

**PENGARUH IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH  
TERHADAP KEPATUHAN PARA PENGEMBANG PERUMAHAN  
DALAM SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN KEPADA PEMERINTAH  
DI KOTA BANDUNG**

***THE EFFECT OF GOVERNMENT POLICY IMPLEMENTATION ON  
COMPLIANCE OF HOUSING DEVELOPERS  
IN THE GOVERNMENT OF THE GOVERNMENT'S HOUSING AND  
(SETTLEMENT FACILITIES, FACILITIES AND UTILITIES  
IN KOTA BANDUNG***

**Nunik Ainun<sup>1</sup>, Budi Kurniadi<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Program Studi Ilmu Pemerintahan

Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Langlangbuana

<sup>2</sup>kurnia170765@gmail.com

---

**ABSTRAK**

Pemenuhan tuntutan masyarakat untuk memperoleh perumahan yang layak huni merupakan salah satu prioritas yang menjadi perhatian pemerintah dan sektor swasta yang bergerak dibidang property. Berbagai kemudahan prosedur dan urusan perbankanpun diatur melalui kebijakan pemerintah. Masalah umum yang kerap kali ditemukan salah satunya adalah tidak tersedianya fasilitas umum (PSU) yang mutlak harus disediakan para pengembang. Rendahnya kepatuhan para pengembang perumahan dalam serah teriam fasilitas tersebut kepada pemerintah Kota Bandung merupakan masalah yang melatar belakangi penelitian ini. Banyak factor yang dapat menyebabkan timbulnya masalah ini, tetapi didalam penelitian ini dikaji dengan teori implementasi kebijakan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan teknik penelitian observasi, wawancara dan angket. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel implementasi kebijakan berpengaruh positif terhadap tingkat kepatuhan para pengembang perumahan khususnya dalam serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada pemerintah Kota Bandung.

**Kata Kunci :** Implementasi Kebijakan , kepatuhan dan Sarana Prasarana Pemukiman

## **ABSTRACT**

*Meeting the demands of the community to obtain decent housing is one of the priorities of the attention of the government and the private sector engaged in property. Various banking procedures and affairs are regulated through government policy. One common problem that is often found is the unavailability of public facilities (PSUs) which absolutely must be provided by the developers. The lack of compliance of housing developers in the handover of these facilities to the city government of Bandung is the background of this research. Many factors can cause this problem, but in this study the theory of policy implementation is examined. The research method used was a quantitative research method with observation, interview and questionnaire research techniques. Based on the results of the study showed that the policy implementation variable had a positive effect on the level of compliance of housing developers, especially in the handover of housing and settlement infrastructure, facilities and utilities to the city of Bandung. .*

*Keywords: Policy Implementation, compliance and Settlement Infrastructure Facilities*

### **1. PENDAHULUAN**

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan prioritas program pemerintah yang melibatkan sektor swasta untuk turut serta dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui penyediaan perumahan layak huni. Pengaturan mengenai penyediaan perumahan dan permukiman ini diatur melalui berbagai kebijakan pemerintah termasuk berbagai kemudahan prosedur dan mekanisme perbankan. Salah satu kewajiban yang harus dipenuhi pihak swasta pengembang adalah penyiapan prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagai kelengkapan fisik untuk

mendukung terwujudnya perumahansehat, aman dan terjangkau. Ketersediaan PSU merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dan dengan dukungan PSU yang memadai diharapkan dapat menciptakan dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan. Berdasarkan pengamatan di Kota Bandung tidak semua lingkungan perumahan menyediakan PSU dan secara umum walaupun tersedia masih kurang memadai.

Penyediaan PSU adalah kewajiban pengembang perumahan namun pada dasarnya permasalahan perumahan merupakan permasalahan yang perlu

ditangani bersama-sama dengan stakeholder terkait perumahan dalam hal ini perlu adanya kerjasama antara pemerintah dan pihak pengembang.

Pesatnya pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bandung ditunjukkan dengan peningkatan perkembangan guna lahan kawasan permukiman yang dari tahun ke tahun bergerak progresif dan saat ini hamper 60% luas penggunaan lahan diperuntukan untuk perumahan.

Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan permukiman dapat dilakukan melalui penyerahan pemerintah ataupun penyerahan dari para pengembang dengan mengacu kepada Peraturan Daerah Nomor: 7 Tahun 2013 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

Dalam Peraturan Daerah tersebut dengan jelas ditegaskan bahwa dalam hal penyerahan prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan berupa

penyerahan aset baik tanah maupun bangunan dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah.

Kebijakan Pemerintah Daerah yang mengatur PSU merupakan kepastian hukum yang menjamin terwujudnya pemenuhan, keberadaan dan keberlanjutan pengelolaan PSU dengan ketentuan meliputi:

- a. Memelihara dan mengembangkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- b. Menggunakan dan/atau memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- c. Mencatat dan mengubah Prasarana, Sarana, dan Utilitas menjadi aset daerah; dan
- d. Mengawasi keberadaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Berdasarkan pernyataan diatas, penelitian ini ingin mengetahui seberapa besar pengaruh implementasi kebijakan terhadap kepatuhan para pengembang dalam serah terima PSU di Kota Bandung.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Kebijakan publik memiliki berbagai dimensi diantaranya implementasi kebijakan. Pada tahap implementasi terjadi interaksi antara faktor internal organisasi dengan eksternal atau seringkali dinamakan lingkungan kebijakan. Pada fokus kajian kebijakan publik sejalan dengan perkembangan paradigma keilmuan memiliki berbagai pandangan baik pada *grand theory, middle range theory* maupun *application theory*. Implementasi kebijakan merupakan salah satu dimensi yang krusial dalam proses kebijakan publik dan dinamikanya lebih realistis dan dapat diukur dari proses kebijakan publik yang bersentuhan dengan lingkungan dengan dampak yang jelas baik positif maupun negatif, sehingga dapat dilihat efektif tidaknya tujuan yang tertuang pada konten kebijakan dengan konteks berupa output kebijakan.

Salah satu teori yang dipilih untuk menganalisis masalah penelitian ini dikemukakan Edwards III (1980:10) yang menyebutkan "... *four critical factors or*

*variables in implementing public policy: communication, resources, dispositions or attitudes, and bureaucratic structure.*"

Teori tersebut ditetapkan untuk diverifikasi dalam mengukur variabel kepatuhan yang berkaitan dengan objek penelitian yang pada dasarnya dapat diartikan sebagai ketaatan atas perintah dan aturan yang telah ditetapkan.

## 3. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan desain eksplanasi (*explanatory research*). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan angket, observasi dan wawancara sedangkan teknik analisis data kuantitatif digunakan formula *Regresi Linier Sederhana*.

## 4. HASIL PENELITIAN

Sebelum dilakukan analisis statistik untuk mendapatkan nilai besarnya pengaruh antar variabel Implementasi Kebijakan dengan

Kepatuhan, maka akan dilakukan perhitungan regresi linier sederhana. Dimana Regres Linier Sederhana tersebut untuk memperlihatkan adanya perubahan naik turunnya variabel terikat dipengaruhi keadaan naik turunnya

variabel bebas. Dalam penelitian ini, untuk menghasilkan persamaan regresi linear sederhana dilakukan perhitungan dengan menggunakan software komputer yaitu SPSS V21 dengan hasil penghitungan sebagai berikut:

**Tabel 4.1**  
**Perhitungan Regresi Linear Sederhana**

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	12,806	2,598		4,928	,000
	IMPLEMENTASI KEBIJAKAN	,534	,068	,715	7,856	,000

a. Dependent Variable: KEPATUHAN

Berdasarkan tabel di atas dapat dihasilkan persamaan regresi linear sederhana sebagai berikut :

$$Y = a + bX$$

$$Y_K = 12,806 + 0,534X_{IK}$$

Dari persamaan regresi linear sederhana yang didapatkan tersebut dapat diinterpretasikan, nilai konstanta (a) sebesar 12,806 itu mengartikan bahwa apabila tidak ada nilai Implementasi Kebijakan maka Kepatuhan akan menghasilkan nilai sebesar 12,806 satuan. Kemudian nilai parameter sebesar 0,534 dapat diartikan apabila terjadi kenaikan satu satuan pada Variabel Implementasi Kebijakan maka

Variabel Kepatuhan akan naik nilainya sebesar 0,534 satuan, sebaliknya apabila terjadi penurunan satu satuan pada variabel Implementasi Kebijakan maka Variabel Kepatuhan juga akan turun nilainya sebesar 0,534 satuan.

#### 4.2.1 Perhitungan Korelasi

Kemudian selanjutnya akan dilakukan analisis nilai korelasi, dimana dengan analisis korelasi tersebut akan diketahui bagaimana nilai dan arah hubungan antara variabel Implementasi Kebijakan dengan Variabel Kepatuhan. Adapun hasil perhitungannya adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.2**  
**Perhitungan Korelasi**  
**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,715 <sup>a</sup>	,511	,503	5,13005

a. Predictors: (Constant), IMPLEMENTASI KEBIJAKAN

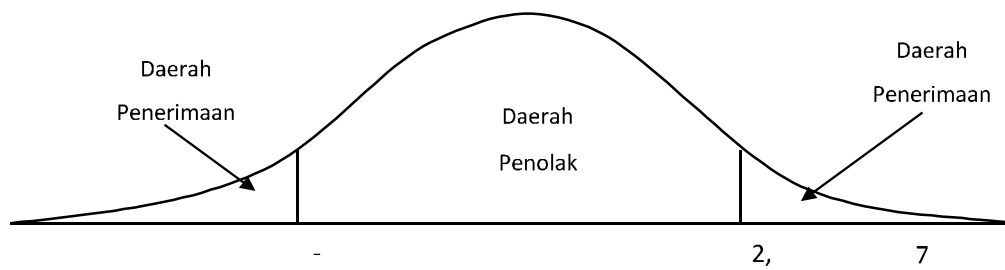
Dari hasil perhitungan tersebut terlihat nilai korelasi/hubungan menunjukkan nilai sebesar 0,715 (pada kolom R). Hal ini berdasarkan intepretasi guilford nilai korelasi sebesar 0,715 berada pada interval korelasi yang kuat dan memiliki arah yang positif, sehingga dapat dikatakan korelasi antara variabel adalah Kuat dan Searah.

disebabkan oleh faktor lain yang tidak diteliti.

Kurva distribusi normal dapat digambarkan sebagai berikut :

#### **4.5.2 Koefisien Determinasi**

Untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, perlu dilakukan pengujian koefisien determinasi guna mencari nilai  $r^2$  yang menunjukkan besarnya pengaruh Implementasi Kebijakan terhadap Kepatuhan secara simultan. Berdasarkan perhitungan dihasilkan bahwa pengaruh variabel implementasi Kebijakan terhadap variabel kepatuhan adalah sebesar 51,1% dan sebesar 48,9 %



**Gambar 4.1 Distribusi Normal t**



## 5. SIMPULAN DAN SARAN

yang mereka bangun.

### 5.1. Simpulan

Variabel Implementasi Kebijakan mempengaruhi tingkat kepatuhan secara signifikan dan korelasinya termasuk pada klasifikasi kuat dan searah, sehingga hipotesis penelitian teruji secara empiris.

### 5.2. Saran

1. Untuk meningkatkan kepatuhan pengembang disarankan agar kebijakan pemerintah daerah yang berkaitan dengan penyerahan dan pengelolaan PSU dievaluasi dan sosialisasinya harus dilakukan secara sistematis yang melibatkan unsur pengembang sebagai objek kebijakan.
2. Tim verifikasi yang memiliki kewenangan memproses keseluruhan pengajuan penyerahan harus mengidentifikasi data secara akurat dan melaporkan penyimpangan agar menjadi efek jera bagi pengembang serta termotivasi untuk segera menyerahkan PSU perumahan

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Lukmann. 1999. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cetakan X. Jakarta: RajagrafindoPersada.
- Kansil, Dkk. *Sistem Pemerintahan Indonesia*. Jakarta: Bumi Aksara
- Nugroho D, Riant, 2003. *Kebijakan Publik*. Formulasi, Implementasi, Evaluasi. Jakarta: PT. Gramedia.
- Syafi'ie, Inu Kencana. 2003. *Ekologi Pemerintahan*. Jakarta: PT. Pertja.
- Sanjaya, Wina. 2006. *Strategi Berorientasi Standar Proses Pendidikan*. Jakarta : Rajawali Press Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung :

Armico

Tangkisilan, Nogi. S. Hessel. 2003.

*Kebijakan dan Manajemen*

*Otonomi Daerah*. Yogyakarta:

Balairung &Co.

William Dunn (1994). *Pengantar*

*Analisis Kebijakan Publik*

*Wibawa,MA,dkk, penterjemah).*

Jogyakarta: Gajah Mada

UniversityPress

Winarno, Budi. 2002. *Teori dan*

*Proses Kebijakan Publik*. Jakarta

Erlangga.