IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PADA PERUMAHAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2022

(STUDI KASUS DI KECAMATAN TANJUNGPINANG TIMUR)

TESIS

Oleh

DINO
NIM 2300017012

MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
2025

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PADA PERUMAHAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2022

(STUDI KASUS DI KECAMATAN TANJUNGPINANG TIMUR)

TESIS

Oleh

DINO
NIM 2300017012

MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
2025

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PADA PERUMAHAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2022

(STUDI KASUS DI KECAMATAN TANJUNGPINANG TIMUR)

TESIS

Diajukan kepada Universitas Maritim Raja Ali Haji untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Magister

Oleh

DINO
NIM 2300017012

MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
2025

PERNYATAAN KEASLIAN DAN PERSYARATAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan benar bahwa:

1. Tesis yang berjudul: **"Implementasi Kebijakan Peenyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 (Studi Kasus di Kecamatan Tanjungpinang Timur)"** ini adalah karya penelitian saya sendiri dan tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik serta tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis dengan acuan yang disebutkan sumbernya, baik dalam naskah karangan dan daftar pustaka. Apabila ternyata di dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi, baik tesis beserta gelar magister saya dibatalkan serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Publikasi sebagian atau keseluruhan isi tesis pada jurnal atau pertemuan ilmiah harus menyertakan tim promotor sebagai author. Apabila saya melakukan pelanggaran dari ketentuan publikasi ini, maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik yang berlaku.

Tanjungpinang, 2 Juli 2025

Yang Membuat Pernyataan,

Dino

NIM 2300017012

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama	:	Dino
NIM	:	2300017012
Program Studi	:	Magister Administrasi Publik
Judul Tesis	:	Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 (Studi Kasus di Kecamatan Tanjungpinang Timur)

Tesis ini telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan.

Tanjungpinang, 16 Juni 2025
Pembimbing Utama,

Dr. Fitri Kurniaringsih, S.Sos., M.Si.
NIDN. 0016038702

Tanjungpinang, 16 Juni 2025
Pembimbing Pendamping,

Dr. Okparizan, S.Sos., M.H.I., M.Si.
NIDN. 0001108304

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Tesis ini diajukan oleh ;

Nama	: Dino
Nomor Induk Mahasiswa	: 2300017012
Program Studi	: Magister Administrasi Publik
Judul Tesis	: Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah No 7 Tahun 2022 (Studi kasus Dikecamatan Tanjungpinang Timur)

Telah Berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dalam Sidang Tesis pada tanggal 30 Juli 2025 dan disetujui serta diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Administrasi Publik Pada Program Studi Pascasarjana Universitas Maritim raja Ali Haji.

Dewan Penguji,

1. Dr. Edy Akhyary, S.Sos., M.Si. — Ketua (.....)
   NIDN. 10088096901
2. Dr. Rudi Subiyakto, S.Sos., M.A — Anggota 1 (.....)
   NIDN. 0917118901
3. Dr. Armauliza Septiawan, S.Sos., M.S — Anggota 2 (.....)
   NIDN. 0116098206
4. Dr. Fitri Kurnianingsih, S.Sos., M.Si — Anggota 3 (.....)
   NIDN. 0016038702
5. Dr. Okparizan, S.Sos., M.HI., M.Si — Anggota 4 (.....)
   NIDN. 0001108304

Disahkan Oleh :
Direktur Pascasarjana

Dr. Rumzi Samin, S.Sos., M.Si
NI PPPK. 197103092021211004

LEMBAR PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Persembahan

Tesis ini ku persembahkan pada Istri dan anak-anakku tercinta yang senantiasa ada dan mendo'akan setiap langkah perjalanan hidup ini, ayahnda dan seluruh keluarga serta sahabat terkasih yang selalu memberikan dukungan terbaik sehingga berakhir sudah pencapaian yang luar biasa ini.

Motto

"Sholat Nak!!!
Sekarang kamu sudah kuliah"

Allahyarhamah Ibunda

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PADA PERUMAHAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2022

(STUDI KASUS DI KECAMATAN TANJUNGPINANG TIMUR)

Dino

Program Studi Magister Administrasi Publik

Universitas Maritim Raja Ali Haji Tanjungpinang

ABSTRAK

Penelitian ini untuk menganalisis implementasi kebijakan Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa khususnya pada perumahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur Kota Tanjungpinang. Penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses implementasi kebijakan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022, dan mengidentifikasi faktor- faktor yang dianggap menghambat dan mendukung implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, utilitas pada perumahan. Metode penelitian ini adalah kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan implementasi kebijakan Peraturan Daerah tersebut belum efektif, dari 274 jumlah perumahan yang dibangun di Kecamatan Tanjungpinang Timur hanya 25 perumahan yang baru serah terima aset kepada Pemerintah Daerah Kota Tanjungpinang sampai akhir tahun 2024. Kebijakan penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas masih memiliki hambatan yakni kurangnya sumber daya manusia dalam mengawasi pelaksanaan kebijakan tersebut sehingga aduan masyarakat kepada Pemerintah sering terjadi.

Kata kunci: implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

POLICY IMPLEMENTATION OF PROVISION AND HANDOVER OF INFRASTRUCTURE, FACILITIES, AND UTILITIES IN HOUSING BASED ON REGIONAL REGULATION NUMBER 7 OF 2022

(CASE STUDY IN EAST TANJUNGPINANG DISTRICT)

Dino

Master's Program in Public Administration

Raja Ali Haji Maritime University Tanjungpinang

ABSTRACT

This research aims to analyze the policy implementation of Tanjungpinang City Regional Regulation Number 7 of 2022 concerning the Provision and Handover of Infrastructure, Facilities, and Utilities in Housing and Commercial and Service Areas, specifically focusing on housing in East Tanjungpinang District, Tanjungpinang City. The research objectives are to understand the policy implementation process based on Regional Regulation Number 7 of 2022, and to identify factors that are considered to hinder and support the implementation of policies regarding the provision and handover of infrastructure, facilities, and utilities in housing. This research employs a qualitative methodology. The research findings indicate that the implementation of the Regional Regulation policy has not been effective. Out of 274 housing developments built in East Tanjungpinang District, only 25 housing projects have completed the asset handover to the Tanjungpinang City Regional Government by the end of 2024. The policy for provision and handover of Infrastructure, Facilities, and Utilities still faces obstacles, namely the lack of human resources to supervise the implementation of the policy, resulting in frequent public complaints to the Government.

Keywords: policy implementation of provision and handover of Infrastructure, Facilities and Utilities.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 (Studi Kasus di Kecamatan Tanjungpinang Timur)". Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Administrasi Publik pada Program Studi Magister Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga tercinta, para stakeholder serta penghargaan setinggi-tingginya kepad para dosen pengajar Program Studi Magister Administrasi Publik yang telah memberikan dedikasi dan mendukung sepenuhnya dalam menyelesaikan program studi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan, maka dengan kerendahan hati peneliti membuka diri untuk menerima saran dan kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.

Tanjungpinang, 19 Mei 2025

Dino

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 (Studi Kasus di Kecamatan Tanjungpinang Timur)".

Dalam penyusunan Tesis ini penulis banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan membimbing (penulis) dari berbagai pihak.

Untuk itu penghargaan dan ucapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Agung Dhamar Syakti, S.Pi., DEA. selaku Rektor Universitas Maritim Raja Ali Haji yang telah memberikan ijin kepada peneliti untuk menempuh Pendidikan Strata-2 di Program Magister Administrasi Publik.
2. Dr. Rumzi Samin, S.Sos., M.Si selaku Direktur Pascasarjana Universitas Maritim Raja Ali Haji, yang telah memberikan saya kesempatan untuk mengenyam pendidikan di Magister Administrasi Publik Universitas Maritim Raja Ali Haji.
3. Dr. Armauliza Septiawan, S.Sos., M.S selaku Koordinator Magister Administrasi Publik yang banyak membimbingan dalam pelaksanakan pembelajaran pada program pascasarjana ini.
4. Dr. Fitri Kurnianingsih, S.Sos., M.Si selaku Komisi Pembimbing Utama yang telah banyak meluangkan waktu dalam memberikan pemikiran yang terbaik sehingga menghasilkan tesis yang berkualitas.

5. Dr. Okparizan, S.Sos., M.H.I., M.Si selaku Komisi Pembimbing Pendamping yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini, sehingga mengahsilkan tesis yang baik dan berkualitas.
6. Dr. Rudi Subiyakto, S.Sos., M.A beserta seluruh Dosen Program Pasca Sarjana Magister Administrasi Publik yang telah memberikan ilmu, bimbingan, motivasi dan dedikasi selama masa studi yang menjadi bekal berharga dalam perjalanan akademik peneliti.
7. Seluruh staff program pascasarjana Maritim Raja Ali Haji yang telah mendukung dan membantu administrasi kepada peneliti tanpa pamrih.
8. Drs. Adi Prihantara, M.M. selaku Sekretaris Daerah Provinsi Kepulauan Riau beserta keluarga yang telah mendukung sepenuhnya baik moril dan materil.
9. Bapak Sunarto, S.T., M.T., M. Phil. (Infra Mgt) selaku rekan yang telah memberikan saran dan masukan dalam penyusunan tesis ini.
10. Seluruh informan yakni Dinas Perkim Kota Tanjungpinang beserta jajaran, Dinas PUPR beserta jajaran, Camat Tanjungpinang Timur, Lurah Batu IX, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang, Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (HIMPERRA) Kota Tanjungpinang, Pengembang Perumahan, Tokoh Masyarakat dan Marketing Perumahan Tanjungpinang-Bintan yang telah memberikan informasi konkret kepada peneliti sehingga penelitian ini terselesaikan dengan baik.
11. Keluarga Besar yang berada jauh di Sambas Kalimantan Barat dan Teluk Lingga yang selalu mendo'akan dan mendukung penuh dalam menjalani dan menyelesaikan Program Pascasarjana ini.

12. Para rekan sepejuangan Angkatan 7 Tahun Akademik 2023 Program Studi Magister Administrasi Publik yang sama-sama menimba ilmu, semoga ilmu yang diterima dapat diaplikasikan dan bermanfaat dalam kehiduan sehari-hari.
13. Seluruh sahabat kantor dan teman-teman sepermainan yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang mendukung penuh penyelesaian tesis ini.

DAFTAR ISI

SAMPUL 1

PERNYATAAN KEASLIAN DAN PERSYARATAN PUBLIKASI ..... **Error! Bookmark not defined.**

LEMBAR PERSEUJUAN PEMBIMBING 4

LEMBAR PENGESAHAN TESIS ..... **Error! Bookmark not defined.**

LEMBAR PERSEMBAHAN DAN MOTTO 7

ABSTRAK 8

KATA PENGANTAR 10

UCAPAN TERIMA KASIH 11

DAFTAR ISI 14

DAFTAR TABEL 17

DAFTAR GAMBAR 18

DAFTAR LAMPIRAN 19

BAB I PENDAHULUAN 20

1.1 Latar Belakang Masalah 20

1.2 Rumusan Masalah 24

1.3 Tujuan Penelitian 24

1.4 Manfaat Penelitian 25

1.4.1 Manfaat Teoritis 25

1.4.2 Manfaat Praktis 25

BAB II STUDI KEPUSTAKAAN 26

2.1 Penelitian Terdahulu 26

2.2 Konsep Teoritis 30

2.2.1 Pengertian Kebijakan Publik 30

2.2.2 Pengertian Implementasi Kebijakan Publik 33
2.2.3 Model-Model Implementasi Kebijakan Publik 35
2.2.4 Kebijakan Publik dalam bentuk Undang-Undang..... 42
2.3 Kerangka Pemikiran..... 43
2.4 Defisini Konsep..... 46
BAB III METODE PENELITIAN..... 50
3.1 Pendekatan Penelitian 50
3.2 Objek dan Lokasi Penelitian 52
3.2.1 Objek Penelitian..... 52
3.2.2 Lokasi Penelitian..... 52
3.3 Fokus Penelitian..... 53
3.4 Sumber Data..... 53
3.5 Teknik Pengumpulan Data..... 53
3.5.1 Wawancara..... 54
3.5.2 Observasi..... 55
3.5.3 Dokumentasi 56
3.6 Informan..... 56
3.7 Teknik Analisis Data..... 58
3.8 Jadwal Penelitian..... 61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 62
4.1 Gambaran Umum Lokasi dan Obyek Penelitian..... 62
4.1.1 Gambaran Umum Kota Tanjungpinang 62
4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Tanjungpinang Timur..... 65
4.1.3 Gambaran Umum Perda Nomor 7 Tahun 2022 69
4.1.4 Gambaran Umum Organisasi atau Unit Terkait..... 71
4.2 Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan PSU pada perumahan..... 72

4.3 Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan 87

4.3.1 Isi dari Kebijakan *(Content of Policy)* 88

4.3.2 Konteks dari Implementasinya *(Contex Of Implementation)*..... 95

4.3.3 Efektivitas implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan PSU 97

BAB V SIMPULAN DAN SARAN 101

5.1 Simpulan 101

5.2 Saran..... 104

5.3 Implikasi Teori 107

DAFTAR PUSTAKA 111

LAMPIRAN..... 116

..... 121

..... 127

..... 128

..... 131

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Peneleitian Terdahulu 26
Tabel 3. 1 Informan Penelitian..... 58
Tabel 3. 2 Tema dan Sub Tema Penelitian 59
Tabel 3. 3 Jadwal Penelitian..... 61
Tabel 4. 1 Jumlah Kelurahan, RW dan RT berdasarkan Kecamatan di Kota Tanjungpinang, 2024..... 63
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk menurut Kecamatan Di Kota Tanjungpinang, 2025..... 64
Tabel 4. 3 Jumlah Perumahan di Kota Tanjungpinang 65
Tabel 4. 4 Jumlah Perumahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur berdasarkan Kelurahan Tahun 2023..... 68
Tabel 4. 5 Kebijakan Pemerintah terkait Penyediaan dan Penyerahan PSU..... 69
Tabel 4. 6 Rekap Data Perumahan Di Kecamatan Tanjungpinang Timur Tahun 2024..... 76
Tabel 4. 7 Jenis-jenis dari Prasarana, Sarana dan Utilitas..... 79
Tabel 4. 8 Rekapitulasi Data Perumahan yang telah serah terima aset PSU 91
Tabel 4. 9 Sumber daya dalam implementasi Penyediaan dan penyerahan PSU . 95
Tabel 4. 10 Efektivitas implementasi kebijakan penyediaan dan penyerahan PSU berdasarkan teori Grindle..... 97
Tabel 4. 11 Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Kebijakan Penyediaan dan Penyerahan PSU berdasarkan Teori Grindle 99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Gambar formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik 42
Gambar 2. 2 Kerangka Pemikiran 45
Gambar 3. 1 Titik Lokasi Penelitian khususnya di Kecamatan Tanjungpinang Timur 53
Gambar 4. 1 Peta Kota Tanjungpinang 63
Gambar 4. 2 Luas Daratan Kecamatan Tanjungpinang Timur 66
Gambar 4. 3 Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur, 2023 67
Gambar 4. 4 Kondisi jalan di perumahan Elang Regency 84
Gambar 4. 5 Foto Walikota bersama OPD terkait saat kunjungan keperumahan Dompak Indah Residence dalam memediasi permasalahan PSU bersama Pihak Pengembang 86

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Pedoman Wawancara 116
Lampiran 1. 2 Cover Depan Perda Nomor 7 Tahun 2022 120
Lampiran 1. 3 Surat Undangan Rapat Dinas PUPR bersama Stakeholder dalam permasalahan PSU 121
Lampiran 1. 4 Daftar Aduan Konsumen terkait PSU kepada BPSK 122
Lampiran 1. 5 Surat BPSK terkait aduan konsumen yang dilanjutkan kepada Walikota 123
Lampiran 1. 6 Cover depan Dokumen IMB yang diterbitkan Pemerintah sebelum membangun permukiman perumahan 127
Lampiran 1. 7 Surat yang dikirimkan langsung kepada Walikota terhadap permasalahan PSU 129
Lampiran 1. 8 Surat Kesepakatan Bersama dalam mencapai hasil mediasi antara Pemerintah, Pengembang dan Masyarakat terkait permasalahan PSU 131
Lampiran 1. 9 Contoh Rencana Tapak (site plan) yang harus sama dalam implementasinya 132
Lampiran 1. 10 Struktur Organisasi Dinas Perkim Kota Tanjungpinang 133
Lampiran 1. 11 Data Kepegawaian Dinas Perkim Kota Tanjungpinang 134
Lampiran 1. 12 Uraian TUPOKSI terkait PSU Dinas Perkim Kota Tanjungpinang 135
Lampiran 1. 13 Dokumentasi wawancara bersama informan 137