

**KAJIAN PERUMUSAN PERMASALAHAN DAN ISU STRATEGIS PERCEPATAN
PENERBITAN SERTIPIKAT ASET PSU****Sriyono¹**

¹Fungsional Perencana Ahli Muda, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kabupaten Boyolali

Email : sriyono100769@gmail.com

ABSTRAK

Rata-rata jumlah penerbitan rekomendasi rencana tapak(siteplan) di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dari Tahun 2020- tahun 2024 mencapai 27 rekomendasi, dari penerbitan rekomendasi rencana tapak(siteplan) tersebut ada konsekuensi asset prasarana,sarana dan utilitas umum yang akan diserahkan dari pengembang ke Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali,akan tetapi sampai saat ini belum ada asset prasarana,sarana dan utilitas umum yang diserahkan dari pengembang ke Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali bersetipikat atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali.Oleh karena itu perlu diambil langkah – langkah atau kebijakan di tingkat kepala daerah dalam upaya mempercepat dan memudahkan pengelolaan asset-asset PSU sebagai salah satu intrumen pemerintah daerah dalam tata Kelola pemerintahan,khususnya dalam tata kelola asset yang menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali. Makalah ini bertujuan untuk menyusun rekomendasi kebijakan yang dapat diterapkan oleh pemerintah dan pemangku kepentingan terkait percepatan sertifikasi asset prasarana sarana dan utilitas di Kabupaten Boyolali.

Kata Kunci: Rencana tapak(siteplan), prasarana, sarana dan utilitas umum, asset dan sertipikat

ABSTRACT

The average number of site plan recommendations issued by the Housing and Settlement Agency from 2020 to 2024 reached 27 recommendations. These site plan recommendations have consequences for infrastructure, facilities, and public utilities that will be handed over from developers to the Boyolali Regency Government. However, to date, no infrastructure, facilities, or public utilities have been handed over from developers to the Boyolali Regency Government with certificates in the name of the Boyolali Regency Government. Therefore, it is necessary to take steps or policies at the regional head level in an effort to accelerate and facilitate the management of PSU assets as one of the local government's instruments in governance, particularly in the management of assets owned by the Boyolali Regency Government. This paper aims to formulate policy recommendations that can be implemented by the government and stakeholders regarding the acceleration of infrastructure, facilities, and utility asset certification in Boyolali Regency.

Keywords: *Site plan, infrastructure, facilities and public utilities, assets and certificates*

PENDAHULUAN

Berdasarkan Peraturan Bupati Boyolali Nomor 22 Tahun 2024 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim) mempunyai tugas membantu Bupati dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Dalam menjalankan tugas tersebut, Disperkim melaksanakan sejumlah fungsi, antara lain: merumuskan kebijakan di

bidang perumahan dan kawasan permukiman; melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan; melaksanakan evaluasi dan pelaporan di bidang perumahan dan pengembangan kawasan permukiman; menyelenggarakan administrasi dinas; serta melaksanakan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati maupun peraturan perundang-undangan yang relevan dengan tugas dan kewenangannya. Dari sebagian fungsi tersebut, Disperkim juga memiliki kewenangan dalam proses legalisasi gambar rencana tapak (*siteplan*) yang menjadi salah satu aspek penting dalam pengembangan perumahan.

Pengembangan perumahan merupakan salah satu aspek penting dalam pertumbuhan suatu daerah, sebagai bagian dari upaya pembangunan yang berkelanjutan, Namun, di tengah tantangan dan peluang yang ada, proses pengesahan rencana tapak(*siteplan*) perumahan menjadi hal yang krusial namun sering kali terhambat oleh berbagai kendala.

Dalam beberapa waktu terakhir, proses legalisasi gambar rencana tapak (*siteplan*) perumahan di Kabupaten Boyolali telah menjadi perhatian utama bagi pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat. Tantangan dalam proses ini, seperti kompleksitas administratif, lamanya waktu pengesahan, dan kurangnya keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan. Melalui pendekatan kolaboratif yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan, diharapkan dapat tercipta sistem yang lebih efisien, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan perkembangan wilayah, langkah-langkah konkrit yang diambil dalam upaya kolaboratif tersebut diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam memperbaiki proses legalisasi rencana tapak *siteplan* perumahan, serta memajukan pembangunan berkelanjutan Kabupaten Boyolali ke arah yang lebih baik.

Saat ini Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali bertanggung jawab atas pelaksanaan proses legalisasi gambar rencana tapak (*siteplan*) untuk pembangunan perumahan dan pemukiman di wilayah Kabupaten Boyolali. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman telah membangun aplikasi untuk pelayanan legalisasi gambar rencana tapak *siteplan* perumahan tetapi saat ini aplikasi yang dibangun belum memadai sehingga berakibat pada pelayanan legalisasi *siteplan* masih dilayani dengan cara manual.

Dalam dokumen pengajuan proses legalisasi gambar rencana tapak *siteplan* ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon diantaranya adalah ketersediaan Prasarana, sarana dan utilitas, hal ini sesuai dengan Peraturan Bupati Boyolali Nomor: 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan. Jadi ada kewajiban dari Pengembang untuk menyerahkan asset PSU ke Pemerintah Daerah.

Dalam suatu perumahan harus dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum yang merupakan kelengkapan fisik yang mendukung terwujudnya perumahan yang sehat, aman, dan terjangkau. Adapun penjelasan tentang prasarana, sarana dan utilitas, adalah sebagai berikut :

Prasarana merupakan kelengkapan dasar fisik pada lingkungan hunian yang harus memenuhi standar tertentu agar dapat mendukung kebutuhan masyarakat dalam bertempat tinggal secara layak, sehat, aman, dan nyaman. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Adapun contoh prasarana yang dimaksud antara lain meliputi jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan atau drainase, serta tempat pembuangan sampah.

Sarana merupakan fasilitas yang terdapat dalam lingkungan hunian dan berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Contoh sarana yang termasuk dalam kategori ini antara lain sarana perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan

ruang terbuka hijau, serta sarana parkir.

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang yang berfungsi memberikan pelayanan dasar bagi lingkungan hunian sehingga masyarakat dapat tinggal dengan lebih layak, aman, dan nyaman. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Contoh utilitas umum tersebut meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, sarana pemadam kebakaran, serta sarana penerangan jalan.

Berdasarkan Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan, pasal 11 ayat 2, ditegaskan bahwa setiap perumahan yang dibangun harus mempersiapkan minimal 30% lahan untuk sarana, prasarana, dan utilitas umum (PSU). Pemerintah Kabupaten Boyolali mewajibkan para pengembang perumahan untuk menyediakan dan melengkapi PSU sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan PSU memiliki arti penting karena hanya setelah menjadi aset Pemerintah Daerah, program pembangunan infrastruktur maupun pemeliharaan dapat masuk ke lingkungan perumahan tersebut.

Namun, kondisi di lapangan menunjukkan masih adanya kendala signifikan. Berdasarkan data Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali, sejak tahun 2015 hingga 2024 terdapat 248 lokasi PSU di seluruh wilayah Kabupaten Boyolali. Proses penyerahan aset PSU dari pengembang ke pemerintah baru dimulai pada tahun 2020, dan hingga akhir 2024 hanya 60 lokasi PSU yang berhasil diserahterimakan. Ironisnya, sampai saat ini belum ada satu pun aset PSU yang berhasil disertipikatkan atas nama Pemerintah Kabupaten Boyolali.

Adapun penyebab lambatnya proses sertifikasi dan inventarisasi aset PSU antara lain: (1) masih banyak aset PSU yang data maupun keberadaan pengembang perumahannya tidak jelas; (2) kelengkapan data administrasi PSU pada umumnya belum memadai untuk mendukung proses verifikasi dan inventarisasi; (3) sebagian aset PSU masih dalam tahap pengajuan rekomendasi rencana tapak (siteplan), namun dokumennya belum dapat digunakan sebagai dasar serah terima; (4) koordinasi antar pemangku kepentingan terkait sertifikasi aset PSU belum berjalan optimal; serta (5) ketiadaan anggaran khusus untuk mendukung proses sertifikasi aset PSU.

Policy paper ini bertujuan untuk menyusun rekomendasi kebijakan yang komprehensif guna mendukung Pembangunan dan tata kelola asset milik Pemerintah Daerah . Oleh karena itu perlu diambil kebijakan dari Pemerintah Daerah atau Kepala OPD terkait agar tata kelola asset PSU menjadi lebih baik, apalagi PSU masuk dalam Penilaian MCP KPK di Area Penyelamatan Aset BMD, memberikan manfaat untuk Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali yaitu bertambahnya jumlah asset dan bagi masyarakat yang menempati perumahan ada jaminan kepastian berhak memperoleh fasilitas PSU yang memadai, lengkap dan terawat. Metode pengumpulan data dalam makalah kebijakan ini melibatkan inventarisasi data yang dibutuhkan serta pengumpulan bahan-bahan referensi yang relevan. Bahan-bahan referensi ini meliputi berbagai peraturan perundang - undangan seperti Undang-Undang (UU), Perda, Perbub dan peraturan dari lembaga terkait lainnya. Langkah awal ini juga mencakup perumusan kerangka pemikiran yang akan menjadi dasar dalam analisis. Proses pengolahan data dimulai dengan mentabulasi dan memadukan data yang telah dikumpulkan, memastikan bahwa data tersebut lengkap dan terstruktur dengan baik sesuai kebutuhan analisis. Selanjutnya, dilakukan perumusan alternatif kebijakan menggunakan pendekatan teori dan mengevaluasi berdasarkan kriteria. Pemilihan prioritas dari masing-masing alternatif kebijakan akan menggunakan penilaian skoring oleh *keyperson* berdasarkan pertimbangan efektivitas, efisiensi, dan dampak jangka panjangnya.

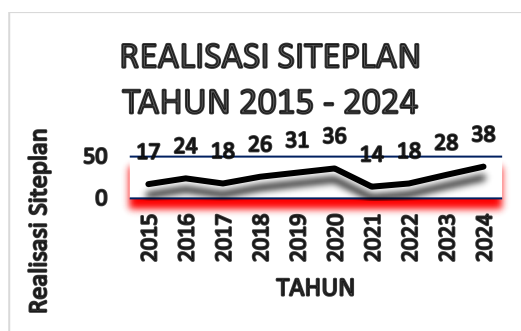
HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISIS

Analisis terhadap cakupan kondisi PSU, jumlah atau luasan PSU dan nilai asset. Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman di Pemerintah Daerah tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, sesuai pasal 2 peraturan tersebut menyatakan bahwa penyerahan PSU dari pengembang bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU.

Proses penyerahan asset PSU dimulai dari penerbitan rencana tapak siteplan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali yang diajukan oleh Pengembang Perumahan. Prosentase asset PSU yang wajib diserahkan ke Pemerintah Daerah adalah minimal seluas 30 % dari luasan lahan yang dimintakan rekomendasi rencana tapak siteplan. Perkembangan realisasi penerbitan rencana tapak (siteplan) dari tahun 2015- 2024) dan Proses serah terima Asset PSU terbagi menjadi tiga kriteria, yaitu:

1. Realisasi Penerbitan Rekomendasi rencana tapak (*siteplan*)



Dari grafik diatas setelah masa pandemi covid 19, realisasi penerbitan rekomendasi rencana tapak (siteplan) semakin meningkat dan otomatis jumlah prasarana, sarana dan utilitas umum yang diserahkan ke pemerintah daerah semakin banyak. Dan hal ini tentu menjadi tanggung jawab yang harus segera diselesaikan terutama terkait tata kelola asset dan keabsahan kepemilikan asset PSU

2. PSU yang proses pengajuan rencana tapak siteplan nya sudah terjadi dalam waktu yang sudah lama dan itu berdampak sulitnya pada proses verifikasi penyerahan asset PSU nya, hal ini dikarenakan sebagian besar data pengembang/Alamat pengembang perumahan sudah tidak ditemukan atau data nya tidak ada.

No	Juml. Pngmb.	Luasan PSU (m ²)	Ket.
1	17	19.339,66	Tahun 2015 (masih menjadi kewenangan DPUPR)
2	24	22.699,77	Tahun 2016 (masih menjadi kewenangan DPUPR)

Dari data tersebut dapat kita simpulkan bahwa ada masalah yang harus dicari solusi dan kebijakan untuk menyelesaikan proses verifikasi dan sertifikasi banyak asset PSU untuk perumahan yang data pengembang, data PSU dan Alamat pengembang sudah tidak diketahui.

3. PSU yang proses pengajuan rencana tapak siteplannya masih tergolong baru dan masih ditemukan data pengembang dan Alamat pengembang perumahannya. Mulai Tahun 2017 kewenangan penerbitan rekomendasi rencana tapak(*steplan*) menjadi kewenangan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali

No	Juml. Pngmb.	Luasan PSU (m ²)	Ket.
1	18	107.769,13	2017
2	26	14.505,89	2018
3	31	188.652	2019
4	36	113.268	2020
5	14	40.328	2021
6	18	45.372	2022
7	28	52.622,58	2023
8	38	96.469,01	2024

Dari data tersebut dapat kita dapat simpulkan bahwa ada masalah yang harus dicarikan solusi dan kebijakan untuk menyelesaikan proses verifikasi dan sertifikasi banyak asset PSU untuk perumahan yang data pengembang, data PSU masih diketahui tetapi proses verifikasi dan sertifikasi masih terkendala dan belum ada sertifikat asset PSU atas nama pemerintah daerah.

4. PSU yang proses pengajuan rencana tapak siteplannya masih berproses di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali.

No	Juml. Pngmb.	Luasan PSU (m ²)	Ket.
1	11	44.258,02	Sampai Tri Wulan 1 Tahun 2025

Dari data tersebut dapat kita dapat simpulkan bahwa ada banyak asset PSU saat tahun berjalan untuk diselesaikan proses verifikasi dan sertifikasi banyak asset PSU untuk perumahan yang data pengembang, data PSU masih diketahui tetapi proses verifikasi dan sertifikasi masih terkendala dan belum ada sertifikat asset PSU atas nama pemerintah daerah.

5. Data PSU yang sudah diserahkan ke Pemerintah Daerah tetapi sertifikat masih atas nama pengembang perumahan.

No	Jml. Pngmb. /Lokasi	Luasan PSU (m ²)	Nilai Asset PSU (Rp)	Ket/ Th. Penyerahan
1	10	17.778	2,615,451,092	2020
2	20	243.743,7	25.564.817.490	2021
3	10	13.815,6	10.859.709.750	2022
4	10	17.817,24	11.767.211.650	2023
5	8	25.388	19.361.370.866	2024

Asset PSU yang sudah diserahkan dari Pengembang Perumahan ke Pemerintah Kabupaten Boyolali sebanyak 58 Lokasi, akan tetapi asset PSU yang sudah diserahkan masih dalam wujud Berita Acara Serah Terima (BAST) saja belum jadi sertipikat atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali. Sehingga hal ini menjadi persoalan bagi tata kelola asset dan mendapatkan penilaian kurang baik oleh BPK maupun KPK.

Analisis terhadap kelengkapan dokumen administrasi penerbitan Rencana Tapak Siteplan menunjukkan bahwa secara umum telah tersedia berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon. Dokumen-dokumen tersebut meliputi: permohonan resmi; fotokopi identitas pemohon yang disertai dengan identitas asli; surat kuasa bermaterai Rp10.000 apabila dikuasakan; dokumen akad kerjasama jika diperlukan; surat pernyataan pengelolaan serta penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); fotokopi sertipikat tanah; surat keterangan luas tanah dari instansi terkait apabila terdapat perbedaan antara data sertipikat dan kondisi lapangan; serta izin pemanfaatan ruang yang masih berlaku berupa PKKPR dan KRK.

Selain itu, diperlukan pula surat keterangan atau pernyataan penyediaan pemakaman dari Kepala Desa dan BPD yang diketahui Camat, serta surat keterangan atau pernyataan pengelolaan sampah yang diketahui Kepala Desa. Dokumen lain yang harus dilengkapi mencakup fotokopi sertipikat keahlian perencana; foto lahan dari empat sudut masing-masing satu lembar; gambar rencana tapak kaveling beserta tipe rumah yang direncanakan serta PSU dengan ukuran dan skala maksimal 1:500; desain dan spesifikasi teknis PSU; dan penetapan pelaksanaan pembangunan.

Analisis persyaratan administrasi proses sertifikasi tanah yang dipersyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Persyaratan administrasi yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses penerbitan sertipikat aset PSU mencakup berbagai dokumen pokok maupun pendukung. Dokumen tersebut meliputi: permohonan; identitas pemohon; serta dasar penguasaan atau atas hak yang dapat berupa sertipikat, akta pemindahan hak, akta atau surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah apabila berasal dari kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, surat pernyataan penguasaan aset, bukti perolehan tanah lainnya, serta daftar perolehan tanah jika jumlah bidang lebih dari lima. Selain itu, dipersyaratkan pula peta bidang tanah; dokumen perizinan berupa KKPR, penetapan lokasi untuk kegiatan pengadaan tanah kepentingan umum, atau perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi bila objek merupakan tanah reklamasi; serta dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Pemohon juga harus melampirkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, risalah pemeriksaan tanah (Risalah A atau Konstatering Rapport), serta surat pengantar dari Kantor Pertanahan.

Dari sisi kelembagaan, proses verifikasi dan validasi aset PSU yang diserahkan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah melibatkan beberapa perangkat daerah dan instansi terkait. Kegiatan ini dilaksanakan secara lintas sektor oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Badan Pertanahan Nasional, Badan Keuangan Daerah, Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Lingkungan Hidup, serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Keterlibatan multi-stakeholder tersebut menunjukkan bahwa mekanisme penyerahan aset PSU tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga membutuhkan koordinasi dan sinergi antar-SKPD untuk memastikan keabsahan, kesesuaian peruntukan, serta legalitas aset yang akan menjadi milik daerah.

PEMBAHASAN

1. Pembahasan penyebab lambatnya proses sertipikat balik nama PSU dari pengembang ke pemerintah daerah dari kelengkapan administrasi.
Sesuai dengan analisis yang telah dijelaskan dapat disimpulkan bahwa ada beberapa persyaratan administrasi yang belum ada dalam pengajuan rekomendasi rencana tapak (*siteplan*) tetapi diperlukan dalam proses balik nama dari pengembang menjadi milik pemerintah Kabupaten Boyolali. Sehingga masih perlu ditambahkan beberapa persyaratan administrasi yang dibutuhkan dalam Upaya percepatan dan memudahkan proses balik nama PSU atas nama Pemerintah Kabupaten Boyolali. Adapun penambahan persyaratan administrasi yang perlu ditambahkan dalam pengajuan rekomendasi rencana tapak (*siteplan*) adalah surat pernyataan pelepasan hak atas tanah prasarana, sarana dan utilitas untuk pemerintah daerah, Surat Pernyataan Pengurusan, Pembiayaan, dan Penyerahan Sertifikat Prasarana Sarana dan Utilitas Umum (PSU) atas nama Pemerintah Daerah, Surat Pernyataan Pembangunan dan Pengelolaan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum (PSU).
2. Pembahasan penyebab lambatnya proses sertipikat balik nama PSU dari pengembang ke pemerintah daerah dari kelembagaan. Tim verifikasi penyerahan PSU sesuai Surat Keputusan Bupati Boyolali Nomor 100.3.3.2/246 Tahun 2024 tentang Pembentukan Tim Verifikasi dan Sekretariat Tim Verifikasi Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Boyolali. Tim ini terdiri atas Sekretaris Daerah sebagai ketua; perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman sebagai sekretaris; perangkat daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota; instansi vertikal di daerah yang menyelenggarakan urusan pertanahan sebagai anggota; unsur perangkat daerah teknis terkait sebagai anggota; unsur camat sebagai anggota; serta unsur kelurahan atau pemerintah desa sebagai anggota.
Dari sisi kelembagaan banyak OPD yang terkait dalam proses verifikasi penyerahan PSU, yang hal ini terkadang menjadi hambatan karena terlalu banyak administrasi yang harus diselesaikan sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Dengan beban pekerjaan yang sangat banyak dan nilai asset yang besar tidak bisa diselesaikan kalau hanya oleh staf di bidang perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka perlu dilaksanakan evaluasi dan perubahan SOTK Disperkim Kabupaten Boyolali dengan menambah satu bidang yang khusus menangani asset PSU.
3. Pembahasan penyebab lambatnya proses sertipikat balik nama PSU dari pengembang ke pemerintah daerah dari ketersediaan anggaran.
Berdasarkan Peraturan Bupati Boyolali Tahun Nomor 15 tahun 2019 tentang Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman, belum diatur mekanisme sertifikasi, penanggung jawab sertifikasi dan pembiayaan sertifikasi asset PSU di Kabupaten Boyolali.
Berdasarkan analisis masalah yang ada, maka dilakukan perumusan alternatif kebijakan dengan mempertimbangkan efektivitas, kelayakan, dll (Bardach, 2012). **Alternatif pertama** adalah melakukan penyusunan perkada tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, dimana dalam perkada tersebut diatur secara rinci dan detail terkait asset Prasarana, Sarana dan utilitas umum sampai mekanisme sertifikasi asset, kelembagaan dan pembiayaan sertifikasi asset PSU atas nama Pemerintah Daerah. Akan tetapi pelaksanaan Penyusunan Perkada Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan akan membutuhkan waktu yang cukup lama dan pembiayaan yang cukup besar.
Melakukan revisi Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Perumahan utamanya pada pasal – pasal yang mengatur persyaratan pengajuan

rekomendasi rencana tapak(*siteplan*) dengan menambahkan persyaratan administrasi yang bisa memudahkan dan mempercepat proses sertifikasi asset PSU atas nama Pemerintah Daerah. Untuk melakukan proses revisi Peraturan Bupati untuk saat ini juga membutuhkan waktu cukup lama karena harus dikonsultasikan ke Tingkat provinsi maupun kementerian

Dan penyusunan Surat Keputusan Bupati tentang Tata cara Penyerahan PSU dengan menambahkan persyaratan -persyaratan yang dipersyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kabupaten Boyolali antara lain : Akta pemindahan hak dan Akta/surat bukti pelepasan hak.

Alternatif kedua adalah dengan penguatan struktur kelembagaan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan menambah bidang yang khusus menangani inventarisasi asset PSU,sertifikasi dan Pengeloan Asseet PSU. Hal tersebut karena beban tugas yang sangat besar dan kompleks maka perlu di bentuk bidang tersendiri. Dengan dibentuknya bidang baru, khusus menangani PRasarana, Sarana dan Utilitas Umum tentu akan semakin fokus dan dapat mempercepat dalam proses pensertipikatan tanah – tanah PSU.

Dalam menganalisis prioritas dari alternatif kebijakan, telah dilakukan penilaian skoring 1-5 oleh *keyperson* di lingkungan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali yaitu pejabat Eselon II, III dan staf berdasarkan pendekatan *Avoid, Shift, dan Improve* dengan mempertimbangkan kriteria efektivitas, efisiensi, dan dampak jangka panjangnya.

Tabel 1. Skoring Alternatif Kebijakan

Alternatif Kebijakan	Efekti Efisien		Dmpk. Jk. Pjg.	Tott. Skoor
	fitas	si		
Melakukan penyusunan Perkada tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan	5	5	5	15
Penguatan struktur kelembagaan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan menambah bidang yang khusus menangani inventarisasi asset PSU,sertifikasi dan Pengeloan Asset PSU dengan merevisi SOTK Disperkim Kabupaten Boyolali	4	4	4	12

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan analisis skoring di atas, Penyusunan Surat Keputusan Bupati tentang Tata cara Penyerahan PSU memperoleh skoring yang paling tinggi.

SIMPULAN

Pada tahap jangka pendek, kebijakan ini akan meningkatkan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan pemberian rekomendasi rencana tapak(*siteplan*) karena telah dijamin dengan peraturan bupati. Dalam jangka menengah, akan terjadi percepatan dalam proses inventarisasi asset PSU karena di dalam persyaratan pengajuan rekomendasi rencana tapak sudah ada persyaratan yang dibutuhkan dalam proses balik nama kepemilikan PSU dari pengembang ke pemerintah daerah. Dampak jangka panjangnya adalah dengan percepatan proses sertifikat asset PSU maka jumlah asset pemerintah daerah semakin besar dan adanya kepastian hukum akan tanggung jawab terhadap pengelolaan dan pemeliharaan PSU.

DAFTAR PUSTAKA

- Peraturan Bupati Boyolali Nomor : 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan
- Peraturan Bupati Boyolali Tahun Nomor 15 tahun 2019 tentang Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana,Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Bupati Boyolali Nomor :22 Tahun 2024 tentang Kedudukan,Susunan Organisasi,Tugas dan Fungsi,Serta Tata Kerja Pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali
- Surat Keputusan Bupati Boyolali Nomor 100.3.3.2/246 Tahun 2024 tentang Pembentukan Tim Verifikasi dan Sekretariat Tim Verifikasi Penyerahan Prasarana,Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Boyolali
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Hasil Analisis skoring Penyusunan Surat Keputusan Bupati tentang Tata cara Penyerahan PSU memperoleh skoring
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2019). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024. Jakarta: Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.