DINAS PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KOTA METRO

LAPORAN PELAKSANAAN INOVASI

GERTAK PSU

(Gerakan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan)

PRASARANA | SARANA | UTILITAS | UNTUK MASYARAKAT

PSU TERTATA,
LINGKUNGAN NYAMAN,
MASYARAKAT SEJAHTERA

2025

dpkp.metrokota.go.id | dinas.pkp.metro | Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, penyusunan Laporan Pelaksanaan Inovasi GERTAK PSU (Gerakan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan) Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro Tahun 2026 dapat diselesaikan dengan baik.

Laporan ini disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban dan dokumentasi atas pelaksanaan inovasi GERTAK PSU, yang merupakan upaya percepatan pendataan, verifikasi, fasilitasi, serta serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Melalui inovasi ini, diharapkan permasalahan PSU yang belum diserahterimakan dapat diselesaikan secara lebih cepat, tertib, dan akuntabel, sehingga aset tersebut dapat segera dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat.

Laporan ini memuat gambaran umum pelaksanaan kegiatan, tahapan dan metode pelaksanaan, capaian serta dampak yang dihasilkan, permasalahan yang dihadapi beserta upaya penyelesaiannya, evaluasi pelaksanaan, hingga rencana tindak lanjut ke depan.

Kami menyampaikan terima kasih kepada seluruh Tim Pelaksana GERTAK PSU, perangkat daerah terkait, para pengembang perumahan, serta seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam pelaksanaan kegiatan ini. Kami menyadari bahwa laporan ini masih terdapat kekurangan, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat kami harapkan demi penyempurnaan pelaksanaan inovasi ini pada masa mendatang.

Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat dan menjadi bahan evaluasi bagi seluruh pemangku kepentingan dalam upaya percepatan penyelesaian PSU perumahan di Kota Metro.

Metro, 30 Desember 2025
Plt. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro

Budi Dwi Radiastanto, ST., MT.
Pembina TK.I
NIP. 19760222 200212 1 007

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN 4
A. Latar Belakang 4
B. Dasar Hukum 4
C. Maksud 4
D. Tujuan 4
BAB II PELAKSANAAN KEGIATAN 5
A. Tahapan Pelaksanaan 5
B. Tim Pelaksana 6
C. Metode Pelaksanaan 7
BAB III HASIL PELAKSANAAN 11
A. Capaian Kegiatan 11
B. Dampak Pelaksanaan 12
C. Manfaat 14
BAB IV PERMASALAHAN DAN UPAYA PENYELESAIAN 17
BAB V EVALUASI 19
BAB VI RENCANA TINDAK LANJUT 20
BAB VII PENUTUP 21

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) merupakan fasilitas yang wajib disediakan oleh pengembang perumahan sebagai penunjang fungsi hunian. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, PSU yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah agar dapat dikelola, dipelihara, dan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat.

Dalam praktiknya, masih banyak PSU perumahan yang belum diserahterimakan karena berbagai kendala, antara lain belum lengkapnya dokumen administrasi, belum terpenuhinya persyaratan teknis, perubahan status badan hukum pengembang, maupun kurangnya koordinasi antar pemangku kepentingan. Kondisi tersebut mengakibatkan Pemerintah Daerah mengalami kesulitan dalam melakukan pemeliharaan maupun penganggaran terhadap aset PSU.

Sebagai upaya percepatan penyelesaian permasalahan tersebut, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan inovasi GERTAK PSU (Gerakan Serah Terima PSU) sebagai bentuk percepatan pendataan, verifikasi, fasilitasi, dan serah terima PSU secara terpadu.

B. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah.
4. Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro Nomor 600.2.1-40 Tahun 2025 Tanggal 01 September 2025 tentang Tim Pelaksana GERTAK PSU Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro Tahun 2025.

C. Maksud

Menyampaikan hasil pelaksanaan kegiatan GERTAK PSU sebagai bentuk pertanggungjawaban pelaksanaan inovasi.

D. Tujuan

- Mempercepat proses serah terima PSU.
- Meningkatkan jumlah aset PSU yang tercatat sebagai aset daerah.
- Meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.
- Memperkuat koordinasi lintas sektor.

BAB II
PELAKSANAAN KEGIATAN

A. Tahapan Pelaksanaan

1. Pembentukan Tim GERTAK PSU.

   Pembentukan Tim GERTAK PSU bertujuan untuk mengoptimalkan koordinasi antarbidang di lingkungan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman serta memperkuat sinergi dengan perangkat daerah dan instansi terkait. Tim ini menjadi wadah koordinasi dalam menyusun rencana kerja, melakukan pendataan dan inventarisasi PSU, melaksanakan verifikasi administrasi dan teknis, memfasilitasi proses serah terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, serta memastikan pengelolaan dan pemanfaatan PSU dapat memberikan manfaat yang berkelanjutan bagi masyarakat, termasuk pendataan seluruh perumahan.

2. Inventarisasi dokumen PSU.

   Inventarisasi dokumen PSU merupakan tahapan awal yang sangat penting dalam pelaksanaan GERTAK PSU. Kegiatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi, menghimpun, memeriksa, dan menyusun seluruh dokumen yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) pada kawasan perumahan sebagai dasar pelaksanaan verifikasi administrasi dan teknis sebelum proses serah terima kepada Pemerintah Daerah.

3. Verifikasi administrasi.

   Verifikasi administrasi merupakan tahapan untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan administrasi dalam proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) telah dipenuhi oleh pengembang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tahapan ini bertujuan untuk menjamin bahwa proses serah terima PSU dilaksanakan secara tertib administrasi, memiliki kepastian hukum, dan memenuhi prinsip akuntabilitas dalam pengelolaan aset daerah.

4. Verifikasi teknis lapangan.

   Verifikasi teknis lapangan merupakan tahapan lanjutan setelah verifikasi administrasi yang bertujuan untuk memastikan bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang akan diserahterimakan telah dibangun sesuai dengan dokumen perencanaan, persyaratan teknis, serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Kegiatan ini menjadi dasar dalam menentukan kelayakan PSU untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

5. Koordinasi dengan pengembang.

   Koordinasi dengan pengembang merupakan tahapan penting dalam pelaksanaan GERTAK PSU untuk membangun komunikasi yang efektif, menyamakan pemahaman mengenai ketentuan serah terima PSU, serta mempercepat penyelesaian kewajiban pengembang kepada Pemerintah Daerah. Melalui koordinasi yang baik, setiap

permasalahan administrasi maupun teknis dapat diidentifikasi sejak awal dan diselesaikan secara kolaboratif.

6. Penyelesaian dokumen.

   Penyelesaian dokumen merupakan tahapan yang bertujuan untuk memastikan seluruh persyaratan administrasi yang diperlukan dalam proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) telah lengkap, sah, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tahapan ini menjadi bagian penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap aset PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

7. Penandatanganan Berita Acara Serah Terima.

   Penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) merupakan tahapan akhir dalam proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Tahapan ini menjadi bukti resmi bahwa seluruh persyaratan administrasi dan teknis telah dipenuhi serta menandai beralihnya penguasaan dan tanggung jawab pengelolaan PSU kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Penetapan aset daerah.

   Penetapan aset daerah merupakan tahapan lanjutan setelah penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) PSU yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas status Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Melalui tahapan ini, PSU yang telah memenuhi seluruh persyaratan administrasi dan teknis ditetapkan sebagai Barang Milik Daerah (BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Monitoring dan evaluasi.

   Monitoring dan evaluasi merupakan tahapan yang dilaksanakan secara berkelanjutan untuk memastikan seluruh rangkaian pelaksanaan GERTAK PSU berjalan sesuai dengan rencana, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta target kinerja yang telah ditetapkan. Kegiatan ini bertujuan untuk mengukur efektivitas pelaksanaan GERTAK PSU, mengidentifikasi hambatan yang dihadapi, serta menyusun langkah-langkah perbaikan guna meningkatkan kualitas penyelenggaraan program.

B. Tim Pelaksana

Sebagai langkah awal dalam pelaksanaan inovasi GERTAK PSU, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman membentuk Tim Pelaksana GERTAK PSU melalui Keputusan Kepala Dinas. Pembentukan tim ini bertujuan untuk menciptakan koordinasi yang efektif, memperjelas pembagian tugas dan tanggung jawab, serta memastikan seluruh tahapan serah terima dan pengelolaan PSU perumahan dapat berjalan secara terencana, terpadu, dan akuntabel.

Tim Pelaksana GERTAK PSU terdiri atas unsur pimpinan, pejabat struktural, pejabat fungsional, serta staf teknis yang memiliki kompetensi sesuai bidang tugasnya. Susunan tim terdiri atas:

- Penanggung Jawab
- Ketua Tim
- Sekretaris
- Tim koordinasi dan pengendalian
- Tim pendataan dan inventarisasi PSU
- Tim verifikasi dan penilaian teknis
- Tim fasilitasi serah terima PSU
- Tim pengelolaan dan pemanfaatan PSU

C. Metode Pelaksanaan

Pelaksanaan GERTAK PSU dilaksanakan secara bertahap dan terstruktur sebagai upaya percepatan penyerahan aset PSU perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Kegiatan diawali dengan penyusunan rencana kerja, pembentukan Tim Pelaksana GERTAK PSU, serta koordinasi internal untuk menyusun jadwal pelaksanaan dan pembagian tugas sesuai dengan fungsi masing-masing tim. Metode pelaksanaan terdiri atas beberapa tahap, yaitu:

- Pendataan lapangan.

  Pendataan lapangan merupakan salah satu tahapan penting dalam pelaksanaan GERTAK PSU yang bertujuan memperoleh data dan informasi aktual mengenai kondisi PSU pada kawasan perumahan. Kegiatan ini dilaksanakan oleh Tim Pendataan dan Inventarisasi PSU dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi perumahan yang menjadi sasaran program.

  Selama kegiatan pendataan, tim mengidentifikasi keberadaan dan kondisi fisik setiap komponen PSU, seperti jalan lingkungan, drainase, saluran air, ruang terbuka hijau, jaringan utilitas, penerangan jalan umum, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya. Selain melakukan pengamatan visual, tim juga mencocokkan kondisi di lapangan dengan dokumen perencanaan, site plan yang telah disahkan, serta dokumen pendukung lainnya untuk memastikan kesesuaian antara dokumen dan kondisi eksisting.

- Pengumpulan dokumen.

  Tim menginventarisasi dan menghimpun berbagai dokumen yang dipersyaratkan, antara lain persetujuan site plan, dokumen perizinan pembangunan, akta pendirian badan usaha, bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, gambar as-built drawing, daftar aset PSU yang

akan diserahkan, berita acara pemeriksaan pekerjaan, serta dokumen pendukung lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain menerima dokumen dari pengembang, tim juga melakukan pencocokan dengan arsip yang dimiliki Pemerintah Daerah untuk memastikan keabsahan, kesesuaian, dan kelengkapan data. Apabila ditemukan dokumen yang belum lengkap atau masih memerlukan penyempurnaan, tim memberikan penjelasan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi serta melakukan pendampingan kepada pengembang agar dokumen dapat dilengkapi sesuai ketentuan.

- Koordinasi lintas OPD.

Koordinasi lintas Organisasi Perangkat Daerah (OPD) merupakan salah satu tahapan penting dalam pelaksanaan GERTAK PSU untuk memastikan seluruh proses serah terima dan pengelolaan PSU berjalan secara terpadu, efektif, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mengingat proses serah terima PSU melibatkan berbagai aspek teknis, administrasi, hukum, dan pengelolaan aset, diperlukan sinergi antarperangkat daerah yang memiliki kewenangan sesuai bidang tugasnya.

Koordinasi dilaksanakan melalui rapat, forum diskusi, konsultasi teknis, serta pertukaran data dan informasi yang melibatkan perangkat daerah terkait. Pembahasan difokuskan pada penyamaan persepsi mengenai persyaratan serah terima PSU, status dokumen administrasi, hasil verifikasi teknis lapangan, penyelesaian permasalahan yang dihadapi pengembang, serta tahapan penatausahaan aset setelah proses serah terima selesai.

- Pendampingan pengembang.

Pendampingan kepada pengembang dilaksanakan sebagai upaya untuk mempercepat penyelesaian proses serah terima PSU sekaligus memastikan seluruh persyaratan yang ditetapkan dapat dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kegiatan ini merupakan bagian dari implementasi GERTAK PSU yang menekankan pendekatan kolaboratif antara Pemerintah Daerah dan pengembang dalam menyelesaikan permasalahan yang menghambat proses serah terima.

Tim Pelaksana GERTAK PSU secara aktif melakukan komunikasi dan konsultasi dengan pengembang melalui pertemuan, kunjungan lapangan, maupun pendampingan teknis. Pada tahap ini, tim memberikan penjelasan mengenai tata cara serah terima PSU, persyaratan administrasi yang harus dipenuhi, standar teknis PSU, serta tahapan yang akan dilalui hingga penetapan PSU sebagai Barang Milik Daerah.

- Verifikasi bersama.

Verifikasi bersama merupakan tahapan penting dalam pelaksanaan GERTAK PSU yang bertujuan untuk memastikan bahwa PSU yang akan diserahterimakan telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kegiatan ini

dilaksanakan secara terpadu oleh Tim Pelaksana GERTAK PSU bersama pengembang serta perangkat daerah terkait sesuai dengan tugas dan kewenangannya.

Pelaksanaan verifikasi diawali dengan penelaahan dokumen administrasi yang telah dihimpun, meliputi persetujuan site plan, dokumen perizinan, gambar as-built drawing, dokumen kepemilikan atau penguasaan lahan, serta daftar aset PSU yang akan diserahkan. Hasil verifikasi administrasi menjadi dasar untuk menentukan kesiapan pelaksanaan pemeriksaan lapangan.

- Penyelesaian administrasi.

Tahap penyelesaian administrasi dilaksanakan setelah seluruh proses pendataan, verifikasi administrasi, verifikasi teknis lapangan, serta tindak lanjut atas hasil verifikasi dinyatakan selesai. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh dokumen persyaratan serah terima PSU telah lengkap, sah, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tim Pelaksana GERTAK PSU melakukan pemeriksaan akhir terhadap seluruh dokumen yang telah disampaikan oleh pengembang, meliputi persetujuan site plan, dokumen perizinan, bukti kepemilikan atau penguasaan lahan, gambar as-built drawing, daftar rincian aset PSU, berita acara hasil verifikasi, serta dokumen pendukung lainnya. Pemeriksaan dilakukan secara cermat untuk memastikan tidak terdapat kekurangan administrasi yang dapat menghambat proses serah terima.

- Serah terima PSU.

Serah terima PSU merupakan tahapan puncak dalam pelaksanaan GERTAK PSU setelah seluruh persyaratan administrasi dan teknis dinyatakan memenuhi ketentuan. Tahapan ini menjadi bentuk penyerahan tanggung jawab atas PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, sehingga aset tersebut dapat dikelola, dipelihara, dan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan serah terima diawali dengan pemeriksaan akhir terhadap kelengkapan dokumen administrasi dan hasil verifikasi teknis untuk memastikan bahwa seluruh komponen PSU yang akan diserahkan telah sesuai dengan site plan yang disahkan, memenuhi standar teknis, serta tidak memiliki permasalahan administrasi maupun hukum yang dapat menghambat proses penyerahan.

- Penetapan aset daerah.

Tahap penetapan aset daerah merupakan proses akhir dalam rangkaian pelaksanaan GERTAK PSU setelah seluruh tahapan verifikasi administrasi, verifikasi teknis lapangan, serta serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah telah diselesaikan. Pada tahap ini dilakukan penelaahan terhadap seluruh dokumen pendukung untuk memastikan bahwa aset yang diserahkan telah memenuhi persyaratan hukum, administratif, dan teknis sehingga dapat ditetapkan sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

Proses penetapan diawali dengan penyusunan daftar aset PSU berdasarkan Berita Acara Serah Terima, gambar as-built drawing, site plan yang telah disahkan, dokumen kepemilikan, serta hasil inventarisasi dan verifikasi lapangan. Selanjutnya dilakukan koordinasi dengan perangkat daerah terkait, khususnya pengelola Barang Milik Daerah, guna memastikan kesesuaian data aset dengan ketentuan pengelolaan BMD.

BAB III
HASIL PELAKSANAAN

A. Capaian Kegiatan

1. Jumlah perumahan terdata: 69 lokasi.
2. Jumlah pengembang terdata: 31 perusahaan.
3. PSU berhasil diverifikasi: 69 lokasi.
4. PSU berhasil diserahkan: 18 lokasi.
5. Luas PSU yang menjadi aset daerah, meliputi:
    - Luas jalan: 39.842 m²
    - Luas RTH: 1.630,66 m²
    - Titik lampu penerangan: 13 titik
    - Luas drainase: 289,65 m²
    - Luas taman: 13,52 m²
6. Nilai aset yang diterima: Rp14.669.166.517,00, dengan rincian per perumahan sebagai berikut:

No	Nama Perumahan	Nilai Penyerahan (Rp)
1	Griya Surya Asri	179.398.840
2	Griya Imopuro 4	152.108.422
3	Griya Imopuro 5	132.448.778
4	Perumahan PNS Yosomulyo	3.296.288.000
5	Perumahan Griya Pesona Alam	821.888.080
6	Pubian Jaya Lestari I	234.155.805
7	Rafika Garden Residence 1	164.414.000
8	Golden Village	2.178.339.320
9	Griya Alzea 2	89.672.000
10	Rindang Lestari Regency	2.709.563.065
11	Pubian Jaya Lestari 2	875.241.900
12	Perumahan Griya Alzea	309.760.000
13	Rafika Garden Residence 2	142.036.000
14	Rafika Garden Residence 3	612.023.350
15	Pesona Alam Residence	549.772.577
16	Griya Kauman	1.479.720.000

No	Nama Perumahan	Nilai Penyerahan (Rp)
17	Innovia Ganjar Asri	576.680.450
18	Griya Hadimulyo	165.655.930
	TOTAL	14.669.166.517

B. Dampak Pelaksanaan

1. Meningkatnya jumlah PSU yang menjadi aset daerah.

Pelaksanaan GERTAK PSU memberikan dampak nyata terhadap peningkatan jumlah PSU yang berhasil ditetapkan sebagai aset daerah. Melalui proses pendataan, inventarisasi, verifikasi administrasi dan teknis, pendampingan kepada pengembang, serta percepatan penyelesaian dokumen serah terima, berbagai PSU yang sebelumnya belum memiliki status kepemilikan yang jelas kini telah resmi menjadi Barang Milik Daerah (BMD).

Peningkatan jumlah PSU yang menjadi aset daerah menunjukkan semakin efektifnya koordinasi antara Pemerintah Daerah, pengembang, dan instansi terkait dalam menyelesaikan proses serah terima PSU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Proses yang sebelumnya memerlukan waktu cukup lama dapat dipercepat melalui mekanisme kerja terpadu yang diterapkan dalam GERTAK PSU.

2. Meningkatnya kepastian hukum pengelolaan PSU.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah meningkatkan kepastian hukum dalam pengelolaan PSU melalui percepatan penyelesaian proses serah terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Seluruh tahapan dilaksanakan secara sistematis, mulai dari inventarisasi, verifikasi administrasi, verifikasi teknis lapangan, penyelesaian dokumen, hingga penandatanganan Berita Acara Serah Terima dan penetapan aset sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

Dengan terselesaikannya proses tersebut, status kepemilikan dan pengelolaan PSU menjadi jelas dan memiliki dasar hukum yang kuat. Pemerintah Daerah memperoleh kewenangan untuk mengelola, memelihara, mengembangkan, dan mengamankan aset PSU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Di sisi lain, pengembang memperoleh kepastian bahwa kewajiban penyerahan PSU telah dipenuhi secara sah sehingga hak dan tanggung jawab masing-masing pihak menjadi lebih jelas.

3. Meningkatnya kualitas pelayanan publik.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah memberikan dampak positif terhadap peningkatan kualitas pelayanan publik di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Melalui percepatan serah terima dan penetapan PSU sebagai Barang Milik Daerah, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan yang jelas untuk mengelola, memelihara, memperbaiki, dan mengembangkan PSU demi memenuhi kebutuhan masyarakat.

Sebelum pelaksanaan GERTAK PSU, banyak PSU pada kawasan perumahan yang belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah sehingga pemeliharaan dan penanganan kerusakan sering mengalami kendala karena belum adanya dasar hukum dalam pengelolaannya. Kondisi tersebut mengakibatkan pelayanan kepada masyarakat menjadi kurang optimal, terutama dalam penanganan jalan lingkungan, drainase, ruang terbuka hijau, penerangan jalan, serta fasilitas umum lainnya.

4. Mempermudah penganggaran pemeliharaan.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah memberikan kemudahan bagi Pemerintah Daerah dalam proses penganggaran pemeliharaan PSU. Melalui percepatan serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, aset yang sebelumnya belum memiliki status hukum yang jelas kini telah ditetapkan sebagai Barang Milik Daerah (BMD), sehingga memenuhi persyaratan untuk dikelola dan dibiayai melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Sebelum pelaksanaan GERTAK PSU, banyak PSU yang secara fisik telah dimanfaatkan oleh masyarakat, namun belum dapat dianggarkan untuk pemeliharaan karena belum tercatat sebagai aset daerah. Kondisi tersebut mengakibatkan keterbatasan Pemerintah Daerah dalam melakukan perbaikan jalan lingkungan, drainase, ruang terbuka hijau, penerangan jalan, dan fasilitas umum lainnya, meskipun masyarakat telah menggunakannya setiap hari.

5. Mengurangi potensi sengketa aset.

Pelaksanaan GERTAK PSU berperan penting dalam mengurangi potensi sengketa aset melalui percepatan penyelesaian proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Seluruh tahapan dilaksanakan secara terstruktur, mulai dari inventarisasi aset, verifikasi administrasi dan teknis, penyelesaian dokumen, hingga penandatanganan Berita Acara Serah Terima dan penetapan aset sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

Dengan selesainya proses tersebut, status kepemilikan dan pengelolaan PSU menjadi jelas serta memiliki dasar hukum yang kuat. Kejelasan status ini meminimalkan potensi terjadinya sengketa antara Pemerintah Daerah, pengembang, masyarakat, maupun pihak lain terkait kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan PSU.

6. Mempercepat pembangunan kawasan permukiman.

Sebelum pelaksanaan GERTAK PSU, pembangunan kawasan permukiman sering menghadapi kendala karena banyak PSU yang belum diserahterimakan sehingga belum dapat dikelola maupun dikembangkan melalui program pemerintah. Kondisi tersebut menyebabkan pelaksanaan pemeliharaan, rehabilitasi, maupun pembangunan lanjutan tidak dapat dilakukan secara optimal akibat belum adanya kepastian status aset.

Melalui GERTAK PSU, proses inventarisasi, verifikasi administrasi dan teknis, pendampingan kepada pengembang, penyelesaian dokumen, hingga penetapan aset daerah dilakukan secara terpadu. Proses ini mempercepat peralihan pengelolaan PSU kepada Pemerintah Daerah sehingga berbagai program pembangunan, peningkatan kualitas infrastruktur, dan penataan kawasan permukiman dapat segera diintegrasikan ke dalam perencanaan pembangunan daerah.

C. Manfaat

Bagi Pemerintah Daerah:

- Tertib administrasi aset.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah mendorong terwujudnya tertib administrasi aset melalui pengelolaan proses serah terima PSU yang sistematis, terdokumentasi, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Seluruh tahapan, mulai dari inventarisasi, verifikasi administrasi, verifikasi teknis lapangan, penyelesaian dokumen, penandatanganan Berita Acara Serah Terima, hingga penetapan aset sebagai Barang Milik Daerah (BMD), dilaksanakan secara terintegrasi sehingga menghasilkan data aset yang lengkap, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Tertib administrasi aset yang terwujud melalui GERTAK PSU memberikan kemudahan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan inventarisasi, pencatatan, pelaporan, pengamanan, serta pengawasan terhadap aset PSU. Data aset yang akurat juga menjadi dasar dalam penyusunan kebijakan, perencanaan pembangunan, penganggaran pemeliharaan, dan penyusunan laporan keuangan pemerintah daerah secara akuntabel.

- Basis data PSU lebih akurat.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah menghasilkan basis data PSU yang lebih akurat, lengkap, dan terintegrasi sebagai dasar dalam pengelolaan aset daerah. Melalui kegiatan inventarisasi, verifikasi administrasi, verifikasi teknis lapangan, serta validasi dokumen, setiap data PSU diperiksa dan disesuaikan dengan kondisi aktual di lapangan sehingga informasi yang dihasilkan memiliki tingkat keandalan yang tinggi.

Basis data PSU yang lebih akurat memberikan berbagai manfaat, antara lain mempermudah proses inventarisasi aset, mempercepat penyusunan program pemeliharaan dan pembangunan, mendukung penganggaran yang lebih tepat sasaran, serta meningkatkan kualitas pelaporan dan pengambilan keputusan. Selain itu, data yang valid juga meminimalkan potensi kesalahan administrasi, duplikasi data, maupun perbedaan informasi antarperangkat daerah.

- Meningkatkan kinerja pelayanan.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah memberikan kontribusi nyata dalam meningkatkan kinerja pelayanan Pemerintah Daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Melalui penyederhanaan alur kerja, penguatan koordinasi lintas perangkat daerah, serta percepatan proses serah terima PSU, pelayanan kepada masyarakat maupun pengembang menjadi lebih cepat, efektif, dan akuntabel.

Peningkatan kinerja pelayanan juga tercermin dari semakin singkatnya waktu penyelesaian layanan, meningkatnya akurasi data dan dokumen, semakin efektifnya koordinasi lintas perangkat daerah, serta meningkatnya kepastian bagi pengembang dan masyarakat dalam memperoleh pelayanan yang transparan dan sesuai ketentuan.

Bagi Masyarakat:

- Infrastruktur terpelihara.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah mendukung terpeliharanya infrastruktur perumahan secara lebih optimal. Melalui percepatan proses serah terima PSU dan penetapan aset sebagai Barang Milik Daerah (BMD), Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dan dasar hukum yang jelas untuk melaksanakan pemeliharaan terhadap PSU yang telah diserahkan oleh pengembang.

Infrastruktur yang terpelihara dengan baik memberikan manfaat langsung bagi masyarakat, antara lain meningkatkan keamanan, kenyamanan, keselamatan, dan kelancaran aktivitas di kawasan perumahan.

- Kepastian pelayanan publik.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah memberikan kepastian pelayanan publik di bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui kejelasan status pengelolaan PSU. Dengan terselesaikannya proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, masyarakat memperoleh kepastian bahwa infrastruktur perumahan yang telah menjadi aset daerah akan dikelola, dipelihara, dan dikembangkan secara berkelanjutan.

Kepastian pelayanan publik juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap Pemerintah Daerah karena adanya kejelasan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan PSU.

- Lingkungan lebih nyaman.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah memberikan dampak nyata terhadap terciptanya lingkungan perumahan yang lebih nyaman, aman, dan tertata. Melalui percepatan proses serah terima PSU, berbagai PSU yang sebelumnya belum dapat dikelola secara optimal kini telah menjadi aset daerah sehingga dapat dipelihara dan ditingkatkan kualitasnya secara berkelanjutan.

Lingkungan yang lebih terawat memberikan manfaat langsung bagi masyarakat, antara lain meningkatnya kenyamanan dalam beraktivitas, berkurangnya genangan akibat drainase yang berfungsi dengan baik, serta tersedianya ruang publik yang lebih tertata.

- Melindungi hak-hak masyarakat untuk mendapatkan fasilitas akses publik yang nyaman.

Pelaksanaan GERTAK PSU merupakan upaya Pemerintah Daerah dalam melindungi hak-hak masyarakat untuk memperoleh fasilitas akses publik yang layak, aman, nyaman, dan berkelanjutan. Melalui percepatan proses serah terima PSU, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah dibangun dapat dikelola secara resmi sehingga manfaatnya dapat dirasakan secara optimal oleh seluruh warga.

Terpenuhinya hak masyarakat atas fasilitas akses publik tercermin dari tersedianya infrastruktur yang berfungsi dengan baik, seperti jalan lingkungan yang mudah dilalui, drainase yang mampu mengurangi genangan, penerangan jalan yang meningkatkan rasa aman, serta fasilitas umum dan ruang publik yang lebih tertata.

Bagi Pengembang:

- Kepastian penyelesaian kewajiban.

Pelaksanaan GERTAK PSU memberikan kepastian dalam penyelesaian kewajiban pengembang untuk menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui mekanisme yang terstruktur, setiap tahapan mulai dari inventarisasi, verifikasi administrasi, verifikasi teknis, pendampingan, penyelesaian dokumen, hingga penandatanganan Berita Acara Serah Terima dilaksanakan secara sistematis.

Kepastian penyelesaian kewajiban memberikan manfaat bagi seluruh pemangku kepentingan. Bagi pengembang, terdapat kepastian bahwa kewajiban penyerahan PSU telah dipenuhi secara sah dan terdokumentasi dengan baik.

- Hubungan yang lebih baik dengan pemerintah.

Pelaksanaan GERTAK PSU telah membangun hubungan yang lebih baik antara Pemerintah Daerah, pengembang perumahan, dan para pemangku kepentingan. Melalui pendekatan yang kolaboratif, proses serah terima PSU tidak hanya berfokus pada pemenuhan kewajiban administratif, tetapi juga mengedepankan komunikasi, koordinasi, dan pendampingan secara berkelanjutan.

Hubungan yang semakin baik antara Pemerintah Daerah dan pengembang memberikan manfaat yang luas, antara lain memperlancar koordinasi dalam pembangunan kawasan perumahan, mempercepat penyelesaian berbagai permasalahan di lapangan, serta mendukung kepatuhan terhadap kewajiban penyerahan PSU.

BAB IV
PERMASALAHAN DAN UPAYA PENYELESAIAN

Permasalahan	Upaya Penyelesaian
Dokumen belum lengkap	Pendampingan penyusunan dokumen
Pengembang tidak aktif	Penelusuran badan hukum dan koordinasi
Perbedaan data lapangan	Verifikasi bersama
PSU belum sesuai spesifikasi	Perbaikan oleh pengembang
Koordinasi antar instansi	Rapat koordinasi berkala

1. Salah satu kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan GERTAK PSU adalah belum lengkapnya dokumen yang menjadi persyaratan dalam proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Ketidaklengkapan dokumen tersebut dapat berupa belum tersedianya site plan yang telah disahkan, gambar as-built drawing, dokumen kepemilikan tanah, berita acara penyelesaian pekerjaan, maupun dokumen administratif lainnya yang dipersyaratkan sesuai ketentuan.

   Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Tim GERTAK PSU melakukan inventarisasi dokumen, memberikan pendampingan kepada pengembang, melaksanakan koordinasi lintas perangkat daerah, serta memfasilitasi penyelesaian kekurangan dokumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan agar setiap persyaratan administrasi dapat dipenuhi tanpa mengurangi aspek legalitas, akuntabilitas, dan tertib administrasi.

2. Salah satu permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan GERTAK PSU adalah adanya pengembang perumahan yang sudah tidak aktif beroperasi atau tidak lagi menjalankan kegiatan usahanya. Kondisi ini menyebabkan proses koordinasi dan penyelesaian serah terima PSU menjadi terhambat karena pihak yang bertanggung jawab sulit dihubungi atau tidak dapat memenuhi kewajiban penyerahan PSU sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

   Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Tim GERTAK PSU melakukan penelusuran terhadap legalitas dan keberadaan pengembang melalui koordinasi dengan perangkat daerah terkait, instansi perizinan, kantor pertanahan, asosiasi pengembang, maupun pihak lain yang memiliki informasi mengenai status badan usaha. Selain itu, dilakukan identifikasi terhadap pihak yang secara hukum masih memiliki kewenangan atau tanggung jawab untuk menyelesaikan kewajiban penyerahan PSU.

3. Salah satu kendala yang sering ditemui dalam pelaksanaan GERTAK PSU adalah adanya perbedaan antara data administrasi yang dimiliki pengembang dengan kondisi aktual di lapangan. Perbedaan tersebut dapat berupa luas lahan PSU, panjang dan lebar

jalan lingkungan, jaringan drainase, ruang terbuka hijau, lokasi fasilitas umum, maupun jenis dan jumlah PSU yang telah dibangun.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Tim GERTAK PSU melaksanakan verifikasi teknis lapangan secara menyeluruh dengan melibatkan perangkat daerah terkait dan pengembang. Kegiatan ini meliputi pengukuran ulang, pengecekan lokasi, pencocokan terhadap site plan yang telah disahkan, gambar as-built drawing, serta dokumen pendukung lainnya. Hasil verifikasi kemudian didokumentasikan sebagai dasar untuk melakukan perbaikan atau penyempurnaan data apabila ditemukan ketidaksesuaian.

4. Salah satu kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan GERTAK PSU adalah ditemukannya PSU yang belum sepenuhnya memenuhi spesifikasi teknis sebagaimana tercantum dalam site plan yang telah disahkan, dokumen perencanaan, maupun ketentuan teknis yang berlaku. Ketidaksesuaian tersebut dapat berupa kualitas konstruksi, dimensi infrastruktur, kelengkapan fasilitas, maupun kondisi fisik PSU yang belum memenuhi standar untuk diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah.

   Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Tim GERTAK PSU berkoordinasi dengan pengembang agar segera melakukan perbaikan terhadap PSU yang belum sesuai spesifikasi, disertai batas waktu penyelesaian yang jelas. Perbaikan tersebut diverifikasi kembali oleh tim sebelum PSU dinyatakan layak untuk diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah.

BAB V
EVALUASI

Hasil evaluasi menunjukkan bahwa pelaksanaan GERTAK PSU telah meningkatkan efektivitas proses serah terima PSU melalui penyederhanaan koordinasi, pembentukan tim terpadu, penggunaan data yang terintegrasi, serta pendampingan kepada pengembang.

Beberapa aspek yang masih perlu ditingkatkan meliputi penyempurnaan basis data digital PSU, percepatan penyelesaian dokumen lama, serta penguatan koordinasi dengan instansi terkait.

BAB VI
RENCANA TINDAK LANJUT

1. Melanjutkan pendataan seluruh PSU yang belum diserahterimakan.
2. Mengembangkan sistem informasi pengelolaan PSU.
3. Melaksanakan monitoring secara berkala.
4. Menyusun target tahunan percepatan serah terima PSU.
5. Melaksanakan sosialisasi kepada seluruh pengembang.

BAB VII
PENUTUP

Pelaksanaan inovasi GERTAK PSU telah memberikan hasil yang positif dalam mempercepat proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan kepada Pemerintah Daerah. Melalui kolaborasi lintas sektor, pendampingan kepada pengembang, dan penerapan prosedur yang terintegrasi, proses penyerahan PSU menjadi lebih efektif, transparan, dan akuntabel.

Ke depan, inovasi ini diharapkan terus dikembangkan melalui digitalisasi data, peningkatan koordinasi, serta penguatan regulasi sehingga seluruh PSU perumahan dapat menjadi aset daerah yang memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat.

Lampiran:

1. SK Tim GERTAK PSU.
2. Dokumentasi kegiatan.
3. Daftar perumahan yang telah diverifikasi.
4. Daftar PSU yang telah diserahterimakan.
5. Berita Acara Serah Terima.
6. Peta lokasi PSU.
7. Rekapitulasi aset PSU.