

## IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS (PSU) PERUMAHAN DI KOTA CIREBON

Natasya Khairunnida<sup>1</sup>, Budiman Rusli<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia  
Email Korespondensi : natasya21008@mail.unpad.ac.id

*Submitted: 18-02-2025; Accepted: 27-03-2025; Published : 15-04-2025*

### ABSTRAK

Implementasi kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan di Kota Cirebon masih rendah, dengan hanya 19 dari 143 perumahan (13,28%) yang menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah hingga 2023. Riset ini menganalisis tantangan implementasi kebijakan serta merumuskan rekomendasi perbaikan menggunakan metode penelitian kualitatif melalui wawancara, observasi, dan studi literatur. Hasil riset menunjukkan bahwa regulasi yang ada telah memberikan pedoman yang jelas, tetapi masih terdapat kendala dalam hal kesadaran pengembang, kelengkapan dokumen, serta efektivitas pengawasan. Kompetensi badan pelaksana cukup baik, tetapi sosialisasi belum konsisten, sedangkan koordinasi antarorganisasi masih terkendala minimnya dukungan dari pengembang dan masyarakat. Faktor sosial dan politik menunjukkan bahwa perubahan regulasi dan tanggung jawab OPD meningkatkan jumlah penyerahan PSU perumahan, tetapi partisipasi masyarakat yang rendah dan alih fungsi PSU tetap menjadi tantangan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran pengembang, optimalisasi sosialisasi, penguatan koordinasi, serta perbaikan mekanisme administrasi guna meningkatkan efektivitas kebijakan.

**Kata kunci:** Implementasi Kebijakan, Penyerahan PSU Perumahan, Kesadaran Pengembang

### ABSTRACT

*Implementation of housing infrastructure, facilities, and utilities (PSU) handover policy in Cirebon City until 2023 is still low, which is only 13.28% or 19 out of 143 housing submitted PSU to the Local Government. This research analyses the challenges of policy implementation and formulates recommendations for improvement using qualitative research methods through interviews, observations, and literature research. The results show that existing regulations have provided clear guidelines, but there are still obstacles in terms of developer awareness, document completeness, and supervision effectiveness. The competence of the implementing agency is quite good, but socialisation has not been consistent, while inter-organisational coordination is still constrained by the lack of support from developers and the community. Social and political factors show that changes in regulations and OPD responsibilities have increased the number of housing PSU deliveries, but low community participation and PSU conversion remain a challenge. Therefore, it is necessary to increase developer awareness, optimise socialisation, strengthen coordination, and improve administrative mechanisms to increase policy effectiveness.*

**Keywords:** Policy Implementation, Housing PSU Handover, Developer Awareness

### PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang konsisten meningkat setiap tahun berdampak signifikan pada peningkatan kebutuhan tempat tinggal atau perumahan. Pada tahun 2024, jumlah penduduk Indonesia mencapai 281,6 juta jiwa dengan laju pertumbuhan 1,11 persen per tahun dan

kepadatan penduduk 149 orang/km<sup>2</sup> (Badan Pusat Statistik, 2024b). Peningkatan ini menuntut adanya permukiman dan perumahan yang tidak hanya menyediakan tempat tinggal, tetapi juga didukung dengan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) yang memadai, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Oleh karena itu,

Pemerintah Daerah memiliki peran penting dalam mengontrol pembangunan permukiman dan perumahan agar tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memastikan kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaan PSU perumahan (Yulita, 2020).

Regulasi di Indonesia telah mengatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 1 angka 2 yang menyebutkan bahwa “Perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Adapun UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 21-23 mendefinisikan prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Kemudian, sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Sementara utilitas umum merupakan kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian (Pemerintah Republik Indonesia, 2011). Melalui regulasi ini, ditegaskan bahwa masyarakat berhak untuk menempati perumahan yang memenuhi standar layak huni, aman, terjangkau bagi seluruh kalangan, dan dilengkapi dengan PSU perumahan yang memadai.

Oleh karena itu, terdapat kebijakan bahwa PSU perumahan ini harus diserahkan dari pengembang (*developer*) perumahan kepada Pemerintah Daerah. Sebagaimana Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, pada Pasal 2 “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” (Kemendagri, 2009).

Penyerahan PSU perumahan kepada Pemerintah Daerah sangat penting karena setelah diserahkan, statusnya berubah menjadi Barang Milik Daerah (BMD). Dengan perubahan status ini, pengelolaan dan pemeliharaan PSU menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, sehingga pengembang tidak lagi terbebani, dan masyarakat mendapatkan kepastian akses terhadap fasilitas

umum yang dikelola secara profesional. Hal ini juga berkaitan dengan studi oleh Darukutni et al. (2021) mengenai implementasi kebijakan pemanfaatan BMD melalui skema Bangun Guna Serah (BGS), yang menegaskan bahwa kepastian status aset publik sangat penting dalam memastikan keberlanjutan pemeliharaannya.

Jika PSU tidak segera diserahkan, maka pengembang dan masyarakat akan terus terbebani dengan tanggung jawab pengelolaan yang seharusnya menjadi kewajiban Pemerintah Daerah. Tanpa penyerahan PSU, masyarakat tidak mendapatkan jaminan atas pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas oleh Pemerintah Daerah, sehingga infrastruktur perumahan dapat terbengkalai. Kondisi ini berisiko menyebabkan penurunan kualitas lingkungan perumahan, karena fasilitas umum dan sosial tidak terawat dengan baik. Akibatnya, masyarakat harus menanggung biaya perawatan sendiri atau menghadapi fasilitas yang semakin menurun fungsinya dari waktu ke waktu.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 Pasal 7 dan diperkuat dengan Peraturan Walikota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 9, diketahui bahwa PSU perumahan mencakup elemen-elemen berikut:

- a. Prasarana:
  1. Jaringan jalan
  2. Jaringan saluran pembuangan air limbah
  3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
  4. Tempat pembuangan sampah
  5. Penyediaan air minum
- b. Sarana:
  1. Sarana perniagaan atau perbelanjaan
  2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan
  3. Sarana pendidikan
  4. Sarana kesehatan
  5. Sarana peribadatan
  6. Sarana rekreasi dan olahraga
  7. Sarana pemakaman
  8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
  9. Sarana parkir
- c. Utilitas Umum:
  1. Jaringan air bersih
  2. Jaringan listrik
  3. Jaringan telepon
  4. Jaringan gas
  5. Jaringan transportasi

6. Sarana pemadam kebakaran
7. Sarana penerangan jalan umum

Dalam konteks lokal, implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon yang berpenduduk 341.980 jiwa masih menunjukkan persentase yang sangat rendah (Badan Pusat Statistik, 2024a). Data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kota Cirebon (DPRKP) Kota Cirebon (2023) menunjukkan bahwa dari total 143 perumahan yang terdiri dari 23 perumahan subsidi, 118 perumahan komersil, dan 2 perumahan campuran, hanya 19 perumahan (13,28%) yang telah melakukan penyerahan PSU. Terlebih, 6 dari 19 penyerahan tersebut dilakukan tanpa pengembang karena tidak diketahui keberadaannya.

Berdasarkan observasi dan wawancara di Kota Cirebon, ditemukan beberapa masalah terkait implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan. Data bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon menunjukkan mayoritas perumahan lama dibangun pada periode 1980–2005, dengan 60 pengembang perumahan lama tidak dapat dilacak yang mengakibatkan PSU perumahan terlantar, serta 16 pengembang non-aktif yang belum menyerahkan PSU.

Permasalahan dalam periode tersebut disebabkan belum adanya regulasi yang secara spesifik mengatur penyerahan PSU perumahan sebelum terbitnya Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Sebelumnya, pengembang tidak memiliki kewajiban administratif yang kuat untuk menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah, serta mekanisme pengawasan dan sanksi yang masih lemah. Akibatnya, banyak pengembang tidak menyerahkan PSU perumahan dan hingga kini beberapa di antaranya sudah tidak aktif atau tidak diketahui keberadaannya.

Tantangan lain yang dihadapi adalah masih banyak perumahan yang tidak memenuhi standar komposisi 40:60 (lahan PSU:kavling terbangun) sebagaimana diatur dalam Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 dan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Bahkan ditemukan beberapa perumahan lama yang memiliki komposisi hanya 25:75 atau 20:80, yang mencerminkan bahwa perencanaan PSU pada periode tersebut belum menjadi prioritas utama dalam pengembangan perumahan.

Kondisi ini diperburuk dengan rendahnya kesadaran masyarakat tentang fungsi lahan PSU perumahan sehingga sering terjadi alih fungsi lahan untuk kepentingan pribadi seperti pembangunan garasi, toren air, dapur, atau tempat jemuran.

Rendahnya kesadaran ini disebabkan oleh kurangnya upaya sosialisasi, baik secara langsung kepada masyarakat dan pengembang maupun melalui media sosial. Berdasarkan data bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, sosialisasi terakhir dilakukan pada tahun 2022, tanpa adanya kegiatan serupa pada tahun 2023-2024. Selain itu, *platform* media sosial DPRKP, seperti Instagram, belum dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat serta pengembang mengenai pentingnya penyerahan PSU perumahan.

Riset ini menganalisis kompleksitas implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon menggunakan teori model kerangka kerja implementasi kebijakan dari Kearns & Lawson (2008) yang terdiri atas empat elemen utama: *policy itself* (kebijakan yang berlaku), *implementation agency* (badan pelaksana), *inter-organisational relations* (hubungan antar organisasi), dan *social and political factors* (faktor sosial dan politik). Teori ini relevan karena mampu mengidentifikasi berbagai elemen yang berkaitan dengan keberhasilan implementasi kebijakan, mulai dari substansi kebijakan, kapasitas implementator, koordinasi antarinstansi, hingga faktor eksternal yang berkaitan dengan implementasi.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan menghadapi tantangan serupa di berbagai daerah. Penelitian oleh Surya Wardana et al. (2023) di Kota Tanjungpinang menemukan bahwa Pemerintah Daerah belum bertanggung jawab penuh terhadap pengelolaan dan pengawasan PSU perumahan. Akibatnya, terjadi ketidaksesuaian antara *site plan* dan hasil akhir pembangunan, serta lemahnya penegakan aturan terhadap pengembang yang tidak menyerahkan PSU. Hal ini berdampak pada rendahnya tingkat penyerahan PSU, di mana hanya 13 dari 275 perumahan yang telah melaksanakan kebijakan tersebut.

Situasi lainnya juga ditemukan dalam penelitian Hardiyatno et al. (2023) di Kota Bengkulu, yang menunjukkan bahwa hanya 30% pengembang telah melaksanakan kewajiban penyerahan PSU. Faktor utama yang menghambat implementasi kebijakan adalah minimnya sosialisasi dari dinas terkait dan belum adanya Tim Verifikasi yang memastikan kepatuhan pengembang terhadap prosedur penyerahan PSU.

Sementara itu, penelitian Ferdiansyah & Harahap (2023) di Kabupaten Deli Serdang menemukan bahwa meskipun Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki sumber daya yang mencukupi dan koordinasi antarbadan pemerintah yang memadai, proses penyerahan PSU masih terhambat oleh kurangnya koordinasi antara pemerintah dan pengembang, ketidakefisienan dalam prosedur penyerahan, serta permasalahan kepemilikan dokumen.

Hasil-hasil penelitian terdahulu ini menunjukkan bahwa permasalahan dalam implementasi kebijakan PSU bukan hanya terjadi di Kota Cirebon, tetapi juga di berbagai daerah lain. Berbagai tantangan, seperti kurangnya pengawasan, minimnya sosialisasi, lemahnya koordinasi, serta hambatan administratif, menjadi faktor utama yang menghambat efektivitas kebijakan ini.

Dengan demikian, riset ini menjadi sangat penting mengingat rendahnya tingkat penyerahan PSU perumahan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan. Tidak hanya terkait dengan aspek legal-administratif, tetapi juga berdampak pada kualitas hidup masyarakat karena PSU perumahan yang tidak terkelola dengan baik dapat menurunkan kualitas lingkungan perumahan. Selain itu, temuan riset ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perbaikan implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon, khususnya dalam hal peningkatan kesadaran pengembang, perbaikan mekanisme pengawasan, dan penguatan koordinasi antar organisasi terkait.

## METODE PENELITIAN

Riset ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif untuk menganalisis implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon. Pengumpulan data dilakukan melalui tiga teknik utama yaitu wawancara mendalam, observasi non-partisipatif, dan studi literatur. Dalam menentukan informan riset ini, penulis menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah suatu teknik pemilihan sampel riset yang dipilih dengan pertimbangan tertentu sehingga akan memudahkan penulis dalam mengeksplorasi objek atau situasi sosial yang diteliti (Sugiyono, 2019).

Pertimbangan penulis terkait pemilihan informan riset ini, didasarkan pada pengalaman, peran, kewenangan, dan keterkaitan erat para informan dengan implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan, khususnya di DPRKP

Kota Cirebon serta pihak lain yang terlibat langsung dalam proses penyerahan PSU perumahan. Adapun riset ini terdiri dari tujuh (7) informan, yaitu Kepala Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, Sub Koordinator Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Pertama, Penata Kelola Perumahan Ahli Pertama, pengembang perumahan, serta perwakilan masyarakat dari perumahan yang sudah dan belum menyerahkan PSU.

Observasi dilakukan secara non-partisipatif terhadap pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU perumahan di lapangan, sementara studi literatur difokuskan pada dokumen-dokumen resmi seperti peraturan daerah terkait PSU, peraturan walikota, berita acara serah terima PSU, dan dokumen pendukung lainnya. Untuk analisis data, kajian ini menggunakan model interaktif yang terdiri dari tiga tahap yakni kondensasi data, penyajian data secara sistematis dalam bentuk tabel dan narasi, serta verifikasi dan penarikan kesimpulan untuk memvalidasi temuan (Miles et al., 2014). Sementara pengujian validitas dan reliabilitas data menggunakan teknik triangulasi sumber dengan membandingkan data dari hasil wawancara dengan informan, observasi lapangan, dan dokumen resmi (Creswell & Creswell, 2023).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Implementasi Kebijakan Penyerahan PSU Perumahan di Kota Cirebon

Implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon masih menghadapi berbagai kendala yang menghambat efektivitasnya. Salah satu tantangan utama adalah status pengembang yang tidak seluruhnya dapat dilacak, terutama bagi perumahan yang dibangun sebelum tahun 2010. Hal ini berdampak pada tertundanya proses penyerahan PSU, sehingga banyak fasilitas umum dan sosial yang belum terkelola dengan baik oleh Pemerintah Daerah. Selain itu, beberapa perumahan mengalami ketidaksesuaian antara luas lahan PSU yang tercantum dalam sertifikat dengan yang tertera dalam *site plan*, hilangnya dokumen kepemilikan, serta adanya alih fungsi lahan PSU perumahan.

Perumahan yang dibangun setelah tahun 2010 masih menghadapi permasalahan serupa, khususnya dalam hal ketidaksesuaian komposisi dengan regulasi yang berlaku meskipun sudah ada ketentuan yang lebih jelas. Perumahan dalam kategori ini diwajibkan melakukan penyesuaian *site*

*plan* dan memberikan kompensasi berupa penggantian lahan atau dalam bentuk uang sebelum dapat melakukan penyerahan PSU perumahan sesuai dengan Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 17. Selain itu, ditemukan beberapa kasus alih fungsi lahan PSU perumahan menjadi bangunan pribadi seperti garasi, toren air, dan tempat jemuran, yang memperumit pengawasan dan pengendalian oleh Pemerintah Daerah.

Adapun sebagai contoh, perumahan Allana Kebon Baru Village memberikan gambaran konkret tentang kendala teknis yang sering dihadapi dalam proses implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon. Meskipun perumahan ini telah memenuhi komposisi 40:60 dengan luas PSU 6.158 m<sup>2</sup> dari total luas 15.370 m<sup>2</sup>, masih terdapat berbagai permasalahan teknis yang harus diselesaikan. Permasalahan tersebut meliputi belum tersedianya sambungan air bersih PDAM, kondisi RTH yang masih berupa lahan kosong, sistem drainase yang tidak berfungsi optimal, ketiadaan *hydrant*, serta pemasangan tiang PJU dan PLN yang memerlukan penertiban. Hal ini tentu menjadi masalah karena proses serah terima harus dilaksanakan sesuai prinsip pada regulasi Permendagri Nomor 9 tahun 2009, Perda Kota Cirebon Nomor 6 tahun 2021, maupun Perwali Kota Cirebon Nomor 41 tahun 2022 sehingga kondisi perumahan wajib *clean and clear* sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Cirebon.

Pemerintah Kota Cirebon telah mengembangkan mekanisme penanganan khusus untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut. Untuk perumahan yang dibangun sebelum tahun 2010, diterapkan kebijakan yang lebih fleksibel dimana PSU tetap dapat diterima meskipun komposisinya tidak sesuai standar, dengan menggunakan mekanisme khusus yang diatur dalam Permendagri Nomor 9 tahun 2009 dan Perda Kota Cirebon Nomor 6 tahun 2021. Sementara untuk kasus pengembang yang tidak diketahui keberadaannya, penyerahan PSU perumahan dapat diinisiasi oleh perwakilan warga melalui ketua RT atau RW sesuai Perwali Kota Cirebon Nomor 41 tahun 2022 Pasal 19 dan Pemerintah Daerah dapat mengambil alih aset PSU secara sepihak setelah melalui proses pengumuman selama satu bulan ke media massa (Pemerintah Daerah Kota Cirebon, 2022).

Dalam rangka meningkatkan tingkat kepatuhan dan kesadaran pengembang, DPRKP

telah melakukan upaya pengawasan dan pengendalian, berupa sosialisasi:

- a. Tahun 2021: Sosialisasi dikombinasikan dengan pembahasan Permen PUPR 24/2018.
- b. Tahun 2022: Sosialisasi fokus pada Perwali 41/2022 dengan melibatkan Kejaksaan, KPK, pengembang, dan asosiasi pengembang.

Namun, sosialisasi kebijakan belum dilaksanakan kembali pada tahun 2023 dan 2024, sehingga DPRKP perlu meningkatkan komitmennya untuk konsisten dalam pelaksanaan sosialisasi. DPRKP juga melakukan komunikasi aktif dengan pengembang melalui WhatsApp dan surat teguran formal. Selain itu, media sosial Instagram digunakan untuk publikasi informasi terkait PSU perumahan, tetapi pemanfaatannya masih belum optimal.

## B. Analisis Implementasi Kebijakan Berdasarkan Teori Model Kearns & Lawson (2008)

### 1. Elemen *policy itself* (Kebijakan yang Berlaku)

Mayoritas pengembang perumahan di Kota Cirebon masih belum menyelesaikan kewajiban penyerahan PSU kepada Pemerintah Daerah. Salah satu kendala utama adalah banyaknya pengembang lama yang tidak dapat dilacak keberadaannya, terutama untuk perumahan yang dibangun sebelum tahun 2010. Akibatnya, tidak ada pihak yang bertanggung jawab dalam proses penyerahan PSU, yang menyebabkan keterlambatan dalam pengelolaan fasilitas umum dan sosial. Sebagaimana disampaikan oleh salah satu pengembang, Ibu Desy yakni pengembang dari Buana Kalijaga Residence, "*Mungkin PR-nya pengembang-pengembang lama ya Teh, kadang ada yang sudah lama gitu yang belum menyerahkan, yang orangnya si pengembangnya udah kabur, ga di daerah itu*". Selain itu, beberapa permasalahan lain yang ditemukan di lapangan:

- a. Ketidaksesuaian luas PSU antara sertifikat dan *site plan* sehingga menyulitkan verifikasi administrasi.
- b. Dokumen kepemilikan PSU yang hilang atau tidak lengkap, yang menghambat proses legalisasi sebelum PSU dapat diserahkan.
- c. Kurangnya kesadaran pengembang dan masyarakat mengenai pentingnya penyerahan PSU, yang menyebabkan banyak perumahan menunda atau tidak melakukan proses serah terima sama sekali.

d. Alih fungsi lahan PSU secara ilegal, di mana beberapa lahan PSU digunakan sebagai garasi, toren air, atau tempat jemuran oleh warga sekitar.

DPRKP Kota Cirebon telah memberikan kebijakan fleksibel bagi perumahan lama yang dibangun sebelum 2010 dengan tidak mewajibkan penyesuaian *site plan* sebagaimana diatur dalam Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 19 Ayat (1) huruf c. Namun, hingga saat ini kendala utama tetap ada, terutama dalam hal ketersediaan dokumen, kesadaran pengembang, serta minimnya kesadaran masyarakat terkait PSU.

Permasalahan ini menunjukkan bahwa implementasi kebijakan tidak hanya bergantung pada kebijakan yang berlaku, tetapi juga pada berbagai aspek yang berkaitan dengan efektivitas pelaksanaannya. Dalam hal ini, teori Kearns & Lawson (2008) menjelaskan bahwa elemen *policy itself* (kebijakan yang berlaku) berkaitan dengan beberapa aspek: (a) *clarity and compatibility of objectives* (kejelasan dan kesesuaian tujuan), (b) *causal assumptions contained within policy* (beberapa asumsi penyebab yang ada dalam kebijakan), (c) *parameters for preferred outcome* (parameter untuk hasil yang diinginkan), (d) *logistics of implementation* (logistik implementasi), dan (e) *policy interactions over time* (berbagai interaksi kebijakan dari waktu ke waktu).

Dalam konteks kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon, aspek *clarity and compatibility of objectives* (kejelasan dan kesesuaian tujuan) sudah tercermin dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021, dan Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022, yang mengatur bahwa tujuan utama kebijakan ini adalah untuk memastikan PSU perumahan dapat dikelola secara berkelanjutan oleh Pemerintah Daerah, sehingga masyarakat dapat memperoleh manfaat dari pemeliharaan PSU yang optimal.

Pihak DPRKP Kota Cirebon juga sudah memahami tujuan kebijakan ini, sebagaimana dinyatakan dalam wawancara dengan pegawai bidang PPSU, yang menyebutkan bahwa regulasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas PSU yang telah dibangun oleh pengembang, sehingga pengelolaannya dapat dilakukan oleh pemerintah.

Pengembang aktif yang sudah penyerahan PSU perumahan mengakui bahwa kebijakan ini penting untuk memastikan PSU tetap terawat dan

tidak terbengkalai. Sebagaimana disampaikan oleh Ibu Desy, pengembang dari Buana Kalijaga Residence, “*Iya, alasannya untuk lebih apa ya Teh ya namanya. Biar kedepannya itu kan bukan tanggung jawab developer lagi gitu. Selagi si developernya udah tidak disitu kan nanti biar jadi tanggung jawab sama pemerintah gitu Teh. Biar ada yang mengelola*”. Pernyataan ini menunjukkan bahwa pengembang memahami pentingnya kebijakan penyerahan PSU agar fasilitas umum dan sosial di perumahan tidak dibiarkan terbengkalai ketika pengembang sudah tidak lagi terlibat, serta dapat dikelola dengan baik oleh pemerintah.

Kemudian aspek *causal assumptions contained within policy* (beberapa asumsi penyebab yang ada dalam kebijakan) dalam teori Kearns & Lawson (2008) juga relevan dalam konteks ini. Kebijakan penyerahan PSU diasumsikan akan berjalan dengan baik karena pengembang diperkirakan memahami dan menyadari kewajibannya. Namun, kenyataannya, banyak pengembang tidak mengetahui atau bahkan mengabaikan kewajiban ini, yang menyebabkan proses penyerahan PSU menjadi terhambat. Selain itu, ketidaksesuaian antara *site plan* dan kondisi aktual PSU di lapangan semakin memperumit implementasi kebijakan ini. Penelitian oleh Surya Wardana et al. (2023) dalam penelitian di Kota Tanjungpinang menemukan bahwa lemahnya pengawasan dari pemerintah daerah terhadap kepatuhan pengembang mengakibatkan banyak PSU yang tidak sesuai dengan *site plan* awal, sehingga menyulitkan proses serah terima. Situasi ini juga terjadi di Kota Cirebon, di mana ketidaksesuaian luas PSU yang tercantum dalam sertifikat dan *site plan* sering kali menyebabkan verifikasi administrasi menjadi lebih kompleks dan memakan waktu lebih lama.

Dari aspek *parameters for preferred outcome* (parameter untuk hasil yang diinginkan), DPRKP Kota Cirebon menetapkan target tahunan untuk penyerahan PSU. Pada tahun 2023, target serah terima adalah tiga (3) perumahan, tetapi yang terealisasi hanya dua perumahan: Panorama Residence dan Buana Kalijaga Residence. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah memberikan pedoman yang jelas, dalam praktiknya penyerahan PSU masih mengalami berbagai hambatan administratif dan teknis.

Sementara itu, dari aspek *logistics of implementation* (logistik implementasi) diperlukan kelengkapan dari segi dokumen dan waktu

sebagaimana dalam Perwali Kota Cirebon Nomor 41 tahun 2022 Pasal 13. Namun, dalam praktiknya, proses administrasi dari pengajuan hingga penyerahan PSU kepada pemerintah dapat memakan waktu antara enam bulan hingga satu tahun, tergantung pada kelengkapan dokumen yang diserahkan oleh pengembang. Sebagaimana disampaikan oleh Pak Raka, Penata Kelola Kesehatan Lingkungan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, “*Kalau sampai tanda tangan Wali Kota kurang lebih 6 bulan sampai 1 tahun. Kalau jadi aset bisa lebih lama, tergantung dari Badan Keuangan dan Pendapatan Daerah, karena yang menetapkan asetnya mereka*”. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi sudah mengatur prosesnya, implementasi di lapangan tetap menghadapi tantangan terutama dalam aspek administrasi.

Selain itu, proses validasi ukuran luas PSU di lapangan juga memerlukan waktu berbulan-bulan, yang semakin memperlambat penyerahan PSU. Hal ini sejalan dengan penelitian oleh Ferdiansyah & Harahap (2023) di Kabupaten Deli Serdang, yang menemukan bahwa meskipun pemerintah daerah memiliki sumber daya yang mencukupi, proses penyerahan PSU masih terhambat oleh kurangnya koordinasi dengan pengembang serta permasalahan kepemilikan dokumen. Di Kota Cirebon, banyak perumahan lama mengalami kendala dalam melengkapi dokumen legalitas seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Surat Pelepasan Hak (SPH), sehingga proses administrasi penyerahan PSU menjadi lebih sulit dan tertunda dalam jangka waktu yang lama.

Aspek terakhir adalah *policy interactions over time* (interaksi kebijakan dari waktu ke waktu) yang menunjukkan bahwa kebijakan penyerahan PSU perumahan berkembang secara bertahap sejak diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, kemudian diperkuat dengan Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 dan Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022. Interaksi kebijakan ini juga terkait dengan regulasi lainnya, seperti kebijakan pengelolaan aset daerah oleh Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dan kebijakan tata ruang oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (DPUTR).

Sebagaimana disampaikan oleh Bu Rika, Penata Kelola Perumahan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, bahwa “*Kebijakan penyerahan PSU perumahan biasanya sepaket sama site plan. Tapi itu juga pengesahan site plan*

*belum ada perwalnya sih, jadi kita mengacu masih ke tata ruang dan aturan-aturan lain. Di undang-undang tata ruang, di RTTR, sama termasuk di Perwali PSU sendiri yang 40:60 itu tadi. Kalau di tata ruang itu tentang penyediaan RTH 10%”. Jadi, kebijakan penyerahan PSU tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan dengan regulasi lainnya, terutama dalam hal pengelolaan ruang dan aset daerah, sehingga implementasinya memerlukan koordinasi antarinstansi.*

Dengan demikian, berdasarkan teori Kearns & Lawson (2008), kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon telah memiliki kejelasan tujuan, tetapi masih mengalami kendala dari segi kesadaran pengembang, kelengkapan dokumen, kesesuaian kondisi PSU dengan regulasi, dan efisiensi logistik implementasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya lebih lanjut untuk meningkatkan kesadaran pengembang dan mempercepat proses administrasi agar PSU perumahan dapat segera dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Cirebon.

## **2. Elemen *Implementation Agency* (Badan Pelaksana)**

Keberhasilan implementasi kebijakan penyerahan PSU di Kota Cirebon sangat bergantung pada peran dan kapasitas badan pelaksana, dalam hal ini Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon. Saat ini, struktur organisasi bidang PPSU DPRKP terdiri dari 13 pegawai, yang mencakup 1 Kepala Bidang, 3 Sub Koordinator, serta 9 staf teknis. Meskipun secara struktural DPRKP telah memiliki tim yang jelas, implementasi kebijakan di lapangan masih menghadapi beberapa kendala utama yang ditemukan dalam proses penyerahan PSU di Kota Cirebon:

- a. Minimnya pelatihan formal bagi staf, peningkatan keterampilan teknis lebih banyak dilakukan melalui pendampingan internal karena pelatihan formal menunggu arahan dari BKPSDM.
- b. Kurangnya sosialisasi kebijakan secara berkelanjutan, terutama setelah tahun 2022 karena adanya pemotongan anggaran.
- c. Terbatasnya pemanfaatan teknologi, baik dalam pendataan pengembang maupun dalam komunikasi dengan masyarakat.

Berkaitan dengan hal tersebut, teori Kearns & Lawson (2008), memaparkan bahwa elemen *implementation agency* atau badan pelaksana mencakup tiga aspek utama, yaitu (a) *skills and commitment of implementation agency* (keterampilan dan komitmen pelaksana), (b)

*resources available* (ketersediaan sumber daya), dan (c) *arrangements to contain agency discretion* (berbagai pengaturan yang berisi mengenai diskresi pelaksana).

Aspek pertama adalah *skills and commitment of implementation agency* (keterampilan dan komitmen pelaksana). DPRKP Kota Cirebon telah memiliki kompetensi teknis yang memadai sesuai Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 8, yang mengatur kewenangan DPRKP dalam bidang perumahan dan permukiman. Setiap anggota memiliki peran yang jelas, termasuk staf teknis yang bertugas dalam survei lapangan, verifikasi PSU, serta pencatatan fasum. Pembagian kerja yang sistematis ini memungkinkan pelaksanaan kebijakan berjalan lebih terstruktur.

Namun, dalam pengembangan keterampilan, masih terdapat kekurangan dalam bidang pemetaan, karena tidak ada staf dengan latar belakang pendidikan khusus di bidang tersebut. Selain itu, pelatihan teknis belum dilakukan secara rutin, karena masih bergantung pada kebijakan BKPSDM. Kearns & Lawson (2008) menekankan bahwa tingkat keterampilan dan kapasitas manajemen badan pelaksana sangat menentukan efektivitas implementasi kebijakan. Tanpa peningkatan kompetensi yang sistematis, badan pelaksana akan sulit menyesuaikan diri dengan tantangan di lapangan kedepannya.

Sebagaimana disampaikan oleh Pak Amri, Subkoordinator Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, *“Untuk saat ini kita belum punya pemetaan. Jadi, untuk pemetaan ya dirangkap oleh orang-orang arsitek dan sipil itu sih. Kalo untuk kompetensi peningkatannya, karena kita untuk pelatihan-pelatihan, kita menunggu dari BKPSDM. Walaupun sudah sering kita ajukan ke BKPSDM untuk mengikuti pelatihan-pelatihan, karena tupoksi untuk pelatihan semuanya di BKPSDM sih”*. Dengan kata lain, keterbatasan sumber daya manusia dalam bidang pemetaan masih menjadi kendala dalam implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan. Selain itu, ketergantungan pada kebijakan pelatihan dari BKPSDM membuat peningkatan kapasitas teknis tidak dapat dilakukan secara mandiri oleh DPRKP.

Dari segi komitmen, DPRKP telah melakukan sosialisasi kebijakan pada tahun 2021 dan 2022, tetapi tidak melanjutkannya pada 2023 dan 2024 dengan alasan pemotongan anggaran dan dianggap repetitif. Padahal, dalam teori Kearns & Lawson (2008), komitmen badan pelaksana harus

tetap tinggi meskipun ada keterbatasan sumber daya. Minimnya sosialisasi juga menjadi faktor utama lambatnya penyerahan PSU, sebagaimana ditemukan dalam penelitian Hal ini sejalan dengan penelitian oleh Hardiyatno et al. (2023) di Kota Bengkulu, yang menemukan bahwa minimnya sosialisasi dari dinas terkait menghambat implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan.

Situasi ini juga terjadi di Kota Cirebon, di mana kurangnya pelatihan teknis serta minimnya sosialisasi kebijakan dalam dua tahun terakhir menyebabkan rendahnya efektivitas pelaksanaan penyerahan PSU. Untuk mengatasi kendala ini, DPRKP seharusnya memanfaatkan media sosial seperti Instagram dan WhatsApp sebagai alternatif sosialisasi yang lebih efisien dan gratis, sehingga informasi kebijakan tetap dapat diakses oleh pengembang dan masyarakat. Sebagaimana disampaikan oleh Kepala Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, *“Kita galakkan setiap tahun untuk sosialisasi ke pengembang-pengembang dengan memanggil narasumber dari KPK. Terakhir tahun 2022. Nah, ini jeda sebelum Bapak masuk, tidak diajukan lagi. Tahun depan insyaAllah mau diajukan lagi. Jadi, di tahun 2023 dan 2024 nggak ada sosialisasi”*. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya sosialisasi dalam dua tahun terakhir telah menjadi kendala dalam implementasi kebijakan PSU.

Selain keterampilan dan komitmen, keberhasilan implementasi kebijakan juga ditentukan oleh aspek *resources available* (ketersediaan sumber daya) yang mencakup waktu, teknologi, sumber daya manusia, dana, dan komunikasi. Berdasarkan wawancara dengan pihak DPRKP, secara umum sumber daya ini dinilai cukup untuk mendukung kebijakan. Namun, masih terdapat beberapa kendala, antara lain keterbatasan waktu karena tim PPSU DPRKP harus menangani penyerahan PSU perumahan sekaligus melakukan pendataan pengembang yang sulit dilacak, terutama untuk perumahan lama. Sebagaimana disampaikan oleh Pak Raka, Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, *“Kalau pendataan pengembang itu yang susah. Kadang data dari REI sekian, tapi ternyata sebenarnya di dalamnya ada yang nggak ada developernya”*. Dengan kata lain, meskipun sumber daya yang tersedia dianggap cukup, pendataan pengembang yang tidak diketahui tetap menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi

kebijakan PSU, terutama dalam memastikan bahwa seluruh pengembang memenuhi kewajibannya sesuai regulasi yang berlaku.

Berkaitan dengan hal tersebut, Kearns & Lawson (2008) memaparkan bahwa optimalisasi sumber daya sangat penting untuk efektivitas kebijakan. Untuk itu, beberapa langkah perbaikan yang dapat dilakukan oleh DPRKP meliputi peningkatan efisiensi alokasi waktu dengan pembagian tugas yang lebih terstruktur agar pelaksanaan penyerahan PSU perumahan dan pendataan pengembang dapat berjalan lebih efektif, serta mengoptimalkan pemanfaatan teknologi melalui sistem pendataan digital dan penggunaan media sosial sebagai sarana komunikasi kepada pengembang dan masyarakat.

Aspek terakhir dalam elemen *implementation agency* menurut Kearns dan Lawson (2008) adalah pengaturan diskresi pelaksana (*arrangements to contain agency discretion*), yaitu sejauh mana badan pelaksana memiliki ruang untuk menyesuaikan kebijakan dengan kondisi di lapangan. Dalam Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022, tidak terdapat aturan eksplisit mengenai ruang diskresi bagi DPRKP.

Namun, terdapat mekanisme internal yang digunakan untuk memastikan bahwa implementasi tetap sesuai regulasi, yaitu *briefing* internal rutin untuk menjaga pelaksanaan kebijakan tetap pada jalurnya, *monitoring* berkala setiap tiga bulan guna mengidentifikasi hambatan dalam implementasi, serta penggunaan formulir ceklis untuk memastikan kelengkapan persyaratan administrasi dan teknis sebelum PSU perumahan diserahkan. Sebagaimana disampaikan oleh Bu Rika, Penata Kelola Perumahan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, "*Prosedurnya ya kita pakai form ceklis. Nanti ada ceklisnya, ada formnya. Nanti kita ceklis satu per satu dicek apakah dia sudah melakukan rekomendasi yang di persyaratan atau belum*". Dengan mekanisme ini, DPRKP tidak memiliki ruang untuk diskresi yang besar, karena seluruh proses harus mengikuti standar yang telah ditetapkan dalam regulasi. Hal ini menunjukkan bahwa DPRKP lebih memilih pendekatan yang ketat dan terukur dalam implementasi kebijakan.

Berdasarkan analisis terhadap elemen *implementation agency* dalam teori Kearns dan Lawson (2008), ditemukan bahwa keterampilan dan komitmen pelaksana sudah cukup baik, tetapi perlu ditingkatkan melalui pelatihan formal dan penguatan sosialisasi secara luring maupun daring

melalui media sosial. Dari segi sumber daya, DPRKP sudah memiliki kapasitas yang cukup, tetapi masih perlu optimalisasi teknologi dan efisiensi alokasi waktu untuk meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan. Sementara itu, dalam aspek pengaturan diskresi pelaksana, DPRKP telah memiliki mekanisme internal yang membatasi ruang diskresi melalui *briefing* rutin, monitoring berkala, serta formulir ceklis untuk memastikan kepatuhan terhadap regulasi. Dengan demikian, agar implementasi kebijakan penyerahan PSU di Kota Cirebon dapat berjalan lebih optimal, DPRKP perlu meningkatkan sosialisasi secara konsisten, mengoptimalkan pemanfaatan teknologi, serta memastikan efisiensi dalam pengelolaan sumber daya.

### 3. Elemen *Inter-organisational Relations* (Hubungan Antarorganisasi)

Implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon melibatkan berbagai aktor dan instansi, baik dari sektor pemerintah (OPD) maupun pihak swasta (pengembang). DPRKP sebagai instansi utama bertanggung jawab atas proses penyerahan PSU, tetapi dalam praktiknya, koordinasi juga melibatkan Dinas Lingkungan Hidup (DLH), Dinas Perhubungan (Dishub), Satpol PP, serta Tim Verifikasi PSU untuk memastikan bahwa PSU telah memenuhi standar sebelum diserahkan kepada pemerintah daerah.

Adapun menurut Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 20, PSU yang telah diserahkan akan dikelola oleh OPD sesuai tugas dan fungsinya masing-masing. Setelah PSU diserahkan, pengelolannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui OPD terkait sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Selain itu, dalam kondisi tertentu, pengelolaan PSU dapat dikerjasamakan atau dilimpahkan kepada pihak ketiga, seperti perusahaan swasta atau koperasi, tanpa mengubah fungsi, peruntukan, dan status kepemilikan PSU.

Meskipun mekanisme koordinasi telah berjalan, tetapi efektivitas komunikasi, sinergi antarinstansi, serta pengawasan terhadap PSU yang belum diserahkan masih perlu ditingkatkan. Beberapa tantangan utama dalam implementasi kebijakan ini antara lain:

- a. Tidak semua pengembang berstatus aktif dan kooperatif dalam menyerahkan PSU, terutama pengembang lama yang sulit dilacak.

- b. Sebagian masyarakat belum memahami prosedur pengambilalihan PSU, sehingga inisiatif untuk mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah masih rendah.
- c. Pengawasan terhadap PSU yang belum diserahkan masih terbatas, terutama untuk perumahan yang dibangun sebelum tahun 2010.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hubungan antarorganisasi dalam implementasi kebijakan PSU di Kota Cirebon masih menghadapi tantangan yang signifikan. Dalam hal ini teori Kearns & Lawson (2008) menekankan bahwa elemen *inter-organisational relations* atau hubungan antarorganisasi berfokus pada kolaborasi yang efektif antara berbagai aktor untuk memastikan keberhasilan implementasi kebijakan. Elemen ini terdiri dari tiga aspek utama, yaitu (a) *amount of support from interest groups and other key actors* (dukungan penuh dari kelompok kepentingan dan aktor kunci lainnya), (b) *degree of respect and trust between key actors* (tingkat rasa hormat dan kepercayaan di antara para pelaku utama), (c) *level of oversight or management of policy network* (tingkat pengawasan atau pengelolaan jaringan kebijakan).

Dalam implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon, berkaitan dengan aspek pertama yaitu *amount of support from interest groups and other key actors* (dukungan penuh dari kelompok kepentingan dan aktor kunci lainnya). Adapun untuk kelompok sasaran utama, yaitu para pengembang dan asosiasi pengembang sebagai penyelenggara pembangunan perumahan, serta dari aktor kunci atau *stakeholders* yang bertugas sebagai pelaksana kebijakan adalah DPRKP dan Tim Verifikasi penyerahan PSU perumahan. Adapun setiap OPD memiliki peran yang saling mendukung dalam penyerahan dan pengelolaan PSU, seperti DPRKP yang menangani PSU berupa jalan, saluran, dan jembatan; DLH yang menangani Ruang Terbuka Hijau (RTH), taman, dan playground; Dishub yang bertanggung jawab atas penerangan jalan umum (PJU); serta Satpol PP yang berperan dalam penertiban bangunan liar dan alih fungsi PSU.

Koordinasi antara instansi dilakukan melalui berbagai mekanisme seperti rapat intensif, *briefing*, kunjungan verifikasi fisik lapangan, serta diskusi yang berlangsung sebelum dan sesudah peninjauan guna memberikan rekomendasi perbaikan PSU perumahan. Sebagaimana

disampaikan oleh Kepala Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, “*Sebelum pengembang melakukan penyerahan PSU, kita tinjau ke lapangan bersama-sama. Semua tim yang terlibat di penyerahan PSU harus hadir. Jadi, koordinasinya di verlap. Setelah itu, kita beri jeda waktu dua minggu untuk ekspose ke lapangan dan mengevaluasi apa yang sudah dibenahi*”. Hal ini menunjukkan bahwa koordinasi antarinstansi dalam implementasi penyerahan PSU dilakukan secara sistematis melalui peninjauan bersama dan evaluasi berkala guna memastikan kondisi PSU sesuai dengan standar yang ditetapkan sebelum diserahkan kepada pemerintah daerah. Jadi, aspek dukungan dari kelompok kepentingan dan aktor kunci dalam teori Kearns & Lawson (2008) telah tercermin dalam sinergi antara organisasi yang terlibat dalam proses persiapan maupun pelaksanaan kebijakan.

Dukungan dari pengembang dalam implementasi kebijakan ini juga bergantung pada status keaktifan mereka. Pengembang yang aktif dan telah melaksanakan penyerahan PSU perumahan umumnya memberikan dukungan yang cukup baik dengan menghadiri sosialisasi dan melengkapi semua persyaratan administratif dan teknis sesuai Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 13.

Namun, dukungan ini tidak selalu berjalan ideal, terutama jika pengembang belum atau tidak memenuhi persyaratan administrasi dan teknis. Pengembang yang belum menyerahkan PSU perumahan seringkali terhambat dalam tahap persiapan sebagaimana diatur dalam Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 16. Setelah pengajuan permohonan penyerahan PSU kepada Wali Kota, pengembang harus melengkapi persyaratan administrasi dan memastikan kondisi fisik PSU telah sesuai agar dapat melanjutkan ke tahap pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 17. Akan tetapi, jika pengembang tidak segera menyelesaikan persyaratan tersebut, proses penyerahan PSU dapat berjalan sangat lambat atau bahkan terhenti.

Dalam kasus tertentu, mekanisme implementasi kebijakan penyerahan PSU tetap dapat dilakukan meskipun pengembang tidak diketahui keberadaannya, sesuai dengan Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 19. Dalam kondisi seperti ini, dukungan dari masyarakat atau Ketua RT/RW sangat diperlukan agar mereka dapat menginisiasi rembug warga dan

menyusun surat permohonan kepada Wali Kota. Sebagaimana disampaikan oleh Pak Wildan yakni masyarakat Perumnas, perumahan yang sudah penyerahan PSU, “*Setahu saya, di perumahan lama yang masyarakatnya tidak ada developer, pertama warga membuat berita acara musyawarah bersama untuk menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah. Kemudian, pemerintah mengumumkan hal ini melalui media massa untuk mencari tahu apakah masih ada pengembangnya. Jika dalam sebulan tidak ada yang mengakui sebagai pengembang, maka proses penyerahan PSU dilakukan melalui warga*”. Jaid, proses tersebut juga melibatkan pengumuman pencarian pengembang melalui media masa selama satu bulan. Jika pengembang tetap tidak ditemukan, maka Pemerintah Daerah Kota Cirebon dapat melakukan pengambilalihan aset PSU secara sepihak, yang kemudian dilengkapi dengan Berita Acara Musyawarah Warga sebagai bukti adanya kesadaran masyarakat dalam proses penyerahan PSU perumahan.

Meskipun mekanisme ini telah diterapkan, masih banyak masyarakat yang belum memahami prosedur tersebut. Berdasarkan data dari bidang PPSU DPRKP tahun 2023, dari total 60 perumahan yang pengembangnya tidak diketahui, baru 6 perumahan yang berhasil menyerahkan PSU melalui mekanisme pengambilalihan aset. Hal ini menunjukkan bahwa aspek dukungan dari kelompok kepentingan dan aktor kunci dalam teori Kearns & Lawson (2008) masih belum optimal dari sisi masyarakat, karena inisiatif dan pemahaman mereka mengenai tata cara penyerahan PSU masih rendah.

Selanjutnya adalah aspek *degree of respect and trust between key actors* (tingkat rasa hormat dan kepercayaan antara aktor utama). Komunikasi antara DPRKP dan pengembang dilakukan melalui surat resmi, WhatsApp, serta pertemuan langsung dalam kegiatan sosialisasi yang telah dilakukan pada tahun 2021 dan 2022. DPRKP secara aktif membuka jalur komunikasi dengan pengembang untuk memastikan mereka mengetahui peraturan terbaru, memberi ruang bagi pengembang untuk menyampaikan kendala, serta memastikan bahwa mereka memahami kewajiban dalam penyerahan PSU perumahan.

Namun, komunikasi dengan pengembang yang tidak aktif atau tidak diketahui keberadaannya masih menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi kebijakan PSU. Dalam kondisi ini, DPRKP harus mengandalkan data dari asosiasi pengembang seperti REI (Real Estate Indonesia),

APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia), dan Himperra (Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat) untuk mengetahui status keaktifan pengembang. Berdasarkan wawancara dengan pihak DPRKP dan pengembang yang telah menyerahkan PSU, hubungan komunikasi antara kedua pihak terjalin dengan baik, di mana pengembang menyatakan bahwa DPRKP sangat membantu dalam mengarahkan setiap proses penyerahan PSU. Sebaliknya, DPRKP juga berupaya memberikan pelayanan yang ramah dan tidak menunda-nunda proses administrasi.

Akan tetapi, tidak semua pengembang menunjukkan respons yang sama. Beberapa pengembang yang belum menyerahkan PSU cenderung tidak responsif dan kurang kooperatif, sehingga menyebabkan proses penyerahan dapat berlangsung berbulan-bulan hingga tahunan. Situasi ini juga ditemukan dalam penelitian oleh Ferdiansyah & Harahap (2023) di Kabupaten Deli Serdang, yang menunjukkan bahwa meskipun Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki sumber daya yang mencukupi dan koordinasi antarinstansi yang memadai, proses penyerahan PSU tetap terhambat oleh kurangnya koordinasi antara pemerintah dan pengembang. Hal serupa terjadi di Kota Cirebon, di mana meskipun koordinasi antar-OPD telah berjalan, masih ditemukan kendala dalam komunikasi dengan pengembang yang belum menyerahkan PSU, terutama untuk perumahan yang dibangun sebelum tahun 2010.

Sementara itu, dalam aspek *level of oversight or management of policy network* (tingkat pengawasan dan pengelolaan jaringan kebijakan), Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 Pasal 21 mengatur bahwa DPRKP harus melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kepatuhan pengembang dalam penyediaan dan penyerahan PSU perumahan. Pengawasan ini mencakup pendataan pengembang yang telah atau sedang melakukan pembangunan, pemberitahuan kepada pengembang yang belum menyerahkan PSU, serta pembinaan melalui sosialisasi dan pendampingan teknis.

Salah satu bentuk pengawasan yang dilakukan adalah melalui kegiatan *monitoring* dan evaluasi (monev) yang bertujuan untuk memastikan kesesuaian kondisi PSU di lapangan dengan *site plan* yang disetujui. Namun, kegiatan monev ini baru mulai dilakukan sejak tahun 2023 dan 2024, sehingga pengawasan terhadap perumahan lama

yang sudah selesai dibangun tetapi belum menyerahkan PSU masih terbatas. Selain itu, pengawasan juga dilakukan oleh Tim Verifikasi yang terdiri dari berbagai OPD dan instansi terkait. Tim ini bertanggung jawab untuk memastikan bahwa komposisi dan lokasi PSU sesuai dengan dokumen pengajuan awal. Dalam konteks ini, tingkat pengawasan dan pengelolaan jaringan kebijakan dalam teori Kearns dan Lawson (2008) telah diterapkan dengan baik, meskipun masih terdapat kelemahan dalam pengawasan perumahan lama yang belum diperiksa oleh Tim Verifikasi.

Permasalahan dalam pengawasan dan koordinasi antarinstansi dalam implementasi PSU juga ditemukan dalam berbagai penelitian terdahulu. Penelitian oleh Surya Wardana et al. (2023) di Kota Tanjungpinang menemukan bahwa pemerintah daerah belum bertanggung jawab penuh terhadap pengelolaan dan pengawasan PSU perumahan. Di Kota Cirebon, pemerintah daerah sebenarnya telah berupaya melakukan pengawasan, tetapi pengawasan baru difokuskan pada perumahan baru dan belum menyeluruh ke perumahan lama, sehingga masih banyak PSU yang belum terdata dengan baik. Sebagaimana disampaikan oleh Bu Rika, Penata Kelola Perumahan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, "*Tim PPSU melakukan monitoring dan evaluasi kepada perumahan-perumahan. Maksudnya lebih tepatnya mereka selalu melakukan kepada perumahan-perumahan yang baru membangun atau dalam pembangunan. Kalau yang sudah terbangun belum dilakukan*". Pernyataan ini menunjukkan bahwa meskipun pengawasan telah dilakukan, fokusnya masih pada perumahan baru, sehingga banyak PSU di perumahan lama yang belum mendapatkan perhatian penuh dalam pendataan dan pengawasannya

Berdasarkan analisis teori Kearns & Lawson (2008), implementasi elemen hubungan antarorganisasi dalam kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan. Sinergi antara organisasi pemerintah dalam Tim Verifikasi PSU dan pengembang aktif telah berjalan dengan baik, tetapi dukungan dari pengembang yang belum menyerahkan PSU serta kesadaran masyarakat masih perlu ditingkatkan. Komunikasi antara DPRKP dan pengembang yang telah menyerahkan PSU perumahan sudah berjalan efektif, tetapi beberapa pengembang yang belum memenuhi

persyaratan masih kurang kooperatif. Selain itu, pengawasan terhadap implementasi kebijakan telah dilakukan melalui monev dan sosialisasi, tetapi belum dilakukan secara optimal untuk perumahan lama. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan koordinasi, komunikasi, serta penguatan pengawasan agar implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon dapat berjalan lebih efektif.

#### **4. Elemen *Social and Political Factors* (Faktor Sosial dan Politik)**

Faktor sosial dan politik memainkan peran penting dalam keberhasilan implementasi kebijakan penyerahan PSU di Kota Cirebon. Selain bergantung pada regulasi dan koordinasi antarinstansi, kesadaran masyarakat serta dukungan politik dari pemerintah daerah menjadi elemen kunci yang menentukan efektivitas kebijakan ini. Sebagaimana dalam elemen terakhir dari teori Kearns & Lawson (2008) yaitu *social and political factors* atau faktor sosial dan politik. Elemen ini terdiri dari dua aspek utama, yaitu (a) *effects of social and political changes* (akibat dari perubahan sosial dan politik) dan (b) *political influences upon policy design and delivery* (dampak politik terhadap desain dan implementasi kebijakan).

Dalam implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon, tidak ditemukan adanya akibat langsung dari perubahan sosial di tingkat nasional maupun lokal. Namun, terdapat tantangan sosial yang cukup mendasar, yaitu rendahnya kesadaran masyarakat dan kurangnya rasa kepemilikan kolektif (*sense of belonging*) dalam menjaga PSU perumahan. Tantangan ini ditemukan baik di perumahan lama (1980-2005) maupun di perumahan yang dibangun setelah tahun 2010 dan hingga kini belum terselesaikan. Oleh karena itu, kondisi ini lebih tepat disebut sebagai faktor sosial yang berdampak pada implementasi kebijakan dibandingkan sebagai akibat dari perubahan sosial.

Adapun salah satu contoh pemanfaatan lahan PSU (alih fungsi lahan) oleh masyarakat untuk kepentingan lain sebelum proses serah terima dilakukan di perumahan Allana Kebon Baru Village. Sebagaimana yang disampaikan oleh Pak Ono, masyarakat dari perumahan yang belum menyerahkan PSU bahwa "*Di Perumahan Allana, masyarakat merasa tidak masalah memanfaatkan lahan PSU untuk keperluan lain, misalnya untuk kegiatan sosial atau perluasan bangunan rumah*".

Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman dan kesadaran masyarakat terhadap fungsi PSU masih beragam, sehingga diperlukan pendekatan lebih lanjut dari pemerintah dalam hal sosialisasi dan pengawasan agar kebijakan dapat diterapkan secara optimal.

Minimnya edukasi dan sosialisasi mengenai PSU berkontribusi terhadap rendahnya kesadaran masyarakat dalam menjaga fasilitas yang ada agar tetap digunakan sesuai fungsinya. Hal ini sejalan dengan pernyataan oleh Pak Raka, Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Pertama Bidang PPSU DPRKP Kota Cirebon, bahwa belum ada sosialisasi yang memadai kepada masyarakat mengenai larangan alih fungsi lahan PSU. *“Jadi kalau untuk pengawasan dan sosialisasi ke masyarakat soal PSU, terutama alih fungsi lahan, itu memang belum ada ya. Itu tugasnya ada di PU sebenarnya, bukan di kita”*. Dengan kata lain, terdapat celah dalam pengawasan dan edukasi terkait PSU, yang seharusnya menjadi perhatian instansi terkait agar pemanfaatan PSU dapat berjalan sesuai peruntukannya. Terlebih, berdasarkan hasil observasi, PSU berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam beberapa perumahan dialihfungsikan sebagai tempat menaruh barang, yang semakin mengurangi fungsinya sebagai fasilitas umum.

Dalam teori Kearns & Lawson (2008), perubahan sosial dapat berkaitan dengan proses implementasi kebijakan. Namun, dalam konteks ini, tantangan sosial yang terjadi lebih bersifat struktural dan bukan akibat dari perubahan sosial yang dinamis, melainkan berakar pada rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya PSU. Penelitian oleh Hardiyatno et al. (2023) di Kota Bengkulu menemukan bahwa minimnya sosialisasi kebijakan mengakibatkan rendahnya pemahaman masyarakat mengenai PSU, sehingga banyak yang tidak mengetahui kewajiban dan haknya terkait fasilitas tersebut. Situasi ini juga terjadi di Kota Cirebon, di mana kurangnya edukasi menyebabkan masyarakat sering mengalihfungsikan PSU untuk kepentingan pribadi, sehingga menyulitkan proses penyerahan PSU kepada pemerintah daerah dan menghambat pemeliharannya sebagai aset publik.

Adapun berdasarkan hasil wawancara dan observasi, terdapat perbedaan karakteristik antara masyarakat perumahan komersil dan perumahan subsidi yang berdampak pada implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan. Masyarakat perumahan komersil umumnya lebih mandiri dan proaktif dalam menjaga serta mengelola fasilitas

umum perumahan, yang sebagian besar didukung oleh kesadaran yang lebih tinggi dan sumber daya ekonomi yang lebih memadai. Sebagai contoh, masyarakat di perumahan komersil sering kali mengadakan iuran rutin untuk pemeliharaan PSU. Sebaliknya, masyarakat di perumahan subsidi lebih bergantung kepada pengembang atau pemerintah dalam pemanfaatan dan pemeliharaan PSU karena memiliki keterbatasan dalam inisiatif dan kesanggupan ekonomi.

Menurut Kearns & Lawson (2008), faktor sosial dan politik yang berdampak pada implementasi kebijakan tidak selalu berasal dari kebijakan itu sendiri, tetapi juga dari faktor eksternal seperti kemauan dan kemampuan masyarakat dalam memanfaatkan serta memelihara PSU perumahan yang tersedia. Jika PSU perumahan dapat dijaga dengan baik melalui kerja sama antara pengembang dan masyarakat, maka pelaksanaan penyerahan PSU akan lebih efektif karena kondisi PSU sudah dalam keadaan yang layak sebelum diserahkan kepada pemerintah.

Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan PSU perumahan sebagaimana diatur dalam Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 Pasal 19 belum diimplementasikan dengan baik. Masyarakat perlu memahami bahwa regulasi mengatur agar PSU perumahan digunakan sesuai fungsinya dan tidak boleh dialihfungsikan untuk kepentingan pribadi. Alih fungsi lahan PSU dapat menyebabkan komposisi PSU perumahan tidak sesuai standar, yang akhirnya menjadi kendala dalam pelaksanaan penyerahan PSU perumahan. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan edukasi atau sosialisasi dari DPRKP ataupun DPUPR kepada masyarakat agar alih fungsi lahan PSU perumahan dapat dicegah sejak awal, terutama ketika perumahan baru mulai ditempati. Jika kesadaran masyarakat meningkat, maka tidak perlu dilakukan penertiban oleh Satpol PP untuk mengembalikan fungsi PSU perumahan yang telah dialihfungsikan oleh warga sebelum penyerahan resmi kepada pemerintah.

Selain faktor sosial, elemen *social and political factors* dalam teori Kearns & Lawson (2008) juga mencakup dampak perubahan politik terhadap implementasi kebijakan. Perubahan politik dalam kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon dapat dilihat dari perkembangan regulasi serta pemindahan tanggung jawab Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang menangani kebijakan ini. Regulasi penyerahan PSU telah mengalami beberapa perubahan yang diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, Perda

Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021, hingga Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022. Selain itu, tanggung jawab pelaksanaan kebijakan juga telah berpindah dari Bappeda ke DPUTR, dan akhirnya ke DPRKP Kota Cirebon. Menurut Kearns & Lawson (2008), perubahan politik umumnya terjadi di tingkat nasional, tetapi dalam beberapa kasus juga dapat terjadi di tingkat lokal untuk menyesuaikan dengan regulasi yang lebih tinggi. Pemindahan kewenangan ini bertujuan untuk memastikan implementasi kebijakan di daerah selaras dengan kebijakan nasional yang lebih luas.

Perubahan politik ini membawa dampak positif bagi implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat dari perumahan yang sudah maupun yang belum menyerahkan PSU, terdapat perbedaan persepsi mengenai kebijakan ini. Masyarakat dari perumahan yang telah menyerahkan PSU merasa kebijakan ini membantu dalam pemeliharaan PSU karena Pemerintah Daerah Kota Cirebon dapat mengelola fasilitas tersebut dengan lebih baik, sehingga warga merasa lebih diperhatikan oleh instansi terkait. Sebaliknya, masyarakat dari perumahan yang belum menyerahkan PSU menyambut baik kebijakan ini tetapi berharap agar pemerintah lebih ketat dalam memberikan izin kepada pengembang serta meningkatkan pengawasan terhadap kualitas pembangunan perumahan sebelum PSU diserahkan. Harapan masyarakat adalah agar PSU yang disediakan oleh pengembang sudah memenuhi standar sebelum dilakukan serah terima kepada pemerintah, sesuai dengan prinsip *clean and clear* yang diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021, dan Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022.

Selain itu, terdapat aspek *political influences upon policy design and delivery* (dampak politik terhadap desain dan implementasi kebijakan). Aspek ini menyoroti bagaimana keputusan politik, peran aktor politik, serta sikap stakeholders dapat berdampak terhadap rancangan dan pelaksanaan kebijakan. Implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon mengalami perubahan signifikan dengan disahkannya Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 sebagai petunjuk teknis dari Perda Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021. Berdasarkan wawancara dengan DPRKP dan masyarakat, keputusan politik berupa pengesahan regulasi ini telah memberikan arah yang lebih jelas dalam

pelaksanaan kebijakan penyerahan PSU perumahan. Regulasi ini menjadi landasan hukum bagi pengembang untuk menyerahkan PSU dengan mekanisme yang lebih terstruktur dan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.

Teori Kearns & Lawson (2008) menyatakan bahwa keputusan politik lokal sangat menentukan efektivitas implementasi kebijakan. Hal ini dibuktikan dengan peningkatan jumlah penyerahan PSU perumahan setelah adanya Perwali Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022. Sebelum adanya peraturan tersebut, hanya terdapat tiga (3) perumahan yang menyerahkan PSU melalui Bappeda pada periode 1993-2005. Setelah tanggung jawab dialihkan ke DPRKP, jumlah penyerahan PSU meningkat menjadi 16 perumahan, sehingga total perumahan yang telah menyerahkan PSU pada tahun 2023 mencapai 19 perumahan. Peningkatan ini menunjukkan bahwa keputusan politik yang kuat dan desain kebijakan yang jelas dapat mempercepat implementasi kebijakan di lapangan.

Berdasarkan analisis terhadap elemen *social and political factors* dalam teori Kearns & Lawson (2008), dapat disimpulkan bahwa perubahan regulasi dan pemindahan tanggung jawab OPD telah memberikan dampak positif terhadap peningkatan jumlah penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon. Namun, masih terdapat tantangan sosial berupa rendahnya kesadaran masyarakat dalam menjaga PSU serta masih banyaknya kasus alih fungsi PSU untuk kepentingan pribadi. Oleh karena itu, diperlukan strategi peningkatan kerja sama antara pemerintah, masyarakat, dan pengembang dalam pemanfaatan serta pemeliharaan PSU perumahan terutama di perumahan subsidi, agar proses penyerahan PSU dapat dilakukan dalam kondisi yang layak dan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

## SIMPULAN

Implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon masih menghadapi berbagai tantangan, terutama dalam kesadaran pengembang, kelengkapan dokumen, efektivitas pengawasan, dan partisipasi masyarakat. Regulasi yang ada telah memberikan dasar hukum yang jelas, tetapi masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya, terutama terkait rendahnya tingkat penyerahan PSU dari perumahan lama.

Badan pelaksana telah memiliki kompetensi yang cukup baik, tetapi masih bisa

ditingkatkan melalui pelatihan dan optimalisasi teknologi dalam pendataan. Selain itu, diperlukan konsistensi dalam sosialisasi kebijakan kedepannya. Adapun koordinasi antarinstansi sudah berjalan baik, tetapi masih terkendala minimnya dukungan dari pengembang yang belum menyerahkan PSU serta rendahnya partisipasi masyarakat. Dari aspek sosial dan politik, perubahan regulasi dan peralihan tanggung jawab OPD telah meningkatkan jumlah PSU perumahan yang diserahkan, tetapi alih fungsi lahan PSU masih menjadi tantangan yang perlu diatasi.

Berdasarkan temuan yang diperoleh, riset ini memberikan beberapa rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon:

1. Peningkatan kesadaran pengembang dan masyarakat melalui sosialisasi yang lebih konsisten dan berbasis teknologi melalui media sosial ataupun webinar agar pemahaman terhadap kewajiban penyerahan PSU semakin baik.
2. Perbaiki mekanisme pengawasan, terutama untuk perumahan lama yang belum menyerahkan PSU, dengan memperkuat peran Tim Verifikasi dan pengawasan berbasis masyarakat.
3. Penguatan koordinasi antarorganisasi, baik antar-OPD maupun dengan asosiasi pengembang, untuk mempercepat penyelesaian kendala administratif dan teknis dalam penyerahan PSU.
4. Optimalisasi pemanfaatan teknologi dalam pendataan PSU, seperti sistem pendataan digital untuk memudahkan proses verifikasi dan *monitoring* keberadaan pengembang.
5. Penerapan kewajiban bagi pengembang untuk menyiapkan dokumen penyerahan PSU sejak tahap awal perencanaan, guna mencegah masalah kepemilikan dokumen serta memberikan dasar hukum yang lebih kuat bagi Pemerintah Daerah dalam pengambilalihan PSU yang belum diserahkan.

Dengan adanya strategi yang lebih sistematis dalam meningkatkan kesadaran pengembang, memperkuat pengawasan, memastikan kelengkapan dokumen, dan mengoptimalkan koordinasi antarinstansi, diharapkan implementasi kebijakan penyerahan PSU perumahan di Kota Cirebon dapat berjalan lebih optimal dan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2024a). *Kota Cirebon Dalam Angka 2024*. <https://cirebonkota.bps.go.id/id/publication/2024/02/28/f33f29bb47e64e9eeafec39a/kota-cirebon-dalam-angka-2024.html>
- Badan Pusat Statistik. (2024b). *Statistik Indonesia 2024*. <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/02/28/c1bacde03256343b2bf769b0/statistik-indonesia-2024.html>
- Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 41 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Di Kota Cirebon, Pub. L. No. 41 (2022). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/255688/perwali-kota-cirebon-no-41-tahun-2022>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2023). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches* (6th ed.). Sage Publications Ltd.
- Darukutni, R., Halimah, M., & Dai, R. M. (2021). Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Kerja Sama Bangun Guna Serah Di Pasar Cicalengka Kabupaten Bandung. *Responsive*, 4(3), 121. <https://doi.org/10.24198/responsive.v4i3.34753>
- Ferdiansyah, M., & Harahap, M. I. (2023). Penyediaan dan Penyerahan dari Dinas Perkimtan Melalui Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) dari Pengembang ke Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang. *OPTIMAL Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 3(4), 206–215. <https://doi.org/10.55606/optimal.v3i4.2331>
- Hardiyatno, Y., Aminudin, A., & Agus, N. F. (2023). Implementation of Mayor Regulation Number 30 of 2021 concerning Guidelines for the Delivery of Infrastructure, Facilities and Public Utilities for Housing and Residential Areas in Bengkulu City. *International Journal of Policy and Public ...*, 4(1). <https://ejournal.unib.ac.id/ispaj/article/view/27134%0Ahttps://ejournal.unib.ac.id/ispaj/article/download/27134/12415>
- Kearns, A., & Lawson, L. (2008). Housing stock transfer in Glasgow - The first five years: A study of policy implementation. *Housing*

- Studies*, 23(6), 857–878.  
<https://doi.org/10.1080/02673030802416635>
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, Pub. L. No. 9 (2009).  
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/126323/pe-rmendagri-no-9-tahun-2009>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook (3rd ed.)*. SAGE Publications, Inc.
- Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pub. L. No. 1 (2011).  
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011>
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. ALFABETA.
- Surya Wardana, W., Winarti, N., & Pratama, R. A. (2023). Pelaksanaan Pelaksanaan Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kota Tanjungpinang. *Madika: Jurnal Politik Dan Governance*, 3(2), 147–166.  
<https://doi.org/10.24239/madika.v3i2.2050>
- Yulita, L. (2020). Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan Dan Pemukiman Di Kota Tasikmalaya. *JAK PUBLIK (Jurnal Administrasi & Kebijakan Publik)*, 1(3), 90–95.