

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 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 individu, kelompok, atau lembaga untuk mencapai tujuan tertentu. Kebijakan dapat mencakup berbagai aspek, seperti sosial, ekonomi, politik, dan lingkungan, dan biasanya dibuat untuk mengatasi masalah atau tantangan (Dwidjowijoto, 2012).

Teori yang menjelaskan kebijakan publik secara umum dan luas, seperti yang diungkapkan oleh James Anderson dalam Iriawan (2024) mendefinisikan kebijakan publik adalah tindakan yang diambil oleh satu atau lebih aktor kebijakan yang disengaja dan direncanakan dengan tujuan tertentu untuk menangani masalah-masalah utama yang menjadi perhatian mereka. Sedangkan Carl I. Friedrich dalam Iriawan (2024) mendefinisikan kebijakan publik adalah kumpulan tindakan yang diambil oleh individu, kelompok, atau pemerintah dalam konteks lingkungan tertentu yang mencakup ancaman dan peluang yang ada.

Menurut Abdul Wahab dalam Marwiyah (2022) mendefinisikan kebijakan publik adalah tindakan yang memiliki sanksi dan dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu dan berfokus pada masalah spesifik yang

saling terkait serta berdampak pada sebagian besar masyarakat. Sedangkan Thomas R. Dye dalam Suradinata (2016) mengatakan bahwa “Kebijakan publik adalah apapun yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan”.

Menurut Dunn (2004), perumusan kebijakan dapat didefinisikan sebagai upaya untuk menghasilkan dan mengintegrasikan berbagai solusi untuk masalah 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 beberapa pengertian diatas maka disimpulkan kebijakan publik merupakan serangkaian keputusan dan tindakan yang diambil oleh pemerintah atau lembaga terkait untuk mengatasi masalah yang dihadapi masyarakat. Kebijakan publik berfungsi untuk mencapai tujuan tertentu dan dapat mencakup berbagai bidang, seperti ekonomi, sosial, kesehatan, pendidikan, dan lingkungan. Kebijakan publik biasanya mencakup proses perencanaan, pengambilan keputusan, implementasi, dan evaluasi, juga dapat berfungsi sebagai pedoman bagi tindakan yang diambil oleh individu, kelompok, atau organisasi dalam masyarakat. Selain itu, kebijakan publik sering kali mencakup sanksi atau regulasi yang bertujuan untuk mencegah tindakan tertentu yang dilakukan oleh individu.

2.1.2 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 menggambarkan hubungan langsung antara 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 memengaruhi keberhasilan kebijakan, menurut Van Meter dan Van Horn (Subianto, 2020).

Menurut Donald S. Van Meter dan Carl E. Van Horn dalam Marwiyah (2022) terdapat enam variable yang dapat mempengaruhi kinerja 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 pelaksanaanya 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.

2.1.3 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 adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman.
2. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
3. Utilitas Umum yang selanjutnya disebut utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

4. 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.
5. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Perumahan sendiri terdiri atas perumahan tidak bersusun dan rumah susun.

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

1. Prasarana perumahan :
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
2. Sarana perumahan :
 - a. sarana ibadah;
 - b. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - c. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - d. sarana pendidikan;
 - e. sarana kesehatan;
 - f. sarana rekreasi olahraga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau (RTH); dan

- i. sarana parkir.
- 3. Utilitas perumahan :
 - a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. jaringan pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jalan umum.

2.1.4 Regulasi dan Kebijakan Terkait Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Kebijakan pemerintah daerah Kota Blitar dalam bidang perumahan, terutama yang diterapkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, berfokus pada penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk memastikan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) tersedia di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar *site plan* yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, serta mempertimbangkan Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 tahun 2020 mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah mengatur proses penyerahan PSU Perumahan.

Peraturan ini dibuat untuk memastikan bahwa fasilitas yang dibangun oleh pengembang, 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 sebelum diserahkan kepada pemerintah daerah. Dengan demikian, pemerintah dapat memastikan bahwa semua infrastruktur yang diberikan memenuhi standar dan siap digunakan.

Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 menetapkan prosedur untuk penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami hak dan kewajiban masing-masing, 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.

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Regulasi ini membahas mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang harus disediakan di setiap pengembangan perumahan. PSU mencakup berbagai fasilitas penting seperti jaringan jalan, drainase, penyediaan air minum, sanitasi, tempat pembuangan sampah, dan ruang terbuka hijau. Keberadaan PSU yang memadai sangat penting untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan menciptakan 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 nyaman, aman, dan berkelanjutan bagi penghuninya, pengelolaan PSU yang efektif sangat penting. Untuk mencapai tujuan ini, pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat harus bekerja sama dengan baik dalam pengembangan dan pemeliharaan PSU. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia yang bertanggung jawab atas pengelolaan PSU juga sangat penting.

2.1.5 Pengertian Perumahan

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (2) perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan pada ayat (7) menyatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Menurut Budiharjo (1994), perumahan adalah tempat seseorang tinggal dan menjalani kehidupannya. Perumahan adalah tempat proses sosialisasi seseorang berlangsung. Menurut Kuswartojo (2010), perumahan

formal terdiri dari rumah-rumah yang berbeda yang memiliki aturan pembangunan yang jelas dan pola dan bentuk teratur yang konsisten.

2.2 Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan langkah yang diambil oleh peneliti untuk mencari perbandingan dan menemukan ide-ide baru untuk penelitian yang akan datang. Dalam bagian ini, peneliti menyajikan ringkasan penelitian yang telah dipublikasikan dan yang belum dipublikasikan yang berkaitan dengan topik penelitian. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik yang sedang dipelajari penulis.

1. Dandy Himawan Sutanto (2021) menganalisis Kebijakan dan Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kabupaten Pamekasan. Lokasi penelitian ini di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Pamekasan menggunakan pendekatan sosio-legal. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hanya dua dari 20 perumahan yang terdaftar di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pamekasan telah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Satu adalah perumahan umum (Perumahan Royal Nyalaran), dan yang lainnya adalah perumahan komersial (Citra Indah 2). Kedua perumahan tersebut memenuhi syarat untuk penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 7 Tahun 2014, yang mencakup persyaratan umum, teknis, dan administrasi.
2. Mamik Kusia, Hadi Susanto, Sri Mulyani (2023) menganalisis Implementasi Peraturan Bupati No 45 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan

Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo. Lokasi penelitian ini di Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Probolinggo, penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 telah dilaksanakan dengan cukup baik di Kabupaten Probolinggo. Program, kegiatan, dan sub-kegiatan terkait penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan telah dilaksanakan, dan penyerahan perumahan PSU telah meningkat di tujuh wilayah pada akhir tahun 2021. Selain itu, pada tahun 2022, direncanakan penyerahan 18 PSU perumahan. Namun, kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo menghadapi beberapa kendala dan masalah, seperti: belum disosialisasikan kepada para pelaku kebijakan, terutama pengembang perumahan dan masyarakat di kawasan perumahan; kurangnya sumber daya manusia untuk menangani penyerahan PSU; kurangnya pengawasan yang cukup terhadap penyerahan PSU di Kabupaten Probolinggo.

3. Vorry Rahmad, Kurnia Warman, Jean Elvardi (2023) menganalisis Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar). Lokasi penelitian ini di Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya sosialisasi tentang peraturan yang berkaitan dengan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan serta permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Tanah Datar. Akibatnya, hingga saat ini belum ada serah terima prasarana,

sarana, dan utilitas perumahan serta permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Tanah Datar.

4. Wahyu Surya Wardana, Novi Winarti, Ryan Anggria Pratama (2023) menganalisis Pelaksanaan Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang. Lokasi penelitian ini di Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan Kota Tanjungpinang menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tanjungpinang belum memenuhi kewajibannya dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Kurangnya pengawasan menyebabkan banyak ketidaksesuaian antara rencana lokasi dan hasil akhir pembangunan. Meskipun mereka memberikan izin, pemerintah tidak tegas terhadap pengembang yang melanggar aturan. Banyak pengembang belum memberikan prasarana, sarana, dan utilitasnya. Ini disebabkan oleh masalah seperti penggadaian sertifikat dan ketidakpatuhan terhadap *site plan*. Dari 275 perumahan yang disurvei, hanya 13 yang menyediakan prasarana, fasilitas, dan utilitas pemerintah.
5. Eki Furqon, Lia Riesta Dewi (2021) menganalisis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan serta Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Lokasi penelitian di Perumahan Highland Park Serang menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa hambatan dan hambatan yang menghalangi pelaksanaan Peraturan Daerah tersebut. Salah satunya adalah ketidakmampuan PT. Pudjipapan

Kreasindo sebagai pengembang untuk mendapatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan Highland Park Serang. Hal ini disebabkan oleh kurangnya itikad baik dari PT. Pudjipapan Kreasindo serta kurangnya upaya tegas dan jelas dari Pemerintah Kota Serang untuk meminta PSU tersebut. Selain itu, belum ada pembentukan Peraturan Walikota, yang berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 11 Tahun 2012.

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu

No	Penulis, Tahun, Judul Penelitian	Hasil	Persamaan dan Perbedaan
1	Dandy Himawan Sutanto (2021) Kebijakan dan Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Pamekasan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hanya dua dari 20 perumahan yang terdaftar di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pamekasan telah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Satu adalah perumahan umum (Perumahan Royal Nyalaran), dan yang lainnya adalah perumahan komersial (Citra Indah 2). Kedua perumahan tersebut memenuhi syarat untuk penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 7 Tahun 2014, yang mencakup persyaratan umum, teknis, dan administrasi.	Persamaan dalam penelitian ini yaitu menganalisis implementasi kebijakan PSU perumahan. Sedangkan perbedaan terletak pada lokasi penelitian.
2	Mamik Kusia, Hadi Susanto, Sri Mulyani (2023) Implementasi Peraturan Bupati No 45 Tahun 2021	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 45 Tahun 2021 telah dilaksanakan dengan cukup baik di Kabupaten Probolinggo. Program, kegiatan, dan sub-kegiatan terkait penyelenggaraan Prasarana,	Persamaan dalam penelitian ini yaitu regulasi dari pemerintah daerah. Sedangkan

No	Penulis, Tahun, Judul Penelitian	Hasil	Persamaan dan Perbedaan
	tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Probolinggo	Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan telah dilaksanakan, dan penyerahan perumahan PSU telah meningkat di tujuh wilayah pada akhir tahun 2021. Selain itu, pada tahun 2022, direncanakan penyerahan 18 PSU perumahan. Namun, kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kabupaten Probolinggo menghadapi beberapa kendala dan masalah, seperti: belum disosialisasikan kepada para pelaku kebijakan, terutama pengembang perumahan dan masyarakat di kawasan perumahan; kurangnya sumber daya manusia untuk menangani penyerahan PSU; kurangnya pengawasan dan pengawasan yang cukup terhadap penyerahan PSU di Kabupaten Probolinggo.	perbedaan terletak pada lokasi penelitian.
3	Vorry Rahmad, Kurnia Warman, Jean Elvardi (2023) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya sosialisasi tentang peraturan yang berkaitan dengan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan serta permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Tanah Datar. Akibatnya, hingga saat ini belum ada serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan serta permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Tanah Datar.	Persamaan dalam penelitian ini yaitu penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah. Sedangkan perbedaan terletak pada lokasi penelitian.

No	Penulis, Tahun, Judul Penelitian	Hasil	Persamaan dan Perbedaan
4	Wahyu Surya Wardana, Novi Winarti, Ryan Anggria Pratama (2023) Pelaksanaan Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tanjungpinang belum memenuhi kewajibannya dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Kurangnya pengawasan menyebabkan banyak ketidaksesuaian antara rencana lokasi dan hasil akhir pembangunan. Meskipun mereka memberikan izin, pemerintah tidak tegas terhadap pengembang yang melanggar aturan. Banyak pengembang belum memberikan prasarana, sarana, dan utilitasnya. Ini disebabkan oleh masalah seperti penggadaian sertifikat dan ketidakpatuhan terhadap <i>site plan</i> . Dari 275 perumahan yang disurvei, hanya 13 yang menyediakan prasarana, fasilitas, dan utilitas pemerintah.	Persamaan dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan kebijakan PSU. Sedangkan perbedaan terletak pada lokasi penelitian.
5	Eki Furqon, Lia Riesta Dewi (2021) Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan serta Permukiman dari Pengembang kepada	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa hambatan yang menghalangi pelaksanaan Peraturan Daerah tersebut. Salah satunya adalah ketidakmampuan PT. Pudjipapan Kreasindo sebagai pengembang untuk mendapatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan Highland Park Serang. Hal ini disebabkan oleh kurangnya itikad baik dari PT. Pudjipapan Kreasindo serta kurangnya upaya tegas dan jelas dari Pemerintah Kota Serang untuk meminta PSU tersebut. Selain itu, belum ada pembentukan Peraturan Walikota, yang berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 11 Tahun 2012.	Persamaan dalam penelitian ini yaitu regulasi dari pemerintah daerah tentang penyerahan PSU. Sedangkan perbedaan terletak pada lokasi penelitian.

No	Penulis, Tahun, Judul Penelitian	Hasil	Persamaan dan Perbedaan
	Pemerintah Daerah		

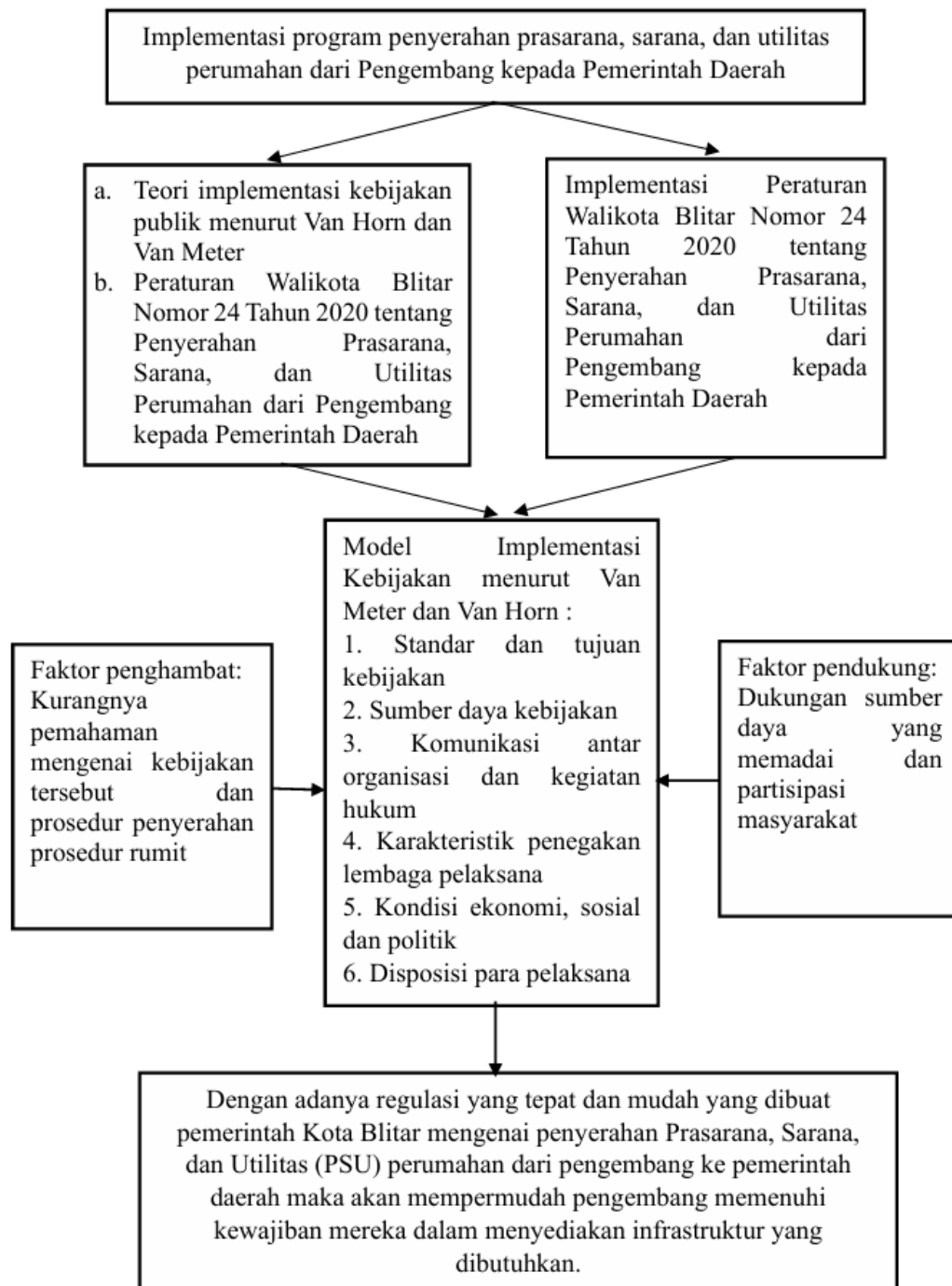
Sumber : Data primer diolah oleh peneliti (2025)

Berdasarkan uraian penelitian sebelumnya di atas, dibandingkan dengan rancangan penelitian ini untuk mengisi celah yang belum dilakukan tentang pelaksanaan Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Terlepas dari beberapa penelitian sebelumnya yang mempelajari regulasi di wilayah lain, penelitian ini berkonsentrasi pada konteks khusus Kota Blitar, yang memiliki karakteristik dan tantangan dalam menerapkan peraturan tersebut. Penelitian ini mencakup proses pengembang menyerahkan prasarana dan sarana kepada pemerintah daerah dan bagaimana hal itu berdampak pada pengelolaan utilitas perumahan. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan akan memberikan kontribusi signifikan untuk memahami seberapa efektif peraturan tersebut dilaksanakan dan memberikan saran untuk perbaikan kebijakan di masa depan.

2.3 Kerangka Pemikiran

Menurut Hasan dalam Sari et al. (2023) mengartikan kerangka pemikiran berfungsi sebagai penjelasan tentang gejala yang menjadi subjek masalah. Oleh karena itu, kerangka pemikiran ini adalah kumpulan teori yang telah dijelaskan sebelumnya yang menjelaskan bagaimana variabel-variabel tersebut berhubungan satu sama lain. Dengan mempertimbangkan perspektif ini, kerangka berpikir penelitian berikut dapat digunakan untuk menguraikan pelaksanaan peraturan mengenai penyerahan perumahan pengembang kepada pemerintah daerah.

Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran
Sumber : Data primer diolah oleh peneliti (2025)

Untuk memberikan arahan terkait penyertaan prasarana, sarana, dan infrastruktur di daerah, regulasi yang tepat dan mudah diakses sangat penting. Dalam hal ini, pemahaman tentang kebijakan, prosedur penyerahan, serta pengorganisasian kegiatan sangat penting. Selain itu, pelaksanaan program penyerahan prasarana di masyarakat sangat dipengaruhi oleh sifat lembaga pengelola, keadaan ekonomi, sosial, dan politik.

Dalam model implementasi kebijakan Van Meter dan Van Horn, tujuan dan standar penting untuk kebijakan publik. Sumber daya yang tersedia dan cara berbagai organisasi berinteraksi dalam kegiatan penyerahan PSU merupakan komponen implementasi yang harus diperhatikan. Untuk mencapai hasil terbaik dari program pemerintah, juga perlu ada aturan yang mendorong keterlibatan masyarakat.

Sehingga program penyerahan PSU dapat berjalan efektif dan memberikan manfaat secara menyeluruh kepada masyarakat, pemangku kepentingan harus bekerja sama dengan baik dan melibatkan masyarakat dalam setiap tahap pelaksanaan. Oleh karena itu, sangat penting untuk mematuhi peraturan yang telah ditetapkan, seperti yang tercantum dalam Peraturan Walikota Blitar Nomor 24 Tahun 2020.