

**IMPLEMENTASI PERATURAN BUPATI NO 45 TAHUN 2021  
TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERUMAHAN DI KABUPATEN PROBOLINGGO**

**Mamik Kusia**

[mamikkusia@gmail.com](mailto:mamikkusia@gmail.com)

Pemerintah Kabupaten Probolinggo

**<sup>2</sup>Hadi Susanto**

[hadisusanto@uwp.ac.id](mailto:hadisusanto@uwp.ac.id)

**<sup>3</sup>Sri Mulyani**

[srimumlyani@uwp.ac.id](mailto:srimumlyani@uwp.ac.id)

<sup>2,3</sup>Universitas Wijaya Putra Surabaya

**ABSTRACT**

*This research is to analyze the implementation of Regent Regulation No. 45 of 2021 concerning Handover of Housing Infrastructure, Facilities and Utilities in Probolinggo Regency. The design of this research is descriptive qualitative. The results of the research show that the implementation of Probolinggo Regent Regulation Number 45 of 2021 in Probolinggo Regency has been going quite well, with the implementation of programs/activities/sub-activities in the affairs of housing PSU management in Probolinggo Regency and there has been an increase in the handover of housing PSU at the end of 2021 in a total of seven PSU areas as well as plans to hand over 18 housing PSUs in 2022. The policy for handing over housing PSUs in Probolinggo Regency has weaknesses and obstacles including, there has not been socialization of policy actors, especially housing developers and community members in residential areas, lack of human resources handling the handing over of housing PSUs, the absence of Standard Operating Procedures (SOP) in the submission of housing PSU and the lack of supervision and control over the delivery of housing PSU in Probolinggo Regency.*

**Keywords:** *infrastructure, facilities, utilities, housing, standard operating procedures*

**ABSTRAK**

Penelitian ini untuk menganalisis implementasi Peraturan Bupati No 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Di Kabupaten Probolinggo. Desain penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan implementasi Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 di Kabupaten Probolinggo telah berjalan cukup baik, dengan telah dilaksanakannya program/kegiatan/sub kegiatan dalam urusan penyelenggaraan PSU Perumahan di Kabupaten Probolinggo dan telah meningkatnya penyerahan PSU perumahan pada akhir Tahun 2021 sejumlah tujuh kawasan PSU serta rencana akan diserahkannya 18 PSU perumahan pada Tahun 2022. Kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo memiliki kelemahan dan hambatan diantaranya, masih belum dilakukannya sosialisasi terhadap pelaku kebijakan, utamanya pengembang perumahan dan warga masyarakat di kawasan perumahan, kurangnya sumberdaya SDM yang menangani penyerahan PSU perumahan, belum adanya Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam penyerahan PSU Perumahan serta kurangnya pengawasan dan pengendalian terhadap penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo.

Kata kunci: prasarana, sarana, utilitas, perumahan, standar operasional prosedur.

DOI: <https://doi.org/10.37504/map.v6i2.536>

## PENDAHULUAN

Pemerintah daerah bertanggung jawab akan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat memiliki tempat tinggal yang layak, lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Rumah yang merupakan tempat tinggal adalah kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh setiap keluarga. Hal ini tidak terkecuali bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat yang tinggal di wilayah perdesaan maupun perkotaan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 12 disebutkan bahwa salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman, dimana di dalam Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terdapat pada lampiran Undang-Undang tersebut, dalam Sub Urusan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) khususnya Penyelenggaraan PSU Perumahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk meningkatkan pelayanan publik sektor perumahan dengan jalan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana Sarana, dan Utilitas (PSU) di lingkungan Perumahan. Banyaknya Perumahan di wilayah Kabupaten Probolinggo menimbulkan masalah tersendiri bagi terlaksananya penyelenggaraan dan pembangunan perumahan diantaranya sebagian besar Perumahan lama telah ditinggalkan Pengembangnya, sebagian juga ditelantarkan, masih banyak lahan kosong dan masih banyaknya PSU masyarakat yang belum dibangun ataupun masih dalam proses bangun oleh Pengembang

Perumahan, istilahnya PSU yang dibangun belum 100% atau sesuai/memenuhi luas keserasaian kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 Tentang Pedoman Keserasaian Kawasan Perumahan dan Permukiman.

Merujuk Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 64 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Probolinggo dan diperbarui dengan Peraturan Bupati Nomor 14 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Perangkat Daerah, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Probolinggo adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah Kabupaten Probolinggo dibidang Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) di Kabupaten Probolinggo telah diatur dengan dikeluarkannya Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 19 Tahun 2019 dan diperbarui dengan Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kabupaten Probolinggo. Dari data Daftar Pengajuan Siteplan mulai Tahun 2009 s.d Tahun 2021 yang didapat pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Probolinggo, terdapat 224 Pengembang yang mengajukan ijin siteplan (rencana tapak), akan tetapi sampai dengan akhir Tahun 2021 baru 21 Unit Perumahan yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah atau baru sekitar 9,37 % Pengembang yang menyerahkan PSU Perumahan.

Berdasarkan hasil analisa data awal di lapangan diketahui bahwa sebagian besar kawasan perumahan yang belum diserahkan adalah perumahan yang telah ditelantarkan oleh pengembang. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Penyerahan PSU menjadi sangat penting dimana hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman untuk mendapatkan perumahan dan permukiman yang layak huni menjadi terhambat dan kepemilikan Aset Pemda dari PSU menjadi belum jelas.

## TINJAUAN TEORETIS

Anderson dalam Islamy (1994:20) mengemukakan elemen yang terkandung dalam kebijakan publik yang antara lain mencakup :

1. Kebijakan publik selalu mempunyai tujuan tertentu atau merupakan tindakan tindakan atau pola-pola tindakan pejabat pemerintah;
2. Kebijakan publik berisi tindakan-tindakan atau pola-pola tindakan pejabat pemerintah;
3. Kebijakan publik merupakan apa yang benar-benar dilakukan pemerintah bukan merupakan apa yang pemerintah bermaksud akan lakukan atau menyatakan akan lakukan;
4. Bersifat positif dalam arti merupakan keputusan pejabat pemerintah untuk melakukan sesuatu; dan
5. Kebijakan pemerintah dalam arti yang positif didasarkan atau selalu dilandaskan pada peraturan perundangan yang bersifat memaksa (otoritatif).

Easton (Abidin, 2004:20) mengemukakan bahwa kebijakan publik dapat diartikan sebagai: pengalokasian nilai-nilai secara paksa (sah) kepada seluruh anggota masyarakat. Berdasarkan definisi ini

Easton menegaskan bahwa hanya pemerintahlah yang secara sah dapat berbuat pada masyarakat dan pilihan pemerintah untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tersebut diwujudkan dalam bentuk pengalokasian nilai pada masyarakat.

Sementara Carl Friedrich (dalam Winarno 2007: 17) mengemukakan bahwa kebijakan sebagai suatu arah tindakan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu yang memberikan hambatan-hambatan dan peluang-peluang terhadap kebijakan yang diusulkan untuk menggunakan dan mengatasi dalam rangka mencapai suatu tujuan atau merealisasikan suatu sasaran atau suatu maksud tertentu.

Definisi mengenai kebijakan publik akan lebih tepat bila definisi tersebut mencakup pula arah tindakan atau apa yang dilakukan dan tidak semata-mata menyangkut usulan tindakan. Winarno mengemukakan bahwa definisi yang lebih tepat mengenai kebijakan publik adalah sebagaimana definisi yang dikemukakan oleh James Anderson (1969, dalam Winarno 2007:18) yaitu "kebijakan merupakan arah tindakan yang mempunyai maksud yang ditetapkan oleh seorang aktor atau sejumlah aktor dalam mengatasi suatu masalah atau suatu persoalan". Konsep kebijakan ini dianggap tepat karena memusatkan perhatian pada apa yang sebenarnya dilakukan dan bukan pada apa yang diusulkan atau dimaksudkan oleh pemerintah. Pembuatan kebijakan publik melibatkan banyak proses maupun variabel yang mempengaruhinya. Kerangka kerja kebijakan publik sangat ditentukan oleh faktor variabel yang terkandung di dalamnya. Variabel yang mempengaruhi suatu kebijakan publik adalah sebagai berikut (Subarsono, 2005:10) :

1. Tujuan yang hendak dicapai.
2. Preferensi nilai yang perlu dipertimbangkan.

3. Sumber daya yang mendukung kebijakan.
4. Kemampuan aktor yang terlibat dalam pembuatan kebijakan.
5. Lingkungan kondisi sosial, ekonomi, dan politik.
6. Strategi yang digunakan.

Proses pembuatan kebijakan publik dibagi dalam beberapa tahapan yang dikelompokkan untuk memudahkan menganalisis kebijakan publik. Kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Probolinggo dalam bidang perumahan khususnya yang dilaksanakan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten dalam hal penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dalam rangka menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat serta merupakan jaminan Pemerintah Daerah terhadap keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan yang dibangun oleh Pengembang di Kabupaten Probolinggo diatur dalam Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo. Kebijakan ini semata-mata dilakukan Pemerintah Daerah dengan tujuan untuk meningkatkan kelancaran dan ketertiban pelayanan publik sektor perumahan dengan jalan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) di lingkungan perumahan dalam wilayah Kabupaten Probolinggo guna menciptakan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur, dan berkelanjutan.

Menurut M. Irfan Islamy, penilaian kebijakan dapat mencakup tentang isi kebijakan, pelaksanaan kebijakan dan dampak kebijakan. Jadi penilaian kebijakan

dapat dilakukan pada fase perumusan masalahnya ; formulasi usulan kebijakan, implementasi, legitimasi kebijakan. Dalam penelitian ini kegiatan peneliti diarahkan dan dibatasi pada implementasi kebijakan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan. Serta mengacu pada pendapat Sofian Effendi terkait tujuan evaluasi implementasi kebijakan publik, maka dalam Penelitian ini Penulis ingin mengetahui Bagaimana kinerja implementasi kebijakan publik, faktor-faktor apa yang mempengaruhi serta bagaimana strategi dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kabupaten Probolinggo, khususnya yang dilaksanakan pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan. Dalam menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan khususnya terkait Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana dan Sarana Utilitas (PSU) Perumahan, sebagaimana telah disampaikan pada penjelasan 2.2.4 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Implementasi Kebijakan, peneliti mengacu kepada model implementasi dari Edward III dimana keberhasilan implementasi kebijakan dipengaruhi oleh 4 (empat) faktor yaitu: Komunikasi, Sumber Daya, Disposisi (sikap), dan Struktur Birokrasi.

#### Evaluasi Kebijakan

Evaluasi merupakan istilah yang kompleks di dalamnya mencakup pembuatan suatu keputusan atau pertimbangan mengenai ketercapaian tujuan pembelajaran siswa. Keputusan tersebut dapat didasarkan pada data kuantitatif maupun kualitatif. Suatu evaluasi mempunyai karakteristik tertentu yang membedakan dari analisis, yaitu: fokus nilai, interdependensi fakta nilai, orientasi masa kini dan masa lampau, dualitas nilai.

1. Evaluasi ditujukan kepada pemberian nilai dari sesuatu kebijakan, program maupun kegiatan. Evaluasi terutama ditujukan untuk menentukan manfaat atau kegunaan dari suatu kebijakan, program maupun kegiatan, bukan sekedar usaha untuk mengumpulkan informasi mengenai sesuatu hal. Ketepatan suatu tujuan maupun sasaran pada umumnya merupakan hal yang perlu dijawab. Oleh karena itu suatu evaluasi mencakup pula prosedur untuk mengevaluasi tujuan dan sasaran itu sendiri.

2. Interdependensi Fakta - Nilai. Suatu hasil evaluasi tidak hanya tergantung kepada "fakta" semata namun juga terhadap "nilai". Untuk memberi pernyataan bahwa suatu kebijakan, program atau kegiatan telah mencapai hasil yang maksimal atau minimal bagi seseorang, kelompok orang atau masyarakat; haruslah didukung dengan bukti-bukti (fakta) bahwa hasil kebijakan, program dan kegiatan merupakan konsekuensi dari tindakan-tindakan yang telah amkan dan mengoperasikan etos, nilai, dan moralitas bangsa.

## **METODE PENELITIAN**

Desain penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Fokus penelitian ini dimaksudkan untuk membatasi studi kualitatif sekaligus membatasi penelitian guna memilih mana data yang relevan dan mana yang tidak relevan (Moleong, 2010). Penelitian ini difokuskan pada Implementasi Peraturan Bupati Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo. Pembatasan dimensi penelitian untuk mengetahui Bagaimana Kinerja atas Implementasi Peraturan Bupati Probolinggo No 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo, bagaimana pengaruh faktor komunikasi, sumber daya, birokrasi dan disposisi dalam pelaksanaan peraturan tersebut serta strategi yang

diambil dalam pelaksanaan peraturan dimaksud..

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa Narasumber yang terdiri atas unsur internal Dinas Perumahan, Kawasan permukiman dan Pertanahan Kabupaten Probolinggo diantaranya Kepala Dinas PKPP, Kepala Bidang Tata Bangunan dan Pertanahan, Plt. Kepala Bidang Perumahan dan Permukiman Rakyat dan Koordinator Rumah Umum dan Rumah Komersil, serta unsur eksternal Dinas PKPP diantaranya Staf Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Probolinggo dan Penata Ruang Muda pada Dinas PUPR Kabupaten Probolinggo, dapat disampaikan bahwa Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo secara garis besar telah terimplementasikan. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Probolinggo telah dilaksanakan melalui program penyelenggaraan PSU Perumahan melalui dua program yaitu :

1. Program Peningkatan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) dengan Kegiatan Urusan Penyelenggaraan PSU Perumahan, yang terdiri atas beberapa Sub Kegiatan, antara lain :

- a. Sub Kegiatan Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan untuk Menunjang Fungsi Hunian;
- b. Sub Kegiatan Koordinasi dan Sinkronisasi dalam rangka Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

2. Program Penatausahaan Tanah dengan Kegiatan Penggunaan Tanah yang Hamparannya dalam satu Daerah Kabupaten/Kota pada Sub Kegiatan Koordinasi dan Sinkronisasi Perencanaan Penggunaan Tanah dimana aktivitasnya adalah Biaya jasa konsultan penetapan harga

tanah / Appraisal Tanah PSU dan Fasum Fasos Perumahan.

Tim Verifikasi berperan dalam pelaksanaan kebijakan Penyerahan PSU Perumahan, diantaranya memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan tersebut kepada Pemerintah Daerah, sehingga pemeliharaan serta pengelolaan PSU di lingkungan perumahan dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Tim verifikasi melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh Pengembang di wilayah kerjanya secara berkala untuk memproses penyerahan PSU perumahan dari Pengembang.

Hal ini sesuai dengan teori menurut Dunn (1999:80) implementasi kebijakan berarti pelaksanaan dan pengendalian arah tindakan kebijakan sampai tercapainya hasil kebijakan itu sendiri. Implementasi kebijakan merupakan aktivitas yang bersifat praktis, yang dibedakan dari formulasi kebijakan, yang pada dasarnya bersifat teoritis. Implementasi merupakan aktivitas yang terlihat setelah adanya pengarahan yang sah dari suatu program yang meliputi upaya mengelola input. Implementasi Kebijakan merupakan kegiatan yang kompleks dengan begitu banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu implementasi kebijakan. Suatu kebijakan harus diimplementasikan agar mempunyai dampak atau tujuan yang diinginkan. Implementasi kebijakan dipandang dalam pengertian luas merupakan alat administrasi publik dimana aktor, organisasi, prosedur, teknik serta sumber daya diorganisasikan secara bersama-sama untuk menjalankan kebijakan guna meraih dampak atau tujuan yang diinginkan.

Demikian juga menurut Suharto (2005:87) implementasi kebijakan merupakan pernyataan mengenai cara atau metode dengan kebijakan diterapkan, termasuk juga pengoperasian alternatif kebijakan yang dipilih melalui beberapa program atau kegiatan. Selanjutnya hasil

penelitian menunjukkan bagaimana faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor birokrasi dan faktor disposisi mempengaruhi pelaksanaan kebijakan terkait penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Probolinggo ini khususnya Perbup No 45 Tahun 2021. Bagaimana komunikasi yang telah dilakukan oleh Dinas PKPP, beberapa instansi teknis terkait PSU yang tergabung dalam Tim Verifikasi, Pengembang Perumahan melalui Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman (Apersi) serta masyarakat perumahan. Komunikasi kebijakan berarti proses penyampaian informasi kebijakan dari pembuat kebijakan (policy maker) dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Probolinggo kepada pelaksana kebijakan (policy implementors).

Tiga hal penting dalam proses komunikasi berdasar teori Edward III dalam proses komunikasi kebijakan adalah transmisi, kejelasan dan konsistensi. Dalam hal transmisi, kebijakan publik tidak hanya disampaikan kepada pelaksana kebijakan akan tetapi juga terhadap kelompok sasaran yang terlibat langsung maupun tidak langsung terhadap kebijakan dimaksud. Kejelasan, menghendaki agar kebijakan yang ditransmisikan kepada pelaksana kebijakan, kelompok sasaran dan pihak yang berkepentingan atas kebijakan dimaksud dapat diterima dengan jelas sehingga mereka mengerti dan memahami maksud, tujuan dan isi dari kebijakan publik yang dikeluarkan. Tidak konsistennya perintah atas pelaksanaan kebijakan publik akan menyebabkan ketidakjelasan bagi para pelaksana kebijakan, dimana akan menimbulkan kelonggaran-kelonggaran atas kebijakan dimaksud.

Berdasarkan teori diatas, kebijakan terkait penyerahan PSU (Perbup No 45 Th 2021) menurut peneliti belum efektif dari sisi komunikasi, benar bahwa pelaksanaan koordinasi telah dilaksanakan antara pelaku kebijakan, akan tetapi sosialisasi terhadap

pengembang perumahan ataupun masyarakat di kawasan perumahan perihal kebijakan dimaksud belum dilaksanakan. Hal ini berakibat adanya ketidakjelasan informasi yang diterima oleh Pengembang Perumahan terkait kebijakan penyerahan PSU sehingga mereka beranggapan bahwa aturan/kebijakan tersebut merugikan bagi mereka yang akan berdampak tidak bisa maksimalnya capaian tujuan dan maksud kebijakan terkait PSU ini.

Dari sisi sumberdaya kebijakan telah berjalan efektif. Memaksimalkan SDM pada organisasi meskipun dengan jumlah yang kurang mencukupi serta adanya fasilitas dan dukungan anggaran dari APBD terkait kebijakan ini sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU di Kabupaten Probolinggo. Pada faktor birokrasi, pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU perumahan yang melibatkan beberapa unsur teknis terkait PSU sudah berjalan dimana masing-masing pelaku kebijakan dalam hal ini Tim Verifikasi telah melaksanakan tugasnya dengan maksimal dengan melakukan survey dan pendataan PSU perumahan di wilayah kerjanya serta menyusun jadwal kerja, akan tetapi dalam pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU di Kabupaten Probolinggo belum didukung dengan adanya Standar Operasional Prosedur (SOP) sehingga menimbulkan kebingungan dan kendala bagi pengembang perumahan dan warga masyarakat di kawasan perumahan yang terlibat dalam proses penyerahan PSU Perumahan. Hal ini tentu sesuai dengan teori Edward III terkait faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan. Meskipun sumber-sumber untuk mengimplementasikan kebijakan cukup dan para pelaksana kebijakan mengetahui apa dan bagaimana cara melakukannya, serta mempunyai keinginan untuk melakukannya, implementasi kebijakan dapat jadi masih belum efektif, karena

adanya ketidakefisienan struktur birokrasi (Edward III, 1980:11).

Pemerintah daerah, Dinas PKPP, Tim Verifikasi PSU yang terdiri dari beberapa OPD Teknis sangat mendukung terhadap pelaksanaan kebijakan Perbup No 45 Tahun 2021 tentang penyerahan PSU perumahan ini. Warga masyarakat juga berharap penyerahan PSU bisa dilaksanakan dengan baik sehingga PSU perumahan yang ada di lingkungannya bisa dipelihara dan dikelola dengan baik sehingga lingkungan huniannya menjadi nyaman. Dukungan Apersi selaku Asosiasi yang membawahi pengembang perumahan dan permukiman juga sangat baik dalam berkoordinasi, akan tetapi para pengembang perumahan kadangkala masih bersikap acuh terhadap kebijakan ini. Hal ini terbukti dengan masih banyaknya PSU perumahan yang ditinggalkan/ditelantarkan oleh Pengembang perumahan serta adanya PSU perumahan yang tidak sesuai peruntukannya atau luasannya kurang sesuai ketentuan teknis ataupun rencana tapak (siteplan).

Edward III 1980 dalam Widodo (2013:103) menyatakan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan tidak hanya ditentukan oleh sejauh mana pelaku kebijakan mengetahui apa yang harus dilakukan dan mampu melakukannya namun juga ditentukan oleh kemauan pelaku kebijakan tadi memiliki disposisi yang kuat terhadap kebijakan yang sedang diimplementasikan.

Jadi, agar pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU perumahan ini berjalan efektif, perlu dilakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penyerahan PSU perumahan ini khususnya pemberlakuan aturan bahkan penerapan sanksi yang ketat bagi Pengembang perumahan yang tidak melaksanakan peyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang tidak sesuai persyaratan teknis penyediaan PSU Perumahan.

## SIMPULAN

Implementasi Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) di Kabupaten Probolinggo telah berjalan cukup baik dengan telah dilaksanakannya program/kegiatan/sub kegiatan dalam urusan penyelenggaraan PSU Perumahan di Kabupaten Probolinggo dan telah meningkatnya penyerahan 7 (tujuh) PSU perumahan pada akhir Tahun 2021 serta rencana akan diserahkannya 18 PSU perumahan pada Tahun 2022, meskipun ini masih sekitar 11,16% dari 224 PSU Perumahan yang ada di wilayah Kabupaten Probolinggo tapi telah mengalami peningkatan sebesar 4,91% dibandingkan penyerahan PSU yang telah dilakukan Tahun 2019-2020 yaitu sejumlah 14 PSU perumahan (6,25%).

Kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo memiliki kelemahan dan hambatan diantaranya, masih belum dilakukannya sosialisasi terhadap pelaku kebijakan, utamanya pengembang perumahan dan warga masyarakat di kawasan perumahan, kurangnya sumberdaya SDM yang menangani penyerahan PSU perumahan, belum adanya Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam penyerahan PSU Perumahan dan kurangnya pengawasan serta pengendalian terhadap penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo.

Faktor-faktor komunikasi, sumberdaya, birokrasi dan disposisi sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo. Koordinasi antar pelaku kebijakan, dukungan anggaran APBD, keberadaan Tim Verifikasi PSU Perumahan, dukungan Pemerintah Daerah, APersi serta warga masyarakat di kawasan perumahan memberikan pengaruh sangat besar terhadap pelaksanaan penyerahan PSU Perumahan di wilayah Kabupaten

Probolinggo. Dalam pelaksanaan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo di lapangan, terdapat banyak perumahan lama yang sudah terbangun PSU 100% ataupun kondisi PSU sudah tidak layak/rusak namun pengembangnya sudah tidak ada (terlantar) serta tidak memiliki siteplan menyebabkan penyerahan PSU perumahan tidak bisa dilakukan karena belum ada kebijakan terkait hal ini dalam Perbup Nomor 45 Tahun 2021;

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahab, Solichin. 2008. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Universitas Muhammadiyah Malang Press. Malang.
- Agustino Leo. 2008. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Alfabeta. Bandung.
- Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Serah Terima PSU.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 19 Tahun 2019 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo.
- Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 tentang Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Kabupaten Probolinggo.
- Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 14 tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Perangkat Daerah.
- Sutanto, Dandy Himawan. 2021. Kebijakan dan Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Pamekasan. *Syntax Literate : Jurnal Ilmiah Indonesia* p- ISSN:2541-0849 Vol 6, Special Issue No. 2, Desember 2021.



- Supriyanto, Bambang. 2017. Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kabupaten Sidoarjo. JKMP (JURNAL KEBIJAKAN DAN MANAJEMEN PUBLIK), 5 (1), Maret 2017, 1-22.
- Tachjan, Dr. H, M.Si. 2006. *Implementasi Kebijakan Publik*. AIPI. Bandung.
- Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- Salinan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 202 tentang Cipta Kerja.
- Widodo, Joko. 2013. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasi Analisis Proses Kebijakan Publik*. Malang: Bayumedia.
- Winarno, Budi. 2007. *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Med Press (Anggota IKAPI). Yogyakarta.
- Winarno, Budi. 2014. *Kebijakan Publik: Teori, Proses dan Studi Kasus*. CAPS. Yogyakarta.
- Wibawa, Samudera. 1994. *Evaluasi Kebijakan Publik*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Penyelenggaraan Rumah Swadaya, Diklat. 2016. Modul 10 Peningkatan Kualitas Perumahan dan Penyediaan PSU. Bandung: Kementrian PUPR BPSDM Pusat Diklat Jalan, Perumahan, Permukiman & Pengemb Infrastruktur Wilayah.
- Yulita, Leli. 2020. Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Pemukiman di Kota Tasikmalaya. *JAK PUBLIK* (Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik) Vol. 1 No. 3 Bulan November 2020.