

## ABSTRAK

Seiring dengan perubahan sistem pemerintahan, maka Pemerintah Daerah dituntut untuk dapat membiayai pembangunan di daerahnya sendiri termasuk di dalamnya Pemerintah Kota Semarang. Salah satu sumber pendapatan yang dimiliki oleh pemerintah daerah adalah dari segi pemanfaatan tanah sebagai kekayaan daerah. Tanah merupakan salah satu jenis aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Aset adalah barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi dan individu atau perorangan. (Siregar, 2004).

Sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, diperlukan pengelolaan atas aset tanah yang memadai. Pemerintah Kota Semarang telah melaksanakan pengelolaan atas aset tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam perkembangannya, terdapat banyak permasalahan dalam pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kota Semarang antara lain : pendapatan dari pengelolaan tanah belum optimal, terdapat tanah yang belum bersertifikat, dan adanya tanah yang diakui oleh pemerintah Kota Semarang ternyata bukan milik Pemerintah Kota Semarang

Berdasarkan penjelasan di atas, maka diperlukan sebuah kajian mengenai pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kota Semarang untuk mengetahui bagaimana pengelolaan atas aset tanah milik Pemerintah Kota Semarang, yang belum memberikan kontribusi secara optimal terhadap pendapatan daerah Kota Semarang. Untuk dapat mencapai tujuan tersebut, maka sasaran yang dilakukan antara lain adalah identifikasi pengelolaan aset tanah di Kota Semarang, menganalisis tingkat kepentingan dan kinerja dari pelaku manajemen aset yang dibedakan ke dalam tiga tingkatan manajemen aset tanah, kemudian menganalisis kemandirian keuangan daerah serta mencari hubungan antara pengelolaan aset tanah dengan pelaku pengelolaan tanah serta kontribusinya terhadap pendapatan daerah.

Pendekatan studi yang digunakan adalah pendekatan positivistik-rasionalistik dengan metode penelitian kualitatif-kuantitatif. Analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif, IPA dan rasio kemandirian keuangan daerah. Analisis deskriptif bertujuan untuk mengetahui mekanisme internal pengelolaan aset tanah. Analisis IPA (importance-performance analysis) digunakan untuk mengetahui tingkat kinerja dan kepentingan dari pelaku pengelolaan aset, sedangkan analisis rasio bertujuan untuk menghitung rasio kemandirian daerah.

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh temuan penelitian bahwa pengelolaan aset tanah di Kota Semarang belum optimal karena: (1) Pelaksanaan dalam siklus manajemen aset Kota Semarang yang belum dilaksanakan secara optimal pada beberapa hal, yakni: (a) pelaksanaan pengelolaan tidak sesuai dengan kondisi ideal, (b) pelaksanaan tahap pemanfaatan yang belum optimal, (c) kelemahan dari segi internal dan (d) kelemahan dari segi fungsi manajemen, (2) Pemerintah Kota Semarang belum memiliki dan menjalankan strategi tentang optimasi aset.

Secara umum, pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kota Semarang dari segi siklus pengelolaan aset perlu dioptimalkan. Untuk mengoptimalkan pengelolaan aset tanah di Kota Semarang, direkomendasikan 2 hal yakni (1) Review terhadap pengelolaan aset dan (2) Penyusunan rencana strategis tentang optimasi aset. Melalui upaya tersebut diharapkan rasio kemandirian keuangan Pemerintah Kota Semarang dapat dioptimalkan.

**Kata Kunci:** *Aset, Pengelolaan Aset Tanah, Analisa Tingkat Kepentingan dan Kinerja, dan Kemandirian Keuangan*