

Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri)

Dadan Priatna¹, Leo Agustino², Arenawati³

^{1,2,3} Magister Administrasi Publik, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang Banten

Abstract

This research focuses on the Evaluation of the Housing Utility Infrastructure Provision Program in Serang City (Case Study of Bumi Agung Permai II Housing and Sukawana Asri Housing). The aim of the study was to find out the results of the Evaluation of the Housing Facilities and Utilities Infrastructure Provision Program in Serang City. Evaluation from William Dunn (2008:429), namely effectiveness, efficiency, adequacy, alignment, responsiveness and accuracy. The research method used is descriptive qualitative method. Test the validity of the data using source and triangulation techniques member check. Data analysis used Miles and Huberman's qualitative data analysis. The research results are known (1). The effectiveness of the PSU program is still not optimal, which is marked by the fact that it is not in accordance with the work plan. (2). Efficiency is still weak due to the minimal PSU budget. (3). Adequacy is still minimal, there are damaged access roads, measuring devices are not available (drone), minimal institutional cooperation. (4). Alignment is still less than optimal. (5). Weak responsiveness is characterized by the lack of friendliness of Serang City Disperkim employee services. (6). Less optimal accuracy is characterized by the absence of children's playground facilities in Sukawana Asri housing.

Keywords: *Evaluation of Utility Infrastructure Provision Program Housing, Department of Housing and Residential Areas Serang City.*

Pendahuluan

Perumahan merupakan langkah praktis guna memenuhi kebutuhan rumah penduduk yang semakin melonjak. Berbagai jenis dan model rumah disiapkan para pengembang untuk memenuhi permintaan masyarakat selaku konsumen. Perumahan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan

prasarana, sarana, dan utilitas. Selain pembuatan prasarana, sarana dan utilitas yang harus disediakan oleh pengembang (PP No 14 Tahun 2016 n.d.).

Rumah tidak hanya sebagai tempat berlindung, namun juga sebagai tempat untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga yang dapat memenuhi kebutuhan rohani yaitu memberikan rasa nyaman, aman, kesenangan dan terhindar dari gangguan kesehatan (Frick and Mulyani 2006). Pemenuhan kebutuhan akan rumah bagi setiap

*) Dadan Priatna

Email : priatnadadan035@gmail.com

manusia dan pengembangannya secara berkelanjutan sudah menjadi agenda dunia yang seharusnya dapat diwujudkan oleh setiap negara di dunia. Persoalan perumahan yang paling mendasar adalah pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan (Murbaintoro et al. 2009).

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan yang telah dibangun perlu dijamin keberlanjutan pengelolannya, untuk itu maka dilakukan penyerahan aset PSU kepada pemerintah daerah setempat. Hal tersebut sesuai ketentuan dalam Permen PUPR Nomor : 03/PRT/M2018 tentang

Perubahan Atas Permen PUPR Nomor : 38/PRT/M/2015 tentang bantuan PSU untuk Perumahan Umum, Pasal 27, bahwa penggunaan barang yang menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk pembangunan bantuan PSU wajib melakukan pengalihan PSU kepada Pemerintah Daerah atau Instansi penerima bantuan melalui Hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Permen PUPR Nomor:03/PRT/M2018 n.d.). Tahapan dalam serah terima aset bantuan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) dapat dilihat pada gambar di bawah ini :

Gambar 1.1
Tahapan Serah Terima Aset Bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU)



(Sumber : Peneliti 2022)

Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Untuk itu, Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, maka pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola. Pengelola prasarana, sarana dan utilitas tidak dapat

merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas. Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota.

Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, bahwa dalam rangka memberikan jaminan keberlanjutan pengelolaan dan pemeliharaan serta kepastian hukum di masyarakat maka perlu dilakukan penyerahan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah (Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 tahun 2020 n.d.).

Kota Serang merupakan salah satu kota yang berada di Provinsi Banten yang dikelilingi dan berbatasan dengan Kabupaten Serang, sehingga membawa dampak sangat besar, salah satunya tempat pemenuhan kebutuhan hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat yang bekerja tidak hanya di Kota Serang, tetapi juga di Kabupaten Serang, Kabupaten Pandeglang dan Kota Cilegon, tidak menutup kemungkinan juga yang bekerja di Tangerang. Peneliti memilih lokus Kota Serang dikarenakan pada implementasi penyediaan prasarana sarana dan utilitas di Kota Serang terdapat beberapa permasalahan dan di Kota Serang juga memiliki banyak perumahan yang bisa di teliti oleh peneliti. Peneliti juga memilih lokus pada dua perumahan yang ada di Kota Serang yaitu Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri yang berlokasi di Kecamatan Serang dan Kecamatan Curug. Pada perumahan Bumi Agung Permai II dan Sukawana Asri terdapat permasalahan yang berkaitan dengan penyediaan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan yang menjadikan dasar peneliti mengambil

lokus pada dua perumahan tersebut sehingga menarik untuk di teliti.

PT. Aria Agung Permai adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang permukiman/perumahan dan saat ini telah dihuni dan telah menerima segala fasilitas yang disediakan oleh pengembang. Perumahan Bumi Agung Permai II yang berlokasi di Jalan. Ayip Usman, Kelurahan Kaligandu, Kecamatan Serang, Kota Serang. Dalam hal ini PT. Aria Agung Permai telah menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dengan Nomor Surat 01/PT.AAP/B/X/2017 pada tanggal 2 Oktober 2017. PT. Kota Avenue Sukabumi yang bertindak sebagai pengembang pada Perumahan Sukawana Asri yang berlokasi di Jalan. Raya Petir Link Cijaku RT.002 RW.002 Kelurahan. Cijaku Kecamatan. Curug Kota Serang Provinsi Banten telah menyerahkan dokumen penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang dengan Nomor Surat 43/SA/XI/2020 tanggal 10 November 2020.

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 kemudahan prosedur dan mekanisme perbankan. Salah satu kewajiban yang harus dipenuhi pihak swasta pengembang adalah penyiapan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) sebagai kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan sehat, aman dan terjangkau. Ketersediaan prasarana sarana dan utilitas 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 peneliti di Kota Serang 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 yang perlu ditangani bersama-sama dengan *stakeholder* terkait perumahan dalam hal ini perlu adanya kerja sama antara pemerintah dan pihak pengembang. Pesatnya pembangunan perumahan di

Kota Serang ditunjukkan dengan peningkatan perkembangan guna lahan Kawasan permukiman yang dari tahun ke tahun bergerak progresif dan saat ini hampir 50% penggunaan lahan di peruntukan untuk perumahan. Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dapat dilakukan melalui penyerahan pemerintah ataupun penyerahan dari para pengembang dengan mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

Adapun jenis-jenis Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 1.1
Jenis-jenis Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan

Prasarana	Sarana	Utilitas
Jaringan jalan	Sarana perniagaan dan perbelanjaan	Jaringan telepon
Jaringan saluran pembuangan air limbah	Sarana pelayanan umum dan pemerintahan	Jaringan gas
Jaringan saluran pembuangan air hujan/drainase	Sarana pendidikan	Jaringan transportasi
Tempat pembuangan sampah	Sarana kesehatan	Jaringan kebakaran
	Sarana peribadatan	Sarana penerangan jalan umum
	Sarana rekreasi dan olahraga	
	Sarana pemakaman umum	
	Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau	
	Sarana parkir	

(Sumber : Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Penyelenggara Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan)

Berdasarkan tabel diatas pengembang yang melakukan kegiatan pembangunan perumahan atau pemanfaatan lahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas. Prasarana Sarana Utilitas yang dimaksud ialah disediakan dalam bentuk tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas dan tanah siap bangun untuk sarana. Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana dinyatakan secara tertulis dalam rencana induk/rencana tapak, terkecuali sarana peribadatan dan sarana ruang terbuka hijau wajib disediakan dalam bentuk bangunan oleh pengembang perumahan. Pengembang perumahan dalam penyediaan Prasarana dan utilitas harus berkoordinasi dengan instansi terkait. Dalam hal ini instansi terkait tidak dapat menyediakan jaringan primer, Pengembang perumahan dapat menyediakan prasarana dan utilitas perumahan.

Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan oleh pengembang perumahan harus terletak pada lokasi

perumahan sesuai izin pemanfaatan tanah yang telah disahkan oleh Walikota, kecuali untuk lahan tempat pemakaman umum (TPU). Pengembang perumahan berkewajiban menyediakan lahan tempat pemakaman umum pada lokasi yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang peruntukannya sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Daerah (RDTR). Luas lahan tempat pemakaman umum yang harus disediakan oleh pengembang paling sedikit 2% (dua perseratus) dari keseluruhan luas lahan yang ditetapkan dalam izin lokasi. Penyediaan lokasi lahan tempat pemakaman umum dengan ketentuan tidak mengganggu sistem aliran kelancaran air, mendapat persetujuan dari RT dan RW setempat dan rekomendasi teknis dari perangkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.

Terkait rekap data perumahan yang ada di Kota Serang dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 1.2
Data Rekap Perumahan Kota Serang tahun 2021

No	Uraian	Keterangan
1	Jumlah Perumahan yang ada di Kota Serang	201 Perumahan
2	Jumlah Perumahan yang sudah menyerahkan PSU kepada Pemerintah	63 Perumahan
3	Jumlah Perumahan yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Kota Serang	138 Perumahan
4	Jumlah TPU Milik Pemerintah	48 Lokasi
5	Jumlah TPU Milik Masyarakat	624 Lokasi
6	Jumlah Unit Rumah yang ada diprumahan Kota Serang	58.189 Unit
7	Luas RTH Perumahan di Kota Serang	889.717 M2

(Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang, 2021)

Dapat dilihat pada tabel di atas untuk jumlah perumahan yang ada di Kota Serang sebanyak 201 perumahan untuk jumlah perumahan yang sudah menyerahkan prasarana sarana utilitas (PSU) kepada pemerintah sebanyak 63 perumahan untuk jumlah perumahan

yang belum menyerahkan prasarana sarana utilitas (PSU) kepada pemerintah Kota Serang sebanyak 138 perumahan untuk jumlah tempat pemakaman umum (TPU) milik pemerintah sebanyak 48 lokasi untuk jumlah unit rumah yang ada di perumahan Kota Serang sebanyak

58.189 unit dan untuk luas RTH perumahan di Kota Serang sekitar 889.717 M2 (Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang, 2021)

Setelah peneliti melakukan observasi awal pada tanggal 25 Oktober 2021, hasil observasi peneliti di lapangan menemukan beberapa permasalahan dalam mengenai Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan di Kota Serang. Berdasarkan wawancara awal peneliti dengan beberapa pihak terkait, ditemukannya beberapa masalah antara lain sebagai berikut:

Permasalahan pertama, berkaitan dengan tidak tersedianya tempat pemakaman umum prasarana sarana utilitas (PSU) di Perumahan Bumi Agung Permai II pada tahun 2021 berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Agus (34 th) sebagai warga Perumahan Bumi Agung Permai II pada tanggal 5 Oktober 2021, menjadi problem bagi masyarakat perumahan untuk penguburan ketika ada masyarakat yang meninggal dunia.

Selanjutnya pada Perumahan Sukawana Asri pengembang telah menyediakan akses tempat pemakaman umum namun jarak yang ditempuh sangat jauh sehingga akan menyulitkan masyarakat dalam proses penguburan dan pemakaman yang berlokasi di luar kelurahan Perumahan Sukawana Asri Hal ini berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Kodir (40 th) selaku pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang pada tanggal 6 Oktober 2021, hal tersebut ditandai dengan adanya surat permohonan yang disampai oleh masyarakat Perumahan Sukawana Asri dengan no surat 01/SKAS/RT/III/2021 tanggal surat 13 Maret 2021 perihal surat permohonan bantuan pembangunan perbaikan dan fasilitas umum serta akses ke tempat pemakaman umum, yang

ditunjukkan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang. Kemudian surat pengaduan juga disampaikan oleh musyawarah forum 3 RT RW 02 Perumahan Bumi Agung Permai II terkait penyediaan tempat pemakaman umum prasarana sarana utilitas (PSU) dengan no surat 01/F3RT/VII/2021 dengan tanggal surat 16 Juli 2021.

Permasalahan kedua, berkaitan dengan adanya klaim area taman pada Perumahan Bumi Agung Permai II oleh warga Perumahan Bumi Agung Permai II yang sebetulnya itu lahan milik prasarana sarana umum (PSU) Pemerintah Kota Serang. Berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Kodir (40 th) selalu pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang pada tanggal 6 Oktober 2021. Hal ini ditandai adanya bentrokan antar warga pada RW 23 RW 18 yang saling mengklaim area taman tersebut.

Permasalahan ketiga, berkaitan dengan adanya penyalahgunaan pembangunan kios-kios liar ditanah lahan prasarana sarana utilitas (PSU) yang terjadi di Perumahan Bumi Agung Permai II yang sebagian lahannya digunakan untuk pedagang kaki lima. Hal ini berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Kodir (40 th) selaku pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang pada tanggal 6 Oktober 2021. Hal ini tandai dengan adanya surat pemberitahuan yang disampaikan oleh warga Perumahan Bumi Agung Permai II dengan nomor surat 55/SP.RW/VII/2021 pada tanggal 02 Agustus 2021 ditunjukkan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang.

Permasalahan keempat, rendahnya kesadaran pengembang untuk menyerahkan prasarana sarana dan utilitas perumahan ke pemerintah kota serang (hanya 56 perumahan yang sudah

diserahkan dari 201 perumahan). Hal ini berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Kodir (40 th) selaku pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang pada tanggal 6 Oktober 2021. Hal ini ditandai dengan lambatnya penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan ke Pemerintah Kota Serang oleh pengembang yang mengakibatkan timbulnya permasalahan-permasalahan pada perumahan terkait penyediaan prasarana sarana dan utilitas perumahan.

Permasalahan kelima, masih lemahnya pengawasan dan pengendalian terhadap pemanfaatan lahan prasarana sarana utilitas (PSU) di perumahan. Hal ini berdasarkan wawancara awal peneliti dengan Didi (38 th) selaku pegawai Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Serang pada tanggal 6 Oktober 2021. Hal ini ditandai kurangnya pengawasan prasarana sarana utilitas (PSU) perumahan karena belum adanya peraturan walikota (perwal) khusus terkait pengelolaan prasarana sarana utilitas (PSU) dengan adanya peraturan daerah (perda) yang baru. Dalam melakukan pengawasan, pengendalian dan pemanfaatan prasarana sarana utilitas Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Serang setiap tahun selalu mengundang secara langsung untuk perwakilan RT dan RW terkait pemanfaatan dan pengelolaan prasarana sarana utilitas (PSU) namun ada beberapa masyarakat yang sudah disosialisasikan tetap melanggar rumahnya pada maju ruang terbuka hijau (RTH) dijadikan tempat kandang ayam dan parkir.

Dari penjabaran masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk mengetahui bagaimana suatu evaluasi program prasarana sarana dan utilitas perumahan yang memadai, Dengan demikian, judul penelitian tesis ini ialah **“Evaluasi Program Penyediaan Prasarana**

Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri)”.

Metode Penelitian

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode kualitatif deskriptif. Menurut (Creswell 2016) penelitian kualitatif merupakan metode- metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan. Proses penelitian kualitatif ini melibatkan upaya-upaya penting seperti mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan prosedur-prosedur, mengumpulkan data yang spesifik dari para partisipan, menganalisis data secara induktif mulai dari tema-tema yang khusus ke tema-tema yang umum, dan menafsirkan makna data. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan melalui observasi atau pengamatan langsung terhadap aktivitas penyediaan prasarana sarana dan utilitas perumahan di lokasi penelitian dan wawancara pada informan.

Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi instrumen atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri. Oleh karena itu peneliti sebagai instrumen juga harus divalidasi seberapa jauh peneliti kualitatif siap melakukan penelitian yang selanjutnya terjun kelapangan. Validasi tersebut meliputi pemahaman metode kualitatif, penguasaan wawasan terhadap bidang yang diteliti sampai kesiapan peneliti untuk memasuki obyek penelitian, dan yang pasti adalah peneliti itu sendirilah yang melakukan

validasi, melalui evaluasi diri. Hal ini sejalan dengan pendapat Menurut (Moleong 2006) peneliti dalam pengumpulan data lebih banyak bergantung pada dirinya sendiri sebagai alat pengumpulan data.

Uji keabsahan data memiliki dua fungsi, yaitu melaksanakan pemeriksaan sedemikian rupa sehingga tingkat kepercayaan penemuan kita dapat dicapai dan mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan kita dengan jalan pembuktian terhadap kenyataan ganda yang sedang diteliti dalam (Prastowo 2011). Pada penelitian ini peneliti menggunakan uji keabsahan data dengan teknik triangulasi dan member check.

Fokus penelitian digunakan sebagai dasar dalam pengumpulan data. Untuk mempermudah dan memperjelas pemahaman terhadap konsep-konsep penting yang digunakan dalam penelitian, akan dianalisis menggunakan teori Evaluasi Kebijakan menurut Dunn menjelaskan ada 6 Aspek yang mempengaruhi kinerja evaluasi, yaitu efektifitas, efisiensi, kecukupan, perataan, responsivitas dan ketepatan (Dunn 2017). Fokus penelitian ini kepada Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri).

Lokasi penelitian di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang yang beralamat Banjaragung, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten Kode Pos 42121. Jadwal penelitian yaitu berisi aktivitas yang dilakukan dan berapa lama akan dilakukan proses penelitian (dalam Sugiyono 2017). Berikut ini

merupakan jadwal penelitian Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri). Pelaksanaan penelitian ini dilakukan di satu tempat yaitu di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang. Adapun waktu penelitian terhitung mulai Oktober 2021 – April 2023.

Hasil dan Pembahasan

Dalam evaluasi kebijakan, ada ada 6 Aspek yang mempengaruhi kinerja evaluasi, yaitu efektifitas, efisiensi, kecukupan, perataan, responsivitas dan ketepatan (Agustino 2012; Annas and Rusnaedy 2019; Dunn 2017; Maulana and Nugroho 2019).

Aspek Efektivitas

Aspek efektivitas dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, waktu pelaksanaan pekerjaan PSU yang tidak sesuai dengan rencana kerja yang ada. Kedua, adanya kendala waktu pelaksanaan yang di lapangan mengenai PSU perumahan sukawana asri dan bumi agung permai II. Ketiga, terdapat pekerjaan bangunan fisik yang lambat dalam penyelesaian penyediaan PSU perumahan. Keempat, tidak terawatnya dengan baik lahan – lahan PSU perumahan di Sukawana Asri dan Bumi Agung Permai II. Kelima, adanya SOP atau alur informasi penyediaan PSU perumahan oleh warga perumahan mengenai aduan yang harus di tempuh dalam penyediaan PSU. Keenam, lemahnya koordinasi yang dilakukan pihak pengembang

perumahan dengan pihak Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Ketujuh, terdapat penolakan dari masyarakat di perumahan Bumi Agung Permai II terkait pembangunan pagar TPU karena dianggap menghalangi akses mobilitas masyarakat. Kedelapan, kurang responsifnya pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman mengenai penyediaan PSU perumahan.

Aspek Efisiensi

Aspek efisiensi dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait Anggaran untuk prasarana sarana dan utilitas perumahan di perumahan Sukawana Asri dan perumahan Bumi Agung Permai II masih minim ini ditandai dengan adanya temuan prasarana dan sarana yang minim seperti jalan yang ruksak di perumahan Bumi Agung Permai II dan tidak adanya area bermain anak – anak untuk di perumahan Sukawana Asri.

Aspek Kecukupan

Aspek kecukupan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, pemenuhan PSU perumahan di Sukawana Asri dan Bumi Agung Permai II masih minim hal ini ditandai dengan adanya akses jalan yang ruksak, drainase yang tidak mengalir airnya dengan lancar, tidak tersedianya akses bermain anak – anak dan tidak difasilitasinya tempat ibadah yang harus membuat warga perumahan menjadi mandiri dalam membangun tempat ibadah. Kedua, kurangnya sarana prasarana kerja seperti tidak tersedianya alat untuk mengukur wilayah perumahan yaitu *drone* hal ini dilihat dari pemetaan

perumahan yang kurang maksimal untuk lahan prasarana sarana dan utilitas (PSU). Ketiga, lemahnya kerjasama mitra kerja sama dengan pihak lain hal ini dapat dilihat dari penyediaan prasarana sarana dan utilitas (PSU) perumahan tidak maksimal. Pengembang perumahan hanya mengandalkan anggaran dari biaya konsumen dan keuntungan perusahaan saja. Ini membuat anggaran untuk penyediaan PSU tidak maksimal.

Aspek Perataan

Aspek perataan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, proses penyediaan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Sukawana Asri dan Perumahan Bumi Agung Permai II tidak merata hal ini ditandai dengan adanya warga tidak merasakan prasarana sarana dan utilitas seperti akses bermain anak – anak atau taman anak – anak. Selain itu warga perumahan bumi agung permai II juga harus mandiri dalam membuat gang portal dan lampu penerangan jalan dikarenakan dari pengembang tidak menyediakan hal tersebut. Fasilitas ibadah juga tidak disediakan 100% oleh pengembang seperti di Perumahan Sukawana Asri hal ini mengakibatkan warga perumahan Sukawana Asri harus mandiri dan bergotong royong dalam membangun fasilitas ibadah (masjid).

Aspek Responsivitas

Aspek responsivitas dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait, kurang ramahnya pelayanan pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang dan Pengembang Perumahan

Sukawana Asri dan Pengembang Perumahan Bumi Agung Permai II hal ini ditandai dengan adanya aduan masyarakat yang dilakukan oleh warga perumahan Sukawana Asri dan perumahan Bumi Agung Permai II yang lambat direspon mengenai kurangnya prasarana sarana dan utilitas (PSU) perumahan.

Aspek Ketepatan

Aspek ketepatan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait, belum tersedianya fasilitas area taman bermain anak – anak di perumahan sukawana asri dan PSU yang tidak tepat sasaran dikarenakan keterbatasan anggaran untuk penyediaan prasarana sarana dan utilitas (PSU) perumahan.

Kesimpulan

Hasil penelitian “Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri)” yang dianalisis dengan menggunakan model pendekatan evaluasi kebijakan yang dirumuskan oleh Dunn sebagai panduan dalam menggali informasi dari informan penelitian berkenaan dengan Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri). Model teori evaluasi dari Dunn, yaitu efektifitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas dan ketepatan. Temuan penelitian terkait Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan Di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri) yang dinilai sebagai

kelemahan meliputi, (1) aspek efektivitas dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, waktu pelaksanaan pekerjaan PSU tidak sesuai rencana kerja. Kedua, terdapat pekerjaan bangunan fisik yang lambat. Ketiga, minimnya perawatan lahan PSU. Keempat, terdapat SOP PSU yang membingungkan. Kelima, minimnya koordinasi antara Pengembang Perumahan dengan Pemerintah Kota Serang. Keenam, adanya penolakan dari masyarakat di perumahan Bumi Agung Permai II terkait pembangunan pagar TPU. Ketujuh, kurang responsifnya pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman mengenai penyediaan PSU perumahan. (2) aspek efisiensi dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait Anggaran PSU yang masih minim. (3) aspek kecukupan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, terdapat akses jalan yang rusak, drainase yang tidak mengalir airnya dengan lancar, tidak tersedianya akses bermain anak – anak dan tidak difasilitasinya tempat ibadah. Kedua, kurangnya sarana prasarana kerja seperti tidak tersedianya alat untuk mengukur wilayah perumahan yaitu *drone*. Ketiga, minimnya kerjasama untuk penyediaan PSU. (4) aspek pemerataan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait pertama, proses penyediaan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Sukawana Asri dan Perumahan Bumi Agung Permai II tidak merata hal ini ditandai dengan

adanya warga tidak merasakan prasarana sarana dan utilitas seperti akses bermain anak – anak atau taman anak – anak, gang portal dan tempat ibadah (masjid). (5) aspek responsivitas dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait, kurang ramahnya pelayanan pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Serang dan Pengembang Perumahan Sukawana Asri dan Pengembang Perumahan Bumi Agung Permai II. (6) aspek ketepatan dari informan penelitian, peneliti memperoleh temuan yang dinilai menjadi kelemahan diantaranya terkait, belum tersedianya fasilitas area taman bermain anak – anak di perumahan sukawana asri dan PSU yang tidak tepat sasaran dikarenakan keterbatasan anggaran untuk penyediaan prasarana sarana dan utilitas (PSU) perumahan. Kebaruan pada penelitian ini ialah mengetahui hasil-hasil kekurangan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan di Sukawana Asri dan Bumi Agung Permai II di lapangan yang tidak sesuai dengan rencana kerja pengembang dan pemerintah daerah Kota Serang. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya ialah terdapat pada teori yang digunakan dengan fokus dan lokus yang berbeda.

Daftar Referensi

- Agustino, Leo. 2012. “Dasar-Dasar Kebijakan Publik.”
- Annas, Aswar, and Zaldi Rusnaedy. 2019. “Evaluasi Kebijakan Tata Ruang Dan Bangunan Reklamasi Pantai Metro Tanjung Bunga Kota Makassar.” *Journal of Government and Civil Society* 3(2):117. doi: 10.31000/jgcs.v3i2.1948.
- Creswell, John W. 2016. “Pendekatan Metode Kualitatif.” *Kuantitatif Dan Campuran: Yogyakarta: Pustaka Belajar.*
- dalam Sugiyono, Suriasumantri. 2017. “Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D. Bandung: Alfabeta, CV.”
- Dunn, William N. 2017. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik.*
- Frick, Heinz, and Tri Hesti Mulyani. 2006. “Arsitektur Ekologis: Konsep Di Iklim Tropis, Penghijauan Kota Ekologis, Serta Energi Terbarukan.”
- Maulana, Delly, and Arif Nugroho. 2019. *KEBIJAKAN PUBLIK (Cara Mudah Memahami Kebijakan Publik).* Serang: CV. AA. Rizky.
- Moleong, Lexy J. 2006. “A. Metode Penelitian.”
- Murbaintoro, Tito, M. Syamsul Ma’arif, Surjono H. Sutjahjo, and Iskandar Saleh. 2009. “Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan.” *Jurnal Permukiman* 4(2):72–87.
- Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 tahun 2020. n.d. “Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan.”
- Permen PUPR Nomor:03/PRT/M2018. n.d. “Permen PUPR Nomor : 03/PRT/M2018 Tentang Perubahan Atas Permen PUPR Nomor : 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan PSU Untuk Perumahan Umum.”
- PP No 14 Tahun 2016. n.d. “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.”

Prastowo, Andi. 2011. "Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian." *Jogjakarta: Ar-Ruzz Media.*