

Penguatan Kelembagaan dalam Optimalisasi Fungsi dan Manfaat PSU Perumahan dan Permukiman di Kelurahan Karangbesuki

Herlindah¹, Supriyadi², Arini Jauharoh³, Iqbal Maulana⁴, Surya Rimba Perkasa⁵, Fauzan⁶, Felix Rafiansyah Affandi⁷, Ahmad Tsaqief Ghiffari⁸

¹⁻⁸Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia
¹herlindah@ub.ac.id

Received: 23 September 2024; Revised: 3 Maret 2025; Accepted: 15 Mei 2025

Abstract

The community service program conducted by the Faculty of Law at Universitas Brawijaya in the Karangbesuki village is motivated by the responsibility to implement the Tri Dharma of Higher Education, as well as the community's limited understanding of Public Infrastructure, Facilities, and Utilities (PSU). This program is executed in two phases. The first phase involves inventorying through limited discussions between the community service team and relevant institutions regarding PSU. The second phase consists of a workshop. The objective of this community service initiative is to provide a clear overview of PSU and to conduct an inventory of existing PSUs, culminating in the creation of a module that can serve as a foundational guideline for PSU management. The results and conclusions indicate that the community, represented by local neighborhood associations, has gained a better understanding of PSU and identified several solutions to existing PSU issues.

Keywords: PSU; community service; workshop

Abstrak

Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Brawijaya kepada pihak dalam lingkup Kelurahan Karangbesuki, dilatarbelakangi atas tanggung jawab pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi dan juga masih rendahnya pemahaman masyarakat khususnya terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU). Kegiatan ini dilaksanakan dua tahap. Tahap pertama yaitu penginventarisasian dengan diskusi terbatas dari tim pengabdian dan juga lembaga yang berkaitan dengan PSU, kemudian dilanjutkan tahap kedua yaitu workshop. Tujuan pengabdian Masyarakat ini adalah memberikan gambaran secara jelas mengenai PSU dan melakukan inventarisasi PSU serta luaran modul yang dapat dijadikan sebagai dasar dalam penyelenggaraan PSU. Hasil dan kesimpulan yang didapatkan adalah masyarakat yang diwakili pihak Rukun Warga telah memahami mengenai PSU dan beberapa solusi dari persoalan PSU.

Kata Kunci: PSU; pengabdian masyarakat; workshop

A. PENDAHULUAN

Menelisik definisi perumahan menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011) mengatur “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai

bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Salah satu aspek yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan adalah Prasarana,

Penguatan Kelembagaan dalam Optimalisasi Fungsi dan Manfaat PSU Perumahan dan Permukiman di Kelurahan Karangbesuki

Herlindah, Supriyadi, Arini Jauharoh, Iqbal Maulana, Surya Rimba Perkasa, Fauzan, Felix Rafiansyah Affandi, Ahmad Tsaqief Ghiffari

Sarana, dan Utilitas Umum (PSU). Bahkan sebelum perumahan tersebut terbangun atau masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan dengan menggunakan metode *pre-project selling* yang diikat secara perdata melalui perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian salah satunya mengenai ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut tidak dapat terpisahkan dari penyelenggaraan perkim, khususnya perumahan sebagai bagian dari permukiman baik di perkotaan maupun di perdesaan sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni.

Sebagai amanah dari UU Perkim, masalah penyelenggaraan PSU Kota Malang diatur lebih khusus dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Prasarana, sarana dan Utilitas Umum (PERDA Kota Malang 2/2013). Pada pasal 11 PERDA Kota Malang 2/2013 mengatur: "Setiap Pihak Ketiga yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit: 30% untuk luas lahan lebih kecil atau sama dengan 25 Ha; 40% untuk luas lahan lebih dari 25 Ha sampai dengan 100 Ha; dan 45% untuk luas lahan lebih dari 100 Ha."

Berdasarkan proporsi dalam melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman tersebut di atas setidaknya memiliki 6 tahapan penyelenggaraan PSU di antaranya: tahap perencanaan; tahap pembangunan; tahap penyerahan dan penagihan; tahap pemeliharaan dan perawatan; tahap penggunaan dan pemanfaatan; dan tahap pengawasan dan pengendalian. Pada masing-masing tahapan tersebut melibatkan peran dari berbagai kelembagaan yang terdiri dari unsur-unsur Pemerintah daerah dan Non-Pemerintahan seperti lembaga kemasyarakatan tingkat Rukun Warga (RW).

Keberadaan PSU ini sangat penting di dalam kehidupan masyarakat karena keberadaannya ini dapat; Meningkatkan Kualitas Hidup, Mendukung Pertumbuhan Ekonomi, Peningkatan Kualitas Lingkungan,

Peningkatan Keamanan dan Kenyamanan, Peningkatan Daya Saing Kawasan, Mendukung Keseimbangan Pembangunan dan Peningkatan Kesehatan dan Keselamatan. Maka dari itu PSU ini dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Kelurahan Karangbesuki merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran dalam penyelenggaraan PSU di Kota Malang. Dalam UU Perkim, bahwa berkaitan dengan peran serta masyarakat, ketika terjadi permasalahan dengan PSU di perumahan tempat PSU itu ada atau seharusnya ada, maka warganya dapat melapor kepada kelurahan. Berangkat dari laporan tersebut kelurahan akan sampaikan kepada walikota untuk selanjutnya diproses melakukan penagihan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan, dimana lurah memiliki wewenang dalam membentuk lembaga untuk mempermudah tugasnya dalam menyerap aspirasi dan penyelenggaraan PSU di antaranya Pengurus Rukun Warga (RW).

Pada pelaksanaan tugas dan kewenangannya tersebut Kelurahan Karangbesuki mengalami berbagai kendala, misalnya ketika terjadi pohon tumbang di Perumahan Villa Bukit Tidar, di Bukit Cemara Tidar dan Terjadinya Banjir di Perumahan Sigura-gura Residence. Pihak kelurahan kesulitan untuk memberikan pelayanan, meskipun masyarakat telah melaporkan persoalan tersebut. Hal ini dikarenakan belum ada serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, sehingga tanggung jawab masih berada pada pengembang. Pun, ketika PSU telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, masih ada masalah lainnya, yaitu ketidakpahaman masyarakat itu sendiri sebagai *user* (penerima manfaat) PSU. Potensi terjadinya penyalahgunaan, kerusakan dan penelantaran sangat mungkin terjadi.

Pengabdian masyarakat ini dimaksudkan untuk mengajak berbagai pihak (akademisi, peneliti, praktisi, dan para pelaku di lapangan) untuk terlibat aktif di dalam menggali,

menemukan, mengenali, mendiskusikan, dan memperbincangkan secara akrab berbagai persoalan terkait PSU di Kota Malang Khususnya yang berada di Kelurahan Karangbesuki. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran persoalan dan isu yang terjadi dari kelembagaan dan juga sebagai langkah awal dalam mengumpulkan data untuk dijadikan sebuah modul bagi masyarakat. Maka kelembagaan yang dimaksudkan baik dari Badan Pertanahan Nasional (BPN Kota Malang), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI Korwil Malang Raya), Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR Kota Malang), Satuan Polisi Pamong Praja (SATPOL PP Kota Malang) dan Kelurahan Karangbesuki.

Sebagai wilayah yang telah dikemukakan diawal bahwa adanya beberapa persoalan terjadi, khususnya di Kelurahan Karangbesuki, maka tujuannya agar masyarakat dapat memahami PSU dan dibekali modul yang berkaitan dengan PSU. Bentuk pengabdian masyarakat yaitu workshop kepada Rukun Warga (RW) di lingkup Kelurahan Karangbesuki. Pada Kelurahan Karangbesuki ini diadakan Ceramah (penyampaian di awal mengenai PSU), kemudian Dialog interaktif (diskusi antara peserta RW dan tim pengabdian dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya) kemudian inventarisasi dan pemetaan PSU oleh masing-masing RW.

B. PELAKSANAAN DAN METODE

Pengabdian masyarakat terbagi atas dua Tahap yaitu: Tahap Pertama merupakan tahap inventarisasi persoalan atau isu PSU dan bahan yang akan dibuat sebagai modul PSU, baik pihak BPN Kota Malang, APERSI Korwil Malang Raya, PUPR Kota Malang, SATPOL PP Kota Malang dan Kelurahan Karangbesuki. Pada tahap pertama ini dilaksanakan mulai tanggal 19 Agustus 2024 sampai dengan 9 September 2024 sekaligus sampai dengan tahap penyusunan modul PSU. Kemudian Tahap Kedua merupakan tahap puncak atau inti dari pengabdian masyarakat ini yaitu

Workshop yang dilaksanakan pada 12 September 2024, dengan peserta meliputi RW yang berada di lingkup Kelurahan Karangbesuki yang terdiri dari 15 Ketua RW dan LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa), dan 5 pihak Kelurahan Karangbesuki. Workshop ini diadakan di kantor Kelurahan Karangbesuki. Workshop ini dibagi atas tiga bagian yaitu: Ceramah (penyampaian di awal mengenai PSU), kemudian Dialog interaktif (diskusi antara peserta RW dan tim pengabdian Fakultas Hukum Universitas Brawijaya) kemudian inventarisasi dan Pemetaan PSU oleh masing-masing RW.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dalam bentuk workshop dan pemberian modul untuk pemahaman mengenai PSU yang diselenggarakan pada 12 September 2024, yang diadakan di kantor Kelurahan Karangbesuki dengan diikuti 15 Ketua RW dan LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa), dan 5 pihak Kelurahan Karangbesuki. Kegiatan dimulai sekaligus dibuka dengan kata sambutan dari Lurah Karangbesuki.



Gambar 1. Sambutan Sekaligus Pembukaan Workshop dari Lurah Karangbesuki

Workshop ini dibagi atas tiga bagian yaitu Pertama Ceramah (penyampaian di awal mengenai PSU) ini dilakukan oleh tim pengabdian yang disampaikan oleh dosen FH UB, yang pada pokok bahasannya yaitu gambaran umum tentang PSU baik dari Aspek Filosofis, Aspek Yuridis dan Aspek Sosiologis. Kemudian tahapan dan peran kelembagaan serta peran masyarakat atas PSU (Gambar 2).

Hasil yang dicapai ditandai dengan dampak positif para peserta tentang pemahaman tentang PSU secara umum dan

Penguatan Kelembagaan dalam Optimalisasi Fungsi dan Manfaat PSU Perumahan dan Permukiman di Kelurahan Karangbesuki

Herlindah, Supriyadi, Arini Jauharoh, Iqbal Maulana, Surya Rimba Perkasa, Fauzan, Felix Rafiansyah Affandi, Ahmad Tsaqief Ghiffari

pihak lembaga mana saja yang terlibat dalam PSU juga tahapan-tahapan dalam PSU itu sendiri.



Gambar 2. Penyampaian Materi PSU oleh Tim Pengabdian

Tahap Kedua yaitu Dialog interaktif (diskusi antara peserta RW dan tim pengabdian Fakultas Hukum Universitas Brawijaya). Dialog tersebut merupakan gambaran bahwa peserta telah sedikit paham mengenai PSU tersebut dan juga menanyakan persoalan mengenai PSU tersebut.



Gambar 3. Diskusi PSU antara Peserta dengan Tim Pengabdian

Gambar 3 salah satu peserta memberikan pernyataan bahwa ada salah satu objek lahan yang pada awalnya dijanjikan untuk dijadikan sebagai objek PSU namun pada akhirnya tidak dipenuhi dan tidak dijadikan PSU. Hal ini menandakan bahwa peserta tersebut sudah memahami bagaimana sebenarnya PSU ini. Tim pengabdian menanggapi bahwa lahan tersebut sepanjang dilekati hak atas tanah atas nama pribadi maka hal tersebut tidak dapat dijadikan sebagai PSU jika pemilik tersebut tidak menginginkan lahan tersebut dijadikan PSU. Namun sepanjang pemilik yang sah tersebut menginginkan maka dapat didaftarkan

Hak Pakai untuk penggunaan dari lahan tersebut menjadi PSU.

Selain itu, peserta juga menyampaikan bahwa ada PSU di salah satu perumahan telah diserahkan. Namun dalam perjalanannya PSU tersebut rusak dan akan diperbaiki dengan mengajukan laporan, tetapi laporan tersebut tidak ditanggapi oleh pihak pemda. Sehingga peserta tersebut menanyakan bagaimana sebenarnya kriteria yang sudah dapat di ajukan atau diserahkan. Tim pengabdian menyampaikan bahwa proses-proses PSU ada beberapa tahap yaitu: Tahap perencanaan; Tahap pembangunan; Tahap penyerahan dan penagihan; Tahap pemeliharaan dan perawatan; Tahap penggunaan dan pemanfaatan; dan Tahap pengawasan dan pengendalian. Tahapan tersebut secara riid dan lengkap dijawab dan digambarkan kepada peserta yang memberikan pertanyaan tersebut.



Gambar 6. Modul yang Dibagikan kepada Peserta Workshop



Gambar 7. Foto Bersama Tim Pengabdian, Pihak Kelurahan, dan Peserta Workshop

Pada Tahap akhir yaitu inventarisasi dan Pemetaan PSU oleh masing-masing RW dilingkup RW masing-masing. Tahapan ini sebenarnya merupakan rangkaian yang tidak

terpisahkan dari tahap kedua yaitu diskusi. Berdasarkan hal tersebut setelah tahapan terakhir dari inventarisasi PSU oleh pihak RW maka ditutup dengan hasil bahwa pihak RW dilingkup Kelurahan Karangbesuki telah paham dan juga mengetahui persoalan apa saja yang ada di lingkup RW mereka. Maka terakhir dari pengabdian masyarakat juga memberikan modul yang telah didaftarkan sebagai HKI demi kemudahan pihak RW dan kelurahan dalam memahami dan meninjau tahapan dari PSU maupun isu atau persoalan-persoalan yang ada dalam PSU (Gambar 6).

Maka kegiatan pengabdian masyarakat ini diakhiri dan ditutup dengan foto bersama antara tim pengabdian, pihak kelurahan, dan peserta (Gambar 7).

D. PENUTUP

Simpulan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan tema workshop “Penguatan Kelembagaan dalam Optimalisasi Fungsi dan Manfaat Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Pemukiman di Kelurahan Karangbesuki, Kecamatan Sukun, Kota Malang.” Diadakan sebagai pemenuhan tugas dan tanggung jawab Universitas Brawijaya dalam memenuhi fungsi Tri Dharma Perguruan Tinggi, juga mendukung optimalisasi dari PSU. Hal ini dikarenakan PSU merupakan sebuah persoalan yang sangat sentral, sehingga diharapkan semua masyarakat dapat menerima manfaat dari PSU.

Saran

Kendala yang dihadapi dalam pengabdian masyarakat ini, yaitu narasumber di tahap diskusi awal sebelum penyusunan Modul yaitu beberapa narasumber yang tidak berkenan untuk dilakukan diskusi terbatas dan tertutup, khususnya lembaga yang berkaitan erat dengan PSU di Kota Malang.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Lurah Karangbesuki dan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan kesempatan bagi tim pengabdian masyarakat untuk diskusi dan berbagi pengalaman kepada masyarakat secara langsung melalui kegiatan workshop.

E. DAFTAR PUSTAKA

- <https://jatim.tribunnews.com/2024/01/25/breaking-news-kota-malang-diguyur-hujan-angin-3-pohon-besar-tumbang-di-villa-bukit-tidar>
- <https://www.detik.com/jatim/berita/d-7160361/pohon-tumbang-timpa-mobil-di-kota-malang>
- <https://regional.kompas.com/read/2023/11/26/160936678/banjir-di-perumahan-kota-malang-rendam-puluhan-rumah-dan-27-kendaraan?page=all>
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.