



STATUS HUKUM PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM (PSU) PADA KAWASAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN

LEGAL STATUS OF LAND OWNERSHIP AND CONTROL OF INFRASTRUCTURE, FACILITIES, AND PUBLIC UTILITIES (PSU) IN RESIDENTIAL AND SETTLEMENTARY AREAS

WAHYU SAFAR MAULIANDI

Magister Ilmu Hukum, Universitas Mataram

E-mail: wahyukuliukur.wk@gmail.com

ARBA

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

E-mail: arba@unram.ac.id

DIANGSA WAGIAN

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

E-mail: diangsawagian@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji status hukum penguasaan dan pemilikan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Lombok Timur yang menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dan praktik empiris. Secara normatif, pengembang wajib menyediakan dan menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah, namun dalam praktik masih ditemukan penguasaan oleh pengembang, keterlambatan penyerahan, serta penyalahgunaan fungsi yang berdampak pada ketidakpastian hukum dan lemahnya perlindungan hak masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi penguasaan dan pemilikan tanah PSU, mengidentifikasi hambatan yang terjadi, serta merumuskan model pengaturan dan tata kelola yang ideal. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris (*socio-legal*) dengan pendekatan undang-undang, konseptual, kasus, dan empiris melalui data lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan PSU belum efektif akibat kelemahan regulasi daerah, kurangnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan sumber daya, rendahnya kesadaran hukum, serta belum terintegrasinya sistem administrasi pertanahan. Ketidakjelasan status hukum tanah PSU juga menghambat pengelolaan aset oleh Pemerintah Daerah dan mengurangi kepastian hak masyarakat atas fasilitas umum. Sebagai kontribusi ilmiah, penelitian ini menawarkan model pengaturan dan tata kelola PSU melalui penguatan regulasi, integrasi kelembagaan, optimalisasi administrasi pertanahan dan sertifikasi, serta transparansi dan pengawasan berbasis digital dengan pendekatan *compliance driven governance*. Model ini diharapkan meningkatkan kepatuhan pengembang, memperkuat tata kelola aset publik, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif.

Kata Kunci : *prasarana, sarana dan utilitas umum (psu); penguasaan; pemilikan tanah.*

ABSTRACT

This study examines the legal status of land ownership and control for Public Infrastructure, Facilities, and Utilities (PSU) in housing and settlement areas in East Lombok Regency, which shows a gap between normative provisions and empirical practice. Normatively, developers are required to provide and hand over PSU to the Regional Government, but in practice, there are still cases of developers control, delays in handover, and abuse of function, which create legal uncertainty and weak protection of community rights. This study aims to analyze the implementation of PSU land ownership and control, identify obstacles that occur, and formulate an ideal regulatory and governance model. The method used is empirical legal research (socio-legal) with a statutory, conceptual, case, and empirical approach using field data. The study results indicate that PSU management is ineffective due to weak regional regulations, a lack of coordination among agencies, limited resources, low legal awareness, and an unintegrated land administration system. The unclear legal status of PSU land also hampers asset management by the Regional Government and reduces the certainty of community rights to public facilities. As a scientific contribution, this research proposes a model for the regulation and governance of public utilities (PSU) through regulatory strengthening, institutional integration, optimization of land administration and certification, and digital-based transparency and oversight using a compliance-driven governance approach. This model is expected to increase developer compliance, strengthen public asset governance, and provide more effective legal protection.

Keywords: *public infrastructure, facilities and utilities (psu); land control; ownership.*

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam pembangunan nasional dan kehidupan sosial-ekonomi masyarakat Indonesia. Sebagai sumber daya alam yang terbatas, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga mengandung nilai sosial, politik, dan hukum yang tinggi. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3), menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Prinsip ini menjadi landasan dalam pengelolaan tanah yang bertujuan untuk mendukung pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan, termasuk dalam sektor perumahan.

Pembangunan perumahan merupakan bagian penting dari pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat akan tempat tinggal yang layak, serta merupakan bagian integral dari pembangunan nasional. Dalam konteks ini, keberadaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) memiliki peran yang sangat strategis untuk menjamin keberlanjutan dan kenyamanan lingkungan permukiman. PSU mencakup berbagai fasilitas seperti jalan lingkungan, taman, sistem drainase, penerangan jalan, jaringan air bersih, serta fasilitas sosial lainnya yang sangat penting untuk menunjang kualitas hidup penghuni. Penyediaan dan penyerahan PSU merupakan salah satu bentuk tanggung jawab sosial pengembang perumahan kepada masyarakat dan Pemerintah Daerah. Keberadaan PSU berfungsi untuk menjamin kelayakan dan keterpaduan

¹Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pub. L. No. Pasal 33 Ayat (3).

lingkungan permukiman, yang pada gilirannya akan berkontribusi pada stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.²

Dalam konteks hukum, pengaturan dan pengawasan PSU menjadi bagian penting dari kewenangan Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar perumahan dan kawasan permukiman, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah diterbitkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, dengan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587. Secara normatif, kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diterbitkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, dengan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188, serta dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang telah berganti menjadi Peraturan Pemerintah (PP) No. 12 Tahun 2021 tentang perubahan PP 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diterbitkan di Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 22, dengan Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624, kemudian diperjelas dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. Pengaturan tersebut memberikan landasan hukum yang jelas bahwa setiap pengembang wajib menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah setelah pembangunan selesai, agar dapat dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan publik.³

Namun, dalam praktiknya, berbagai penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan di lapangan sering kali tidak berjalan sesuai norma. Misalnya, Irsan (2012) dalam penelitiannya di Kabupaten Sanggau menemukan lemahnya implementasi kebijakan pembangunan perumahan akibat kurangnya koordinasi antar instansi, keterbatasan sumber daya, serta lemahnya pengawasan birokrasi. Hal ini menggambarkan bahwa kebijakan perumahan sering kali terhambat di tingkat implementasi.⁴ Keterbatasan ini dapat menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum, di mana masyarakat tidak dapat mengakses fasilitas publik yang seharusnya mereka nikmati.

Secara empiris, Rina Ayuni, Usman, dan Rahim (2023) menegaskan bahwa manajemen perencanaan pembangunan perumahan pada Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan di Kabupaten Bulukumba sudah berjalan optimal

²Sigit Susanto, *Hukum Perumahan Dan Kawasan Permukiman: Implementasi Kewajiban PSU Oleh Pengembang* (Deepublish, 2021), 56.

³Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman, Pub. L. No. Pasal 11-13.

⁴Ahmad Irsan, "Implementasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Sanggau," *Jurnal Borneo Administrator* 8, no. 2 (2012): 115.

pada aspek perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi. Namun, tantangan terbesar justru terletak pada aspek pertanahan, khususnya mengenai status penguasaan dan kepemilikan tanah PSU.⁵ Hal ini menunjukkan bahwa persoalan PSU bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga berkaitan dengan tata kelola aset dan kepastian hukum. Misalnya, dalam beberapa kasus, tanah yang seharusnya digunakan untuk PSU justru masih dikuasai oleh pengembang, yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan.

Kondisi serupa juga terjadi di Kabupaten Lombok Timur, di mana berdasarkan observasi empiris dan pengalaman penyusun sebagai pegawai Kantor Pertanahan setempat, masih banyak pengembang yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah, penyusun beberapa kali menjumpai fakta bahwa tanah yang dalam *site plan* perumahan telah ditetapkan sebagai fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) justru ingin diperjualbelikan kembali oleh pengembang. Fenomena ini menimbulkan kekhawatiran karena secara substantif bertentangan dengan prinsip hukum pertanahan yang menempatkan tanah fasos dan fasum sebagai bagian dari kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan untuk kepentingan pribadi. Akibatnya, banyak fasilitas umum seperti jalan lingkungan dan ruang terbuka hijau yang masih berstatus atas nama pengembang dan belum dilaksanakan penyerahan aset kepada yang berhak. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan menyulitkan Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeliharaan maupun penganggaran karena secara hukum tanah tersebut belum menjadi aset daerah.

Meskipun Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 33 Tahun 2021 telah menetapkan struktur dan fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, hingga kini belum terdapat perangkat hukum lokal yang secara khusus mengatur mekanisme penyerahan PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.⁶ Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada upaya untuk memperbaiki regulasi, masih terdapat kekurangan dalam implementasi yang memerlukan perhatian lebih lanjut. Selain itu, penyusun juga menemukan adanya kasus pengembang yang gagal memasarkan unit perumahannya kemudian ingin mencoba mengajukan permohonan penggabungan kembali (*consolidation*) atas bidang-bidang tanah yang sebelumnya telah dipecah. Dalam beberapa kasus, bidang tanah tersebut termasuk bagian dari PSU yang telah dilepaskan dan tercatat sebagai tanah negara. Tindakan ini memperlihatkan celah hukum dan lemahnya koordinasi antar instansi, baik antara Pemerintah Daerah, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan dimungkinkan Kantor Pertanahan dalam melakukan verifikasi status hukum bidang tanah tersebut.

⁵Rina Ayuni, "Manajemen Perencanaan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Bulukumba," *Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Administrasi Publik* 5, no. 1 (2023): 57.

⁶Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Fakta-fakta empiris tersebut menunjukkan bahwa permasalahan PSU di Kabupaten Lombok Timur tidak hanya berhenti pada aspek regulasi, tetapi juga menyentuh dimensi implementasi dan pengawasan. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya dimaksudkan untuk menjawab persoalan teoritis mengenai status hukum tanah PSU, melainkan juga berangkat dari keprihatinan dan pengalaman praktis penyusun sebagai bagian dari pelaksana kebijakan pertanahan di daerah.

Permasalahan tersebut menimbulkan efek domino. Dari sisi hukum, terjadi kesenjangan antara *das sollen* (aturan normatif) dan *das sein* (realitas di lapangan). Dari sisi kelembagaan, tidak ada unit kerja dengan mandat tegas untuk menertibkan dan menginventarisasi PSU. Dari sisi sosial, masyarakat penghuni kehilangan kepastian atas hak penggunaan fasilitas publik, sementara pengembang sering kali berupaya mempertahankan penguasaan atas lahan PSU untuk kepentingan ekonomi. Situasi ini dapat mengarah pada bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*) yang merugikan kepentingan publik.⁷ Oleh karena itu, sangat penting untuk melakukan penelitian mendalam mengenai status hukum penguasaan dan pemilikan tanah PSU di kawasan perumahan di Kabupaten Lombok Timur. Hal ini bertujuan untuk menemukan model pengaturan dan tata kelola yang ideal agar tercipta kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penyusun tergugah untuk membahas dan melakukan penelitian lebih lanjut dalam tesis guna mengkaji secara komprehensif status hukum penguasaan dan pemilikan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan di Kabupaten Lombok Timur, serta merumuskan model pengaturan dan tata kelola yang ideal guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan diantaranya bagaimana implementasi penguasaan dan pemilikan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Lombok Timur, apa saja hambatan dan permasalahan dalam penguasaan dan pemilikan tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Lombok Timur, dan bagaimana model pengaturan dan tata kelola penguasaan serta pemilikan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang ideal dan efektif guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat di Kabupaten Lombok Timur.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris (*socio-legal research*), yaitu penelitian yang menggabungkan analisis norma hukum dengan data empiris. Penelitian ini

⁷Salim Hs and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi* (RajaGrafindo Persada, 2013).

dipilih karena persoalan status hukum penguasaan dan pemilikan tanah PSU tidak hanya ditentukan oleh ketentuan normatif, tetapi juga oleh realitas implementasinya di Kabupaten Lombok Timur. Dengan demikian, penelitian ini menjelaskan hubungan antara *das sollen* (hukum yang seharusnya) dan *das sein* (hukum dalam praktik), sehingga dapat menilai efektivitas pelaksanaan ketentuan hukum terkait PSU.

Secara normatif, penelitian ini bertumpu pada analisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian hukum normatif mengandalkan data sekunder untuk mengkaji asas, prinsip, dan doktrin yang relevan.⁸ Pendekatan ini digunakan untuk menafsirkan ketentuan hukum mengenai kewajiban penyerahan PSU dan hubungan hukum antara pemerintah daerah, Kantor Pertanahan, dan pengembang.

Namun kajian normatif saja tidak cukup untuk memahami efektivitas pelaksanaannya. Oleh karena itu, penelitian ini memadukan aspek empiris dengan mengamati bagaimana ketentuan hukum dijalankan di lapangan. Penelitian hukum empiris menggunakan data primer untuk melihat bagaimana hukum bekerja dalam kenyataan.⁹ Pendekatan ini ditempuh melalui wawancara dengan pengembang dan pejabat pemerintah guna memahami tantangan implementasi PSU.

3. PEMBAHASAN

3.1. Implementasi Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Pada Kawasan Perumahan Dan Permukiman Di Kabupaten Lombok Timur

Mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) dari pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan tahapan krusial dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Penyerahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban administratif pengembang, tetapi juga menjadi titik awal beralihnya tanggung jawab pengelolaan fasilitas publik kepada pemerintah daerah.

Dalam kerangka normatif, mekanisme penyerahan PSU telah diatur melalui berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, baik pada level undang-undang, peraturan pemerintah, maupun peraturan menteri. Regulasi tersebut pada prinsipnya menempatkan penyerahan PSU sebagai kewajiban yang harus dilaksanakan pengembang setelah terpenuhinya persyaratan teknis, administratif, dan kelayakan fungsi.¹⁰ Terdapat dinamika administratif, teknis, maupun kelembagaan yang memengaruhi jalannya proses penyerahan.¹¹

⁸Amiruddin Amiruddin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Rajawali Pers, 2018).

⁹Muhaimin Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram University Press, 2020), 83.

¹⁰UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pub. L. No. Pasal 47.

¹¹*Naskah Akademik RUU Perumahan Dan Kawasan Permukiman*, Kementerian PUPR, 2010.

Secara empiris, mekanisme penyerahan PSU melibatkan berbagai pihak, mulai dari pengembang sebagai penyedia PSU, perangkat daerah teknis yang melakukan verifikasi fisik dan administratif, hingga pengelola aset daerah yang melakukan pencatatan sebagai barang milik daerah. Dalam praktiknya, setiap tahapan memerlukan kelengkapan dokumen, kesesuaian antara *site plan* dan realisasi pembangunan, serta kejelasan status hukum tanah yang akan diserahkan.

Di sisi lain, temuan lapangan menunjukkan bahwa tidak seluruh proses penyerahan PSU dapat diselesaikan dalam waktu yang relatif singkat. Beberapa kendala seperti ketidaksesuaian dokumen, belum selesainya pembangunan PSU, perbedaan luasan antara rencana dan realisasi, hingga persoalan legalitas tanah menjadi faktor yang kerap menimbulkan keterlambatan. Bahkan dalam kondisi tertentu, proses penyerahan PSU dapat memicu konflik kepentingan antara pengembang, masyarakat penghuni, dan pemerintah daerah.

Berdasarkan uraian tersebut, pemahaman mengenai mekanisme penyerahan PSU di lapangan menjadi penting untuk menggambarkan bagaimana norma hukum diimplementasikan secara empiris. Oleh karena itu, pada bagian berikut akan diuraikan secara lebih rinci mengenai: prosedur administratif yang berjalan, dokumen yang dipersyaratkan dalam proses penyerahan PSU.

1. Prosedur Administratif Penyerahan PSU yang Berjalan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Dinas Perkim Kabupaten Lombok Timur, secara umum prosedur penyerahan PSU diawali dengan pengajuan permohonan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Permohonan tersebut disampaikan secara tertulis kepada kepala daerah melalui perangkat daerah teknis yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam permohonan tersebut, pengembang menyatakan kesiapan untuk menyerahkan PSU yang telah dibangun, disertai dokumen pendukung yang menunjukkan bahwa pembangunan PSU telah selesai dilaksanakan sesuai rencana serta telah memenuhi standar teknis yang dipersyaratkan.¹² Tahap ini menandai dimulainya proses administratif penilaian oleh pemerintah daerah.

Lebih lanjut, BPKAD juga menjelaskan bahwa dalam praktiknya penyerahan PSU umumnya dilakukan setelah pengembang menyelesaikan pembangunan serta masa pemeliharaan, yang kemudian diikuti dengan proses serah terima kepada pemerintah daerah.¹³ Namun demikian, dalam praktik di lapangan, tidak seluruh tahapan tersebut dapat berjalan secara optimal. Kondisi ini menunjukkan bahwa prosedur administratif penyerahan PSU tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kesiapan teknis dan kepatuhan pengembang dalam memenuhi kewajibannya.

¹²Mudahan, "Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dan Permukiman Di Lombok Timur," (Selong, Lombok Timur), 2026.

¹³Mudahan, "Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dan Permukiman Di Lombok Timur."

2. Dokumen yang Diperyaratkan dalam Penyerahan PSU.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Lombok Timur, dijelaskan bahwa dalam praktik dilapangan terdapat sejumlah dokumen utama yang wajib dipenuhi pengembang dalam proses penyerahan PSU, yaitu sebagai berikut:

a) Dokumen Utama (Wajib)

1) Izin Lokasi

Sebagai dasar legal penguasaan ruang dan pemanfaatan lahan untuk pembangunan kawasan perumahan.

2) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) / Dokumen Tata Ruang.

Membuktikan bahwa lokasi pembangunan telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

3) Izin Pembangunan Perumahan / Perizinan Berusaha

Termasuk persetujuan pembangunan kawasan perumahan yang diterbitkan melalui sistem perizinan berusaha berbasis risiko.

4) Rencana Tapak (*Site Plan*) yang Telah Disahkan.

Dokumen ini menjadi acuan utama untuk menentukan letak, luas, dan jenis PSU yang wajib disediakan pengembang.

5) Dokumen Status Kepemilikan atau Penguasaan Tanah PSU.

Berupa sertifikat induk, sertifikat pecahan, atau alas hak lain yang membuktikan legalitas penguasaan tanah PSU.

6) Gambar Situasi / *As Built Drawing* PSU.

Memuat kondisi riil pembangunan PSU yang telah dilaksanakan di lapangan.

7) Data Teknis PSU.

Berisi rincian jenis prasarana, sarana, dan utilitas, termasuk luas, volume, serta spesifikasi teknis fasilitas yang diserahkan.

b) Dokumen Pendukung (Tambahan)

Selain dokumen utama, terdapat dokumen pendukung yang dipersyaratkan untuk memperkuat proses verifikasi dan pencatatan aset daerah, antara lain:

1) Berita Acara Hasil Pemeriksaan Fisik PSU.

Disusun oleh tim verifikasi pemerintah daerah setelah melakukan peninjauan lapangan.

2) Surat Pernyataan Pengembang.

Berisi pernyataan bahwa pembangunan PSU telah dilaksanakan sesuai site plan yang disetujui.

3) Berita Acara Serah Terima (BAST).

Dokumen yuridis yang menandai peralihan penguasaan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah.

4) Daftar Rincian Aset PSU.

Digunakan oleh BPKAD untuk proses inventarisasi dan penilaian aset daerah.

5) Dokumen Penilaian / Nilai Perolehan Aset.

Menjadi dasar pencatatan nilai Barang Milik Daerah dalam sistem pengelolaan keuangan daerah.¹⁴

Dalam konteks pertanahan, dokumen yang berkaitan dengan status hukum tanah PSU menjadi unsur yang sangat krusial. Tanah PSU yang akan diserahkan harus memilikialashakyangjelassertadapatdiprosespendaftarannyaatasnamaPemerintah Daerah. Ketentuan ini sejalan dengan prinsip tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diatur dalam sistem pendaftaran tanah nasional.¹⁵

Dalam praktik, kelengkapan dokumen menjadi salah satu faktor utama yang menentukan kelancaran proses penyerahan PSU. Ketidaklengkapan atau ketidaksesuaian dokumenseringkalimenyebabkanberkaspenyerahandikembalikan kepada pengembang untuk dilengkapi, sehingga memperlambat proses serah terima maupun pencatatan aset daerah.

3. Realitas dan Realisasi PSU yang Telah Diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Selain melihat mekanisme prosedural dan kelengkapan dokumen, gambaran empiris mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) di Kabupaten Lombok Timur juga dapat ditinjau melalui realisasi penyerahan yang telah dilaksanakan oleh para pengembang. Realisasi ini tidak hanya mencerminkan tingkat kepatuhan pengembang terhadap kewajiban penyediaan PSU, tetapi juga menunjukkan sejauh mana pemerintah daerah telah memperoleh aset publik dari hasil pembangunan kawasan perumahan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Lombok Timur, hingga saat penelitian dilakukan, PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah tercatat berasal dari tiga lokasi perumahan. Jenis PSU yang diserahkan meliputi antara lain tanah untuk jalan, badan jalan, taman lingkungan, serta saluran drainase yang merupakan prasarana dasar dalam kawasan perumahan. PSU tersebut selanjutnya telah diterima oleh pemerintah daerah melalui mekanisme serah terima dan dicatat sebagai Barang Milik Daerah walaupun pada faktanya Pemerintah Daerah belum melakukan balik nama atas aset tersebut (masih atas nama Pengembang).¹⁶

Meskipun demikian, realisasi penyerahan PSU yang telah terjadi belum sepenuhnya mencerminkan keseluruhan kewajiban pengembang. Dari 68 Perumahan yang tercatat resmi dalam data sikumbang.tapera.go.id yang dikompilasi dengan data Dinas Perkim Lombok Timur, masih ada 65 kawasan perumahan yang

¹⁴Mudahan, "Mengenai Rincian Dokumen Penyerahan PSU," (Lombok Timur), January 28, 2026.

¹⁵A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Mandar Maju, 2009).

¹⁶Fitriani, "Mengenai Realisasi Data PSU Yang Telah Diserahkan Pihak Pengembang," January 28, 2026.

belum menyerahkan aset PSU nya kepada Pemerintah Daerah, baik karena proses pembangunan belum selesai, dokumen belum lengkap, maupun belum adanya inisiatif penyerahan dari pihak pengembang. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kewajiban normatif penyediaan PSU dan implementasi penyerahannya di lapangan.

Dalam konteks ini, urgensi titik rawan keterlambatan tetap menjadi aspek yang tidak dapat diabaikan. Keterlambatan penyerahan PSU berimplikasi langsung pada tertundanya pencatatan aset daerahserta terbatasnya kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas umum. Bahkan dalam beberapa kasus, keterlambatan tersebut berpotensi menimbulkan penyimpangan pemanfaatan PSU, termasuk penguasaan kembali oleh pihak tertentu.¹⁷

3.2. Hambatan Dan Permasalahan Hukum Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Pada Kawasan Perumahan Dan Permukiman

Permasalahan penguasaan dan pemilikan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan dan permukiman tidak dapat dilepaskan dari berbagai hambatan yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan norma hukum. Meskipun secara normatif kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala yang menyebabkan ketentuan tersebut belum terlaksana secara optimal. Hambatan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek regulasi, tetapi juga menyangkut faktor kelembagaan, kesadaran hukum para pihak, serta kondisi sosial yang berkembang di masyarakat.

Berdasarkan temuan empiris yang telah diuraikan pada permasalahan pertama, hambatan dan permasalahan hukum terkait PSU di Kabupaten Lombok Timur dapat dianalisis ke dalam beberapa aspek utama, yaitu hambatan yang bersumber dari aturan hukum, hambatan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum, hambatan yang berkaitan dengan budaya hukum masyarakat, tingkat kesadaran hukum masyarakat, serta keterbatasan sarana dan fasilitas pendukung dalam pengelolaan PSU. Analisis terhadap kelima aspek tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya penyerahan dan pengelolaan PSU, sekaligus menjadi dasar dalam merumuskan model pengaturan dan tata kelola PSU yang lebih efektif pada bagian selanjutnya.

¹⁷Ahmad Zubaidi, "Kepatuhan Pengembang Dalam Penyerahan PSU," *Jurnal Hukum Perumahan* 5, no. 2 (2021): 124.

1. Problematika Pengaturan Hukum Tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU).
2. Dinamika Implementasi dan Penegakan Hukum dalam Penyerahan PSU.
3. Konfigurasi Budaya Hukum dalam Pengelolaan Tanah PSU pada Kawasan Perumahan.
4. Tingkat Kesadaran Hukum Para Pihak dalam Penyelenggaraan PSU.
5. Keterbatasan Sarana dan Infrastruktur Pendukung dalam Tata Kelola PSU.

Temuan empiris dalam penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar PSU pada kawasan perumahan di Kabupaten Lombok Timur telah dimanfaatkan secara faktual oleh masyarakat, namun belum sepenuhnya disertai dengan penyerahan secara yuridis kepada pemerintah daerah. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai status hukum penguasaan dan pemilikan tanah PSU, baik dari perspektif hukum pertanahan maupun dari perspektif pengelolaan aset daerah. Tanah yang secara fungsional telah digunakan sebagai fasilitas publik sering kali masih tercatat dalam sistem administrasi pertanahan sebagai bagian dari penguasaan pengembang atau belum tercatat sebagai barang milik daerah. Keadaan ini berpotensi menimbulkan berbagai implikasi hukum, mulai dari ketidakpastian pengelolaan fasilitas umum, potensi konflik kepentingan antara pengembang dan masyarakat, hingga risiko kerugian negara dalam pengelolaan aset daerah.

Oleh karena itu, untuk memahami secara lebih komprehensif permasalahan hukum yang berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan tanah PSU pada kawasan perumahan dan permukiman, diperlukan analisis yang tidak hanya melihat aspek normatif peraturan perundang-undangan, tetapi juga memperhatikan dinamika implementasi kebijakan serta perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pengguna fasilitas umum tersebut. Analisis dalam subbab ini akan difokuskan pada beberapa aspek utama, yaitu analisis mengenai status hukum penguasaan dan pemilikan tanah PSU pada kawasan perumahan dan permukiman, analisis efektivitas mekanisme penyerahan PSU kepada pemerintah daerah, analisis perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pihak yang memanfaatkan fasilitas umum tersebut, serta analisis tata kelola PSU dalam perspektif prinsip *good governance*. Keempat aspek tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai permasalahan hukum PSU sekaligus menjadi dasar dalam merumuskan model pengaturan dan pengelolaan PSU yang lebih efektif, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Berdasarkan analisis terhadap substansi hukum, struktur kelembagaan, dan budaya hukum, dapat disimpulkan bahwa mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) di Kabupaten Lombok Timur belum berjalan secara efektif. Ketidakefektifan tersebut tidak hanya disebabkan oleh rendahnya kepatuhan pengembang, tetapi juga dipengaruhi oleh kelemahan desain normatif yang mengatur

penyerahan PSU. Regulasi yang ada masih bersifat deklaratif dan fragmentaris, belum mengatur secara operasional mengenai batas waktu penyerahan, mekanisme transisi status hukum tanah PSU, serta tahapan sanksi administratif yang tegas. Akibatnya, kewajiban penyerahan PSU kehilangan daya paksa hukum dan dalam praktik lebih bergantung pada inisiatif serta kesadaran masing-masing pengembang daripada pada instrumen hukum yang mengikat.

Pada dimensi kelembagaan, belum terbangunnya koordinasi yang terintegrasi antara Dinas Perkim, BPKAD, dan Kantor Pertanahan menyebabkan proses penyerahan PSU tidak berjalan sistematis sejak tahap perencanaan hingga pencatatan aset. Tidak adanya mekanisme penguncian PSU dalam siteplan, tidak terintegrasinya sistem perizinan OSS dengan administrasi pertanahan dan pengelolaan aset daerah, serta ketiadaan tim terpadu pengawasan penyerahan PSU memperlihatkan bahwa struktur hukum masih bekerja secara sektoral. Kondisi ini diperparah dengan dinamika pasca tahun 2024, di mana praktik pelepasan aspek penguasaan tanah PSU sejak awal permohonan HGB dimaksudkan untuk memudahkan Pemerintah Daerah mengajukan Hak Pakai, namun belum diikuti pengaturan teknis mengenai mekanisme serah terima simbolis dan administratif kepada pemerintah daerah. Kekosongan regulasi ini menimbulkan ambiguitas prosedural yang memengaruhi kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan.

Sementara itu, pada dimensi budaya hukum, kepatuhan pengembang terhadap kewajiban penyerahan PSU belum terinternalisasi sebagai norma hukum yang mengikat secara substantif. Lemahnya pengawasan preventif dan tidak tegasnya penerapan sanksi administratif menyebabkan kewajiban penyerahan PSU tidak memiliki konsekuensi hukum yang nyata. Implikasinya, perlindungan hukum terhadap kepentingan publik belum terwujud secara optimal, baik secara preventif maupun represif. Masyarakat telah memanfaatkan PSU secara fisik, sementara Pemerintah Daerah memikul tanggung jawab pelayanan publik tanpa legitimasi penguasaan aset yang kuat. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi model pengaturan dan tata kelola PSU yang lebih terintegrasi, operasional, dan berdaya paksa, yang akan dianalisis lebih lanjut pada Bab berikutnya sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan kepentingan publik secara berkelanjutan.

3.3. Model Pengaturan Dan Tata Kelola Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Yang Ideal

3.3.1 Model Kelembagaan dan Koordinasi Terpadu Penyerahan PSU.

Rekonstruksi pengaturan hukum penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) tidak akan efektif tanpa diikuti pembenahan struktur kelembagaan yang menjalankannya. Kewenangan pengelolaan PSU tersebar pada beberapa perangkat daerah, antara lain Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Badan Pengelolaan

Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), serta Kantor Pertanahan, tanpa adanya satu forum operasional yang mengikat. Kondisi ini menimbulkan fragmentasi tindakan administratif dan memperlambat proses penyerahan PSU secara yuridis.

Dalam perspektif teori sistem hukum, struktur hukum mencakup institusi, aparatur, serta mekanisme kerja yang menjalankan norma. Oleh karena itu, diperlukan desain kelembagaan baru yang mampu mengintegrasikan fungsi teknis pembangunan, fungsi pengamanan aset, serta fungsi administrasi pertanahan dalam satu kerangka kerja terpadu.¹⁸ Model tersebut diwujudkan melalui pembentukan Tim Terpadu Penyerahan PSU di tingkat daerah.

Untuk memperkuat efektivitas koordinasi, model kelembagaan ini juga perlu didukung integrasi sistem digital antara OSS, sistem pertanahan, dan SIMDA BMD. Integrasi ini memungkinkan pelacakan status PSU secara *real time*, mulai dari perizinan hingga pencatatan aset. Selain itu, diperlukan forum koordinasi rutin yang membahas progres penyerahan PSU secara periodik.

Dengan demikian, model kelembagaan terpadu ini menghasilkan sistem koordinasi yang tidak hanya administratif, tetapi juga preventif, pengawasan, dan pengamanan aset secara simultan. Desain ini diharapkan mampu mempercepat penyerahan PSU, memperkuat kepastian hukum, serta melindungi kepentingan masyarakat sebagai pengguna fasilitas publik.

3.3.2 Model Administrasi Pertanahan dan Sertifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, sejak tahun 2024 memang diterapkan kebijakan administratif bahwa setiap permohonan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) untuk badan hukum pengembang perumahan wajib melampirkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah PSU sesuai perencanaan *site plan*.¹⁹ Kebijakan ini didasarkan pada kebutuhan preventif untuk mengurangi potensi penyimpangan hukum di kemudian hari, khususnya terkait penguasaan dan peralihan tanah PSU yang seharusnya menjadi fasilitas umum. Langkah preventif tersebut memiliki landasan empiris. Penelitian menemukan adanya upaya peralihan hak oleh salah satu pengembang pada Desember 2020 dan Juni 2022 terhadap bidang tanah yang dalam siteplan ditetapkan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH). Praktik ini berpotensi melanggar fungsi sosial tanah karena fasilitas publik dialihkan menjadi objek privat.

¹⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Universitas Indonesia (UI-Press), 2011).

¹⁹I. Komang Suarta, "Mengenai Peran Pertanahan Dalam Sertifikasi Dan Pengamanan Hukum Tanah PSU," (Lombok Timur), January 28, 2026.

3.3.3 Model Transparansi Digital dan Governance Berbasis Kepatuhan (*Compliance Driven Governance*).

Transformasi tata kelola penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) tidak cukup hanya dilakukan melalui rekonstruksi norma dan kelembagaan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa dari 68 kawasan perumahan yang terdata sejak 2016–2025, hanya 3 kawasan yang telah menyerahkan PSU secara resmi kepada pemerintah daerah. Nilai aset dari tiga kawasan tersebut saja mendekati Rp 7.000.000.000,- (Tujuh Miliar Rupiah). Jika dihitung potensi nilai PSU dari 65 kawasan lainnya yang belum diserahkan, estimasi nilai aset publik yang belum tercatat dapat melampaui puluhan miliar rupiah jika merujuk pada potensi nilai 3 perumahan yang telah menyerahkan asetnya. Kondisi ini tidak hanya berimplikasi pada ketidakpastian hukum, tetapi juga pada potensi kerugian keuangan daerah (*lost potential income*) akibat belum tercatatnya aset sebagai Barang Milik Daerah.

Dalam perspektif pencegahan korupsi dan tata kelola aset publik, situasi tersebut memiliki relevansi langsung dengan pengawasan Inspektorat dan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Oleh karena itu, rekonstruksi model tata kelola PSU harus diarahkan pada dua pendekatan utama, yaitu: (A) model transparansi dan partisipasi publik berbasis digital, serta (B) model governance berbasis *punish and reward* untuk mendorong kepatuhan pengembang.

1. Model Transparansi, Pengawasan, dan Partisipasi Publik Berbasis Digital.

Dalam perspektif pengawasan keuangan negara, transparansi aset publik merupakan instrumen utama untuk mencegah moral hazard, konflik kepentingan, serta penyalahgunaan kewenangan dalam pengelolaan barang milik daerah.²⁰

Berdasarkan konstruksi di atas, model transparansi digital yang diusulkan menghasilkan dua keluaran utama:

1. Model Transparansi Digital PSU berbasis dashboard terintegrasi lintas sektor.
2. Model Pencegahan Kerugian Negara melalui identifikasi nilai aset, monitoring progres penyerahan, dan pengawasan publik partisipatif.

Dengan demikian, transparansi tidak lagi diposisikan sebagai kewajiban formal, melainkan sebagai instrumen strategis untuk menjamin akuntabilitas tata kelola PSU sekaligus melindungi hak masyarakat atas lingkungan hunian yang layak.

2. Model *Punish & Reward Developer (Compliance Driven Governance)*.

Berdasarkan keseluruhan analisis yang didapat, dapat ditegaskan bahwa problematika penguasaan dan pemilikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan tidak semata-mata disebabkan oleh lemahnya kepatuhan pengembang, melainkan merupakan konsekuensi dari desain regulasi dan tata kelola yang belum terintegrasi secara sistemik. Fragmentasi pengaturan antarrezim hukum, kekosongan norma mengenai masa transisi status hukum PSU, disharmoni

²⁰Kajian Pencegahan Korupsi Sektor Perizinan Dan Tata Ruang (KPK, 2020), 41.

kewenangan kelembagaan, serta tidak tersedianya instrumen pengendalian yang operasional telah menempatkan PSU dalam ruang ketidakpastian hukum yang berkepanjangan.

Sebagai respon atas persoalan tersebut, penelitian ini merumuskan rekonstruksi model pengaturan dan tata kelola PSU yang bersifat komprehensif dan terintegrasi. Model yang ditawarkan dibangun melalui empat pilar utama, yaitu :

1. Rekonstruksi regulasi daerah yang mengintegrasikan rezim hukum perumahan, pertanahan, dan pengelolaan aset;
2. Penguatan kelembagaan melalui pembentukan tim terpadu penyerahan PSU berbasis koordinasi lintas sektor;
3. Pembangunan model administrasi pertanahan dan sertifikasi PSU yang menjamin kepastian penguasaan dan pemilikan berbasis Hak Menguasai Negara;
4. Serta pengembangan sistem transparansi digital dan mekanisme *compliance driven governance* melalui dashboard PSU dan skema punish and reward bagi pengembang.

Implementasi model tersebut memiliki implikasi strategis dalam perspektif *good governance*. Transparansi digital memungkinkan masyarakat memperoleh akses informasi yang utuh mengenai status PSU, sekaligus memperkuat kontrol sosial dan pencegahan kerugian negara. Dengan demikian, tata kelola PSU tidak lagi bersifat administratif pasif, melainkan berubah menjadi sistem pengawasan aktif yang berorientasi pada perlindungan kepentingan publik serta keberlanjutan pelayanan perumahan.

Secara teoretis, penelitian ini memperkaya khazanah hukum pertanahan dan perumahan dengan menghadirkan konstruksi baru mengenai status hukum PSU dalam masa transisi serta relasi kewenangan antara negara, pengembang, dan pemerintah daerah dalam kerangka Hak Menguasai Negara. Sementara secara praktis, model yang dirumuskan dapat dijadikan rujukan kebijakan daerah dalam menyusun regulasi, standar operasional prosedur, serta sistem informasi pengelolaan PSU yang lebih efektif dan akuntabel. Dengan kata lain, penelitian ini tidak hanya berhenti pada tataran diagnosis permasalahan, tetapi juga menawarkan desain solusi yang aplikatif dan kontekstual bagi pemerintah daerah, khususnya Kabupaten Lombok Timur.

Pada akhirnya, keberhasilan penyerahan PSU tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi oleh sejauh mana norma tersebut dirancang secara operasional, didukung oleh kelembagaan yang terintegrasi, serta diawasi melalui sistem transparansi yang akuntabel dan partisipatif. Oleh karena itu, rekonstruksi model pengaturan dan tata kelola PSU sebagaimana dirumuskan dalam penelitian ini menjadi prasyarat mendasar untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan masyarakat, dan keberlanjutan pelayanan publik di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Beberapa Kesimpulan yang dapat diambil dari tulisan diatas adalah Implementasi penguasaan dan pemilikan tanah PSU di Kabupaten Lombok Timur belum berjalan optimal karena masih terdapat kesenjangan antara ketentuan normatif dan praktik empiris. Mekanisme penyerahan yang berjalan cenderung administratif dan belum didukung oleh sistem verifikasi serta koordinasi kelembagaan yang efektif. Ketiadaan regulasi teknis di tingkat daerah memperkuat kondisi *normative vacuum* yang berdampak pada tidak seragamnya prosedur serta belum optimalnya pencatatan, sertifikasi, dan pengelolaan PSU sebagai aset daerah. Ketiadaan regulasi teknis daerah menyebabkan tidak adanya standar operasional yang jelas. Koordinasi antarinstansi belum efektif, sementara dari sisi administratif masih terdapat kendala pada kelengkapan dokumen, status hukum tanah, dan proses sertifikasi. Lemahnya pengawasan dan tidak tegasnya sanksi turut menyebabkan rendahnya kepatuhan pengembang. Selain itu, keterbatasan sumber daya, rendahnya kesadaran hukum, serta belum terintegrasinya sistem administrasi pertanahan memperburuk kondisi dan menghambat terwujudnya kepastian hukum. Model pengaturan dan tata kelola PSU yang ideal diarahkan pada penguatan regulasi, integrasi kelembagaan, dan digitalisasi administrasi pertanahan. Selain itu, model ini mengadopsi prinsip *good governance* dan pendekatan *compliance driven governance* melalui mekanisme pengawasan yang efektif serta penerapan *reward and punishment*. Model tersebut merupakan upaya sistematis untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pengelolaan PSU.

4.2. Saran

Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Timur perlu melakukan penertiban dan percepatan penyerahan PSU melalui inventarisasi menyeluruh, verifikasi status hukum tanah secara terpadu, serta percepatan sertifikasi atas nama Pemerintah Daerah. Selain itu, perlu dibangun sistem pendataan PSU yang terintegrasi guna mendukung pengambilan kebijakan yang akurat serta memperkuat fungsi pengawasan terhadap pengembang. Pembentukan regulasi teknis daerah berupa Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati menjadi langkah mendesak untuk mengisi kekosongan norma operasional. Regulasi tersebut harus memuat prosedur yang jelas, standar dokumen, mekanisme pengawasan, serta sanksi yang tegas. Di sisi lain, perlu dilakukan penguatan koordinasi lintas instansi melalui tim terpadu serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan sarana pendukung. Pengembangan model tata kelola PSU berbasis integrasi dan digitalisasi perlu segera diimplementasikan melalui sistem informasi yang terhubung dengan administrasi pertanahan. Model

ini harus didukung oleh prinsip transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi publik, serta penerapan mekanisme *reward and punishment* untuk meningkatkan kepatuhan pengembang. Dengan demikian, pengelolaan PSU tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga sistematis, adaptif, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, Amiruddin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Rajawali Pers, 2018.
- Ayuni, Rina. "Manajemen Perencanaan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Bulukumba." *Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Administrasi Publik* 5, no. 1 (2023): 57.
- Hs, Salim, and Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Irsan, Ahmad. "Implementasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Sanggau." *Jurnal Borneo Administrator* 8, no. 2 (2012): 115.
- Kajian Pencegahan Korupsi Sektor Perizinan Dan Tata Ruang*. KPK, 2020.
- Muhaimin, Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press, 2020.
- Naskah Akademik RUU Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Kementerian PUPR, 2010.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Mandar Maju, 2009.
- Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman, Pub. L. No. Pasal 11-13.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia (UI-Press), 2011.
- Susanto, Sigit. *Hukum Perumahan Dan Kawasan Permukiman: Implementasi Kewajiban PSU Oleh Pengembang*. Deepublish, 2021.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pub. L. No. Pasal 33 Ayat (3).
- UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pub. L. No. Pasal 47.
- Zubaidi, Ahmad. "Kepatuhan Pengembang Dalam Penyerahan PSU." *Jurnal Hukum Perumahan* 5, no. 2 (2021).