilan dari suatu kebijakan jikalau aktor-aktor yang terlibat di dalam pengimplementasian kebijakan tersebut mempunyai kekuatan, kepentingan, dan strategi-strategi di dalam implementasian sebuah kebijakan.

2. Karakteristik lembaga dan penguasa

Keberhasilan dari suatu kebijakan akan ditentukan dari dukungan institusi-institusi dan kemudian rezim-rezim yang berkuasa. Dukungan tersebut cukup bervariasi tergantung dari karakteristik rezim-rezim yang berkuasa.

3. Kepatuhan dan daya tanggap

Keberhasilan suatu kebijakan apabila adanya kesesuaian tujuan dengan bentuk program. Kemudian kebijakan akan berhasil kalau pelaksana kebijakan bertanggung jawab akan implementasi kebijakan itu sendiri.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang

Implementasi dari kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman peneliti melihat terhadap pelaksanaan penyerahan dari prasarana, sarana, dan utilitas perumahannya. Pada Peraturan Peraturan Walikota Tanjungpinang

Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman tersebut telah ditegaskan di pasal 11 ayat 1 bahwasannya pada pembangunan perumahan, pengembang wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dengan proporsi paling sedikit yaitu sebesar 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan tersebut.

Pasal tersebut selanjutnya dijelaskan pada pasal 12 ayat 1 yang dimana penyerahan dari prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan paling satu tahun setelah dari masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana dari Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) yang sudah disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah. Hal tersebut sudah sangat jelas untuk menjelaskan terkait dengan kewajiban dan keharusan dari pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan

utilitas perumahan dan permukiman agar tujuan dan prinsip dari penyerahan tercapai. Adapun tujuan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman adalah untuk menjamin dari keberlanjutan fungsi prasarana, sarana, dan utilitas pada lingkungan perumahan dan permukiman. Berikut daftar perumahan sesuai dengan kecamatan dan kelurahan yang ada di Kota Tanjungpinang:

Tabel Data Perumahan Dinas Perkim
2019-2023

N O	Nama Kelurahan	Jumlah Perumahan
Kecamatan Bukit Bestari		
1	Dompok	0
2	Sei Jang	2
3	Tanjung Ayun Sakti	5
4	Tanjungpinang Timur	13
5	Tanjung Unggat	0
Kecamatan Tanjungpinang Barat		

N O	Nama Kelurahan	Jumlah Perumahan
6	Bukit Cermin	0
7	Kampung Baru	1
8	Kemboja	0
9	Tanjungpinang Barat	0
Kecamatan Tanjungpinang Kota		
10	Kampung Bugis	2
11	Penyengat	0
12	Senggarang	0
13	Tanjungpinang Kota	0
Kecamatan Tanjungpinang Timur		
14	Air Raja	21
15	Batu IX	131
16	Kampung Bulang	13
17	Melayu Kota Piring	25
18	Pinang Kencana	62
Total		275

Sumber: Dinas Perkim, 2023

Tabel di atas merupakan data perumahan yang telah di survei langsung oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan, dan Pertamanan Kota Tanjungpinang yang dimana dapat dilihat perumahan-perumahan yang ada di Kota Tanjungpinang dapat dikatakan tidak sedikit dan mencapai jumlah 275 perumahan yang telah disurvei. Kemudian adapun data perumahan

sesuai dengan kelurahan maupun kecamatan yang telah terbit Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nya sebagai berikut:

Tabel Data Perumahan DPMPTSP 2019-2023

N O	Nama Kelurahan	Jumlah Perumahan
Kecamatan Bukit Bestari		
1	Dompak	1
2	Sei Jang	0
3	Tanjung Ayun Sakti	1
4	Tanjungpinang Timur	3
5	Tanjung Unggat	0
Kecamatan Tanjungpinang Barat		
6	Bukit Cermin	0
7	Kampung Baru	0
8	Kemboja	0
9	Tanjungpinang Barat	0
Kecamatan Tanjungpinang Kota		
10	Kampung Bugis	2
11	Penyengat	0
12	Senggarang	0
13	Tanjungpinang Kota	0
Kecamatan Tanjungpinang Timur		
14	Air Raja	3
15	Batu IX	15
16	Kampung Bulang	2
17	Melayu Kota Piring	0
18	Pinang Kencana	3
Total		30

Sumber: DPMPTSP, 2023

Tabel di atas sama halnya dengan data perumahan dari Dinas Perumahan

Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan Kota Tanjungpinang hanya saja data dari tabel tersebut bersumber dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tanjungpinang. Kemudian untuk data perumahan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tanjungpinang total keseluruhannya sangat berbeda jauh dari data perumahan dari Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan Kota Tanjungpinang.

Data Perumahan dari dua dinas tersebut didapatkan dari cara yang sedikit berbeda satu sama lainnya yang dimana dari Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan Kota Tanjungpinang juga melihat dari dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi juga menggunakan cara dengan langsung mensurvei maupun mendata perumahan yang ada di Kota Tanjungpinang ketika tim dari dinas tersebut melewati maupun melihat suatu kawasan perumahan yang menurut tim tersebut belum disurvei

maupun di data, sedangkan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tanjungpinang mendata perumahan melalui dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah ada atau sudah resmi keluar saja, maka dari itu menghasilkan perolehan total perumahan yang berbeda juga.	Kecamatan	Jumlah Perumahan				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Bukit Bestari	-	1	-	-	-
	Tanjungpinang Barat	-	-	-	-	-
	Tanjungpinang Kota	-	-	-	-	-
	Tanjungpinang Timur	-	-	5	5	2
	Tanjungpinang Timur	-	-	5	5	2

Sumber: Dinas Perkim, 2023

Selama pelaksanaan dari kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang yang berdasarkan Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 69 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman telah didapat data terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada pemerintah kota yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.8 Data Perumahan Yang Menyerahkan PSU Tahun 2019-2023

Pada tabel di atas dapat dianalisis jika disandingkan dengan Tabel 4.5 tentang Data Perumahan Dinas Perkim terkait dengan perumahan yang belum menyerahkan bahwasannya perbedaan total yang sangat jauh antara data perumahan yang telah disurvei oleh Dinas Perkim terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitasnya dengan data perumahan yang telah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitasnya yang dimana perumahan yang telah disurvei oleh Dinas Perkim sebanyak 275 kemudian perumahan yang telah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan hanya sebanyak 13 perumahan saja yang berarti ada 262 perumahan yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitasnya.

Hal tersebut pastinya memiliki faktor-faktor penyebab maupun kendala yang mengakibatkan jumlah angka dari penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sangat rendah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi dari pelaksanaan kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang yang menjadi kendala lebih dominan kepada developer yang belum menyanggupi untuk menyelesaikan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan tersebut seperti mengabaikan site plan awal, kemudian menggadaikan sertifikat utama perumahan kepada pihak bank, lalu kekurangan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang tidak sengaja lahannya dipakai oleh warga setempat dan finansial dari developer perumahan tersebut belum mapan, padahal jika prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut belum diberikan kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang, pemerintah belum bisa masuk untuk membantu membangun maupun memelihara prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu sendiri.

Jika dilihat dari faktor-faktor tersebut yang berarti pelaksanaannya belum terjalankan secara baik karena masih banyaknya perumahan-

perumahan yang belum diserahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahannya kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang dengan berbagai macam kendala yang telah disebutkan di atas.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari uraian hasil penelitian dan juga dari hasil analisis penelitian tentang Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

a. Variabel isi kebijakan

1. Kepentingan kelompok sasaran
Kepentingan kelompok sasaran dari kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang memiliki perbedaan-perbedaan tersendiri. Tetapi untuk kepentingan kelompok sasaran dari kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang tentu belum terlaksana secara optimal yang dimana terkendala pada faktor yang dimunculkan oleh pihak developer maupun regulasi yang mengikat seperti developer menggadai sertifikat utama perumahan kepada

pihak bank dan menyebabkan pihak pemerintah tidak bisa bergerak untuk memelihara atau membangun prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman tersebut, kemudian regulasi terkait dengan persentase Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang cukup merugikan pihak developer.

2. Tipe manfaat

Tipe manfaat yang dihasilkan maupun yang diinginkan dari implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang berbeda-beda pastinya tetapi tetap dalam satu garis lurus yaitu mengacu kepada terlaksananya pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang baik. Kemudian terkait dengan manfaatnya belum tercapai karena sama halnya dengan kepentingan kelompok sasaran, ada faktor-faktor yang mempengaruhi hal tersebut terjadi.

3. Derajat perubahan yang diinginkan

Derajat perubahan yang diinginkan pada implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang memiliki fokus-

fokus yang berbeda-beda dan terkait dengan derajat perubahan yang diinginkan tersebut tidak terlalu tinggi dalam artian perubahan tersebut masih dapat dicapai dengan regulasi-regulasi yang baik, karena semakin tinggi derajat perubahan yang diinginkan maka semakin sulit pula perubahan tersebut untuk dicapai. Kemudian terkait dengan kebijakan tersebut masih terlalu kaku sehingga tidak sesuai dengan isi kebijakan itu sendiri.

4. Letak pengambilan keputusan

Letak pengambilan keputusan tertinggi pada implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang ini adalah ketua tim verifikasi yaitu Sekretaris Daerah Kota Tanjungpinang. Letak pengambilan keputusan tertinggi pada kebijakan ini dapat dikatakan sudah ideal dikarenakan urusan prasarana, sarana, dan utilitas bersifat lintas Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang dimana perlu diketuai oleh derajat yang lebih tinggi dari pada kepala Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait.

5. Pelaksana program

Pelaksana program dari implementasi kebijakan penyediaan dan

penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yaitu tergabung dalam tim verifikasi seperti Sekretaris Daerah, Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertamanan, Kepala Badan Perencanaan, Pembangunan Penelitian dan Pengembangan, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Kepala Dinas Lingkungan Hidup, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, Camat dan Lurah yang masing-masing memiliki kompetensi maupun komitmen yang baik akan tetapi terkait dengan komunikasi dalam artian menghimbau maupun sosialisasi terkait prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada kelompok sasaran dari pelaksana program belum optimal dan pengawasan dari Pemerintah Kota Tanjungpinang juga belum maksimal.

6. Sumber daya yang dilibatkan

Sumber daya yang dilibatkan pada implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang yaitu anggaran dan sumber daya manusia. Terkait dengan anggaran untuk implementasi kebijakan ini sudah cukup dan memadai. Kemudian

sumber daya manusia dari dinas tersebut sudah cukup kompeten dan memahami terkait dengan urusan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman hanya saja kuantitas dari sumber daya manusia yang dilibatkan masih kurang sesuai.

b. Variabel lingkungan kebijakan

1. Kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat

Kekuasaan pada implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman terletak pada Pemerintah Kota Tanjungpinang. Kemudian terkait dengan kepentingan dari Pemerintah Kota Tanjungpinang yang berhubungan dengan kebijakan ini ialah membantu masyarakat dan mempermudah developer untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang. Strategi aktor yang terlibat pada implementasi kebijakan ini dari pihak Pemerintah Kota Tanjungpinang yaitu menerbitkan Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Perumahan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa. Selanjutnya strategi yang

dilakukan oleh developer yaitu tetap mengikuti peraturan sebagaimana mestinya dan strategi dari masyarakat untuk mencapai kepentingan mereka seperti mengirimkan surat kepada pihak Pemerintah kota Tanjungpinang atau developer, melapor kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang atau developer, dan yang terakhir yaitu melakukan unjuk rasa kepada Pemerintah Kota Tanjungpinang.

2. Karakteristik lembaga dan penguasa

Karakteristik lembaga dan penguasa pada implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman ini sudah menunjukkan lembaga dan penguasa yang demokratis maupun partisipatif dengan tolak ukur menerima pendapat dari kelompok sasaran dan juga mengikut sertakan kelompok sasaran di lapangan maupun pada saat-saat rapat dan mediasi.

3. Kepatuhan dan daya tanggap

Kepatuhan dan daya tanggap dari pelaksana program terhadap permasalahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman ini sudah memiliki responsivitas yang baik dan bertanggung jawab dalam hal

mengatasi laporan yang masuk tetapi masih sangat kurang dalam pengawasan pembangunan perumahan untuk mengatasi developer-developer yang membangun tidak sesuai site plan di awal. Berbanding terbalik dengan developer perumahan yang memiliki kepatuhan dan daya tanggap yang kurang baik dikarenakan merasa kebijakan yang ada merugikan untuk mereka sehingga mereka sering kali tidak hadir ketika ada mediasi bersama masyarakat dengan Pemerintah Kota Tanjungpinang. Kemudian daya tanggap yang diberikan oleh masyarakat terhadap kebijakan ini sangat positif dan mendukung terhadap kebijakan ini sendiri.

Berdasarkan observasi dan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti terkait dengan implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang dan mengacu kepada fokus penelitian ini ialah melihat sejauh mana tanggung jawab dan kewajiban Pemerintah Kota Tanjungpinang terhadap permasalahan implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang, dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kota Tanjungpinang belum bertanggung jawab dalam melaksanakan kewajibannya terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Tanjungpinang ini.

Disebabkan karena masih kurangnya pengawasan terhadap pembangunan-pembangunan perumahan yang ada di Kota Tanjungpinang yang mengakibatkan banyak terjadinya ketidaksesuaian site plan awal dengan pembangunan akhir sedangkan yang memberikan izin untuk membangun perumahan tersebut adalah Pemerintah Kota Tanjungpinang itu sendiri, kemudian kurang tegasnya Pemerintah Kota Tanjungpinang terhadap developer-developer yang tidak membangun sesuai peraturan.

Adapun kuantitas dari pelaksana kebijakan yang sangat minim, komunikasi yang masih belum terlaksana dengan baik, serta masih banyak masyarakat yang tinggal di perumahan belum mengetahui terkait kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman ini.

Kemudian developer sangat sulit untuk ditemui maupun diwawancarai, dari data perumahan yang telah disurvei oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan Kota Tanjungpinang ada sebanyak 25 developer yang telah dihubungi dan didatangi, akan tetapi developer-developer tersebut tidak ingin ditemui maupun diwawancarai terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahannya.

REFERENSI

- Hamongpranoto, S., Warsilan., Susanti, E., & I. (2021). Laporan Akhir (Final Report) Naskah Akademik Tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan. Diakses pada 18 Februari 2023.
- Kumalasari, R. (2020). Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. *Kajian Hukum & Keadilan*, 21(1), 1-9.
- Labib, M. (2020). Implementasi dan Akibat Hukum Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan Tidak Bersusun Dari Developer Kepada Pemerintah Kota

-
- | | |
|---|---|
| <p>Bandung Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perum. Skripsi. Universitas Islam Bandung Fakultas Hukum.</p> <p>Lintaskepri. (2021). Dinilai Tak Becus, Warga Unjuk Rasa Minta Wali Kota Tanjungpinang Pecat Zulhidayat. https://lintaskepri.com/amp/dinilai-tak-becus-warga-unjuk-rasa-minta-wali-kota-tanjungpinang-pecat-zulhidayat.html diakses pada 28 Desember 2022.</p> <p>Pratama, R. P. (2020). Kebutuhan Sarana Dan Prasarana Umum Di Perumahan Joyogrand Kota Malang Berdasarkan Persepsi Masyarakat. Skripsi. Institut Teknologi Nasional Malang.</p> <p>Rohmah, A. (2021). Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandung No 7 Tahun 2013 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman</p> | <p>Ditinjau Dari Siyasah Dusturiyah. Skripsi. Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung.</p> <p>Taufiqurokhman. (2014). Kebijakan Publik. Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Moestopo Beragama (Pers).</p> <p>Tjilen, A. P. (2019). Konsep, Teori dan Teknik, Analisis Implementasi, Kebijakan Publik: Studi Implementasi Program Rencana Strategis Pembangunan Kampung. Nusamedia.</p> <p>Wartarakyat. (2022). Tanggapi Keluhan Warga, Endang Tinjau PSU Perumahan Permata Galaxy. https://wartarakyat.co.id/2022/02/22/tanggapi-keluhan-warga-endang-tinjau-psu-perumahan-permata-galaxy/ diakses pada 28 Desember 2022.</p> <p>Winarti, N., Pratama, R. A. (2021). Potret Stagnansi Perkembangan Kebijakan. Jurnal Moderat, 7(2), 281–292.</p> |
|---|---|