

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Untuk memastikan masyarakat dapat memiliki tempat tinggal yang layak, serta lingkungan yang sehat, harmonis, dan berkelanjutan, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pengembang/*developer* dan pemerintah daerah harus bekerja sama dengan baik untuk membangun perumahan yang berkelanjutan. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan merupakan bagian penting yang harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 20 ayat (2) yang menyebutkan bahwa perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU).

Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Pada Sidang Tahunan MPR yang berlangsung dari 7 hingga 18 Agustus tahun 2000, Amandemen Kedua UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), yang berbunyi, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah salah satu dari empat hak penting yang digariskan dalam kutipan Pasal 28 H ayat 1. Ini menunjukkan bahwa pengembang/*developer* dan pemerintah daerah bertanggung jawab untuk menyediakan lingkungan yang baik dan sehat dapat dicapai melalui kebijakan PSU, termasuk perencanaan, penyediaan,

pembangunan, pengelolaan, serah terima, dan pemanfaatan oleh pemerintah dan pengembang swasta (Sutanto, 2021).

Hal ini juga terdapat pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 12 menyatakan perumahan rakyat dan kawasan permukiman adalah urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Sub Urusan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) ditegaskan dalam pembagian Urusan Pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tercantum dalam lampiran Undang-Undang tersebut bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota bertanggung jawab untuk menyelenggarakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan. Menurut Sutanto (2021) Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) adalah komponen penting dari perumahan, tetapi sering diabaikan baik oleh pengembang/*developer* maupun calon penghuni. Banyaknya proses penyediaan tanah untuk perumahan yang dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan rencana tapak (*Site Plan*) dari pemerintah daerah melalui dinas teknis yang bertanggung jawab atas perumahan dan kawasan permukiman, praktik jual beli tanah kaveling dan perumahan masih sering dilakukan secara sembarangan.

Salah satu kebijakan yang dikembangkan oleh Pemerintah Kota Blitar untuk mendorong penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah dengan diterbitkannya Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 tentang Penyerahan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah, Pasal 1 ayat (15) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas atau disingkat Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Tujuan penyerahan

prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah oleh pengembang adalah untuk memastikan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas tersebut akan dipertahankan dan dikelola secara berkelanjutan di wilayah perumahan dan permukiman.

Penyerahan PSU sangat penting karena jika tidak diserahkan kepada pemerintah dapat menghambat hak masyarakat untuk perumahan dan tempat tinggal yang layak. Selain itu, kepemilikan aset pemerintah daerah oleh PSU menjadi belum jelas (Kusia et al., 2023). Pemerintah daerah harus memberikan akses yang layak, aman, dan terjangkau untuk perumahan dan permukiman dengan tujuan mewujudkan kota yang bebas dari permukiman kumuh. Masalah tersebut diselesaikan melalui penyediaan rumah yang layak huni serta peningkatan kualitas sarana, prasarana, dan utilitas yang ada di kawasan perumahan dan permukiman. Berdasarkan data yang dirilis oleh Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik (Diskominfotik) Kota Blitar, pada tahun 2020 cakupan rumah layak huni di Kota Blitar mencapai 98,31% dan terus meningkat hingga tahun 2023 menjadi 99.21%.

Terlambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah dapat berdampak negatif pada pemerintah Kota Blitar, di mana PSU yang tidak terpelihara atau bahkan beralih fungsi menjadi fasilitas komersial. Kerugian tambahan adalah aset pemerintah akan hilang karena tidak diserahkan kepada pemerintah. Pembangunan perkotaan yang semakin pesat saat ini, diperlukan peningkatan kuantitas dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas di perumahan. Tujuannya adalah untuk menciptakan lingkungan hunian yang sehat, aman, dan nyaman dengan menyediakan fasilitas seperti jalan

lingkungan, jalan setapak, drainase, Ruang Terbuka Hijau (RTH), tempat pembuangan sampah sementara, lapangan parkir, dan lainnya.

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Blitar berencana untuk mencapai tujuan tersebut dengan meningkatkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang mendukung dan mendorong pengembangan wilayah perumahan. Oleh karena itu, setelah masa pemeliharaan, yang dihitung sejak selesainya pembangunan, pengembang perumahan harus menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan mereka kepada Pemerintah Daerah dalam kondisi baik dan sesuai dengan rencana tapak (*Site Plan*).

Alasan penulis tertarik melakukan penelitian mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yaitu :

- 1) Untuk pembangunan perumahan dan infrastruktur di Kota Blitar, penyerahan PSU merupakan masalah penting yang berdampak langsung pada kualitas hidup masyarakat, infrastruktur yang baik dan dikelola dengan benar dapat meningkatkan kenyamanan dan kesejahteraan warga perumahan.
- 2) Penelitian ini menunjukkan bagaimana sektor swasta dan pemerintah berinteraksi, sehingga dapat memberikan wawasan tentang masalah dan kesulitan yang dihadapi dalam menerapkan kebijakan tersebut.
- 3) Agar tidak terjadi penyalahgunaan lahan perumahan, yaitu ketika penggunaan lahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Terdapat beberapa tantangan dan kesulitan yang dihadapi selama pelaksanaan kebijakan. Hal ini memengaruhi komitmen dan fokus Pemerintah Kota Blitar terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU). Hill dan Hupe (2002) mendefinisikan implementasi kebijakan sebagai proses di mana kebijakan yang

telah dirumuskan diterjemahkan menjadi tindakan oleh berbagai aktor, termasuk pemerintah, organisasi, dan masyarakat. Mengingat realitas ini, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan implementasi kebijakan penyerahan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses pelaksanaan kebijakan PSU yang melibatkan organisasi pemerintah dan pengembang/*developer* perumahan sebagai pihak yang terpengaruh oleh kebijakan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan identifikasi masalah yang telah dikemukakan dalam latar belakang diatas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana implementasi kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah?
- 2) Apa saja hambatan yang dihadapi selama proses implementasi kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yang hendak dicapai peneliti adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis implementasi kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- 2) Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi selama proses implementasi kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian tentang pelaksanaan kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kota Blitar dapat menemukan manfaat dalam dua kategori, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

Manfaat teoritis yang ingin diperoleh melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Sebagai kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- 2) Menambah referensi penelitian yang dapat digunakan sebagai sumber acuan untuk penelitian pengembangan ilmu pengetahuan yang lebih lanjut.

Adapun manfaat praktis yang ingin diperoleh melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan memberikan kontribusi dan menjadi pertimbangan bagi pihak yang bertanggung jawab untuk menerapkan kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- 2) Diharapkan hasil penelitian ini akan membantu pemerintah Kota Blitar menerapkan kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- 3) Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna bagi pembaca, terutama bagi mereka yang ingin melakukan penelitian tentang subjek serupa.