

# Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik

Minik Sundari<sup>1</sup>, Samsul Ma'rif<sup>2</sup>

Diterima : 25 Maret 2013

Disetujui : 23 April 2013

## ABSTRACT

Activity growth in Semarang City has led to the intensification of land use in the city centers as well as expansion of the built up area at the fringes. However, there are still several pieces of empty local government land asset which have not been utilized and have remained barren. This study aimed to find the optimum form of utilization of such asset by examining 6 pieces of land in Banyumanik District, Semarang City which was categorized as barren land asset by the local government. In actuality, such lands are prone to conflicts in both its ownership and utilization. This study employed qualitative approach in identifying the characteristics of the observed land and quantitative approach in finding the alternatives for utilization of such land asset through AHP analysis. This study found that the optimum form of utilization of empty land asset in high-growth areas are (1) be rented to other parties or (2) be used for plantation and freshwater fisheries, while for lands in low-middle growth areas, the optimum form of re-utilization included (1) utilization for public facilities, and (2) plantation and farming.

**Key words:** optimum utilization, local government land asset

## ABSTRAK

Perkembangan kegiatan di Kota Semarang semakin meningkatkan intensifikasi penggunaan tanah pada kawasan pusat kota sekaligus perluasan lahan terbangun pada daerah-daerah pinggiran kota. Namun demikian masih terdapat beberapa bidang lahan aset daerah yang belum dimanfaatkan dan bahkan hanya berupa tanah kosong. Studi ini berusaha menemukan bentuk pemanfaatan yang optimal atas tanah aset daerah yang demikian dengan mempertimbangkan karakteristik tanah kajian dan lingkungan di sekitarnya dengan mengkaji 6 (enam) bidang tanah aset di Kecamatan Banyumanik yang dikategorikan sebagai tanah aset kosong oleh pemerintah daerah. Pada kenyataannya lahan-lahan kosong sedemikian rawan konflik dalam hal penguasaan maupun penggunaannya. Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengidentifikasi karakteristik tanah kajian dan pendekatan kuantitatif untuk menemukan alternatif pemanfaatan tanah aset melalui analisis AHP. Studi ini menemukan bahwa bentuk pemanfaatan optimal untuk tanah aset kosong yang berada di kawasan pertumbuhan tinggi adalah (1) disewakan kepada pihak lain atau (2) digunakan untuk kegiatan penghijauan dan budidaya ikan air tawar, sedangkan untuk tanah yang berlokasi di kawasan pertumbuhan rendah-sedang mencakup (1) pemanfaatan untuk mendirikan fasilitas umum, serta (2) usaha penghijauan dan pertanian.

**Kata kunci:** pemanfaatan optimal, tanah aset pemerintah daerah

<sup>1</sup> Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah

<sup>2</sup> Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah  
Kontak Penulis : luvelymintz@gmail.com

## PENDAHULUAN

Tanah dalam artian lahan selain memiliki makna penting bagi kehidupan manusia sebagai individu, juga berarti penting bagi pelaksanaan kegiatan pembangunan kota dalam hal penyediaan perumahan dan permukiman bagi penduduk, juga untuk pusat-pusat kegiatan perkotaan, sarana dan prasarana dasar, jaringan infrastruktur, dan pengembangan pusat-pusat pertumbuhan aktivitas baru. Namun ketersediaan lahan yang terbatas, kurang mampu untuk mengimbangi laju pembangunan kota, sehingga terjadi intensifikasi penggunaan lahan di kawasan pusat kota, dan perluasan lahan terbangun yang tidak terkendali di daerah pinggiran kota. Di sisi lain, Pemerintah Daerah memiliki aset yang dapat digunakan untuk mendukung berjalannya kegiatan pembangunan kota. Aset dapat berarti sesuatu atau barang yang dimiliki oleh seseorang, badan usaha, atau instansi, yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersial dan nilai tukar, dimana aset tersebut dapat berupa barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) atau barang bergerak (modal, simpanan, hutang) yang dapat dianggap sebagai harta kekayaan (Siregar, 2004). Aset Pemerintah Daerah dapat berupa tanah, bangunan, peralatan dan mesin, jalan, irigasi dan saluran, konstruksi yang masih dalam tahap pengerjaan, dan aset lainnya.

Data tanah aset di bawah penguasaan Pemerintah Kota Semarang sebagaimana tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Milik Daerah dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang adalah sebanyak 3.092 bidang tanah aset yang terdiri dari 1.199 bidang tanah (38,78%) dikelola oleh Sekretariat Daerah dan instansi di bawah Pemerintah Kota Semarang, dan sebanyak 1.893 bidang tanah (61,22%) dikelola oleh 16 kecamatan di Kota Semarang. Jumlah tanah aset Pemerintah Kota Semarang yang dikategorikan sebagai tanah kosong sebanyak 92 bidang tanah tersebar di beberapa wilayah kecamatan, diantaranya terdapat 6 bidang tanah aset yang berada di Kecamatan Banyumanik dengan karakteristik berbeda, baik dari segi penguasaan, jenis penggunaan, maupun lokasinya.

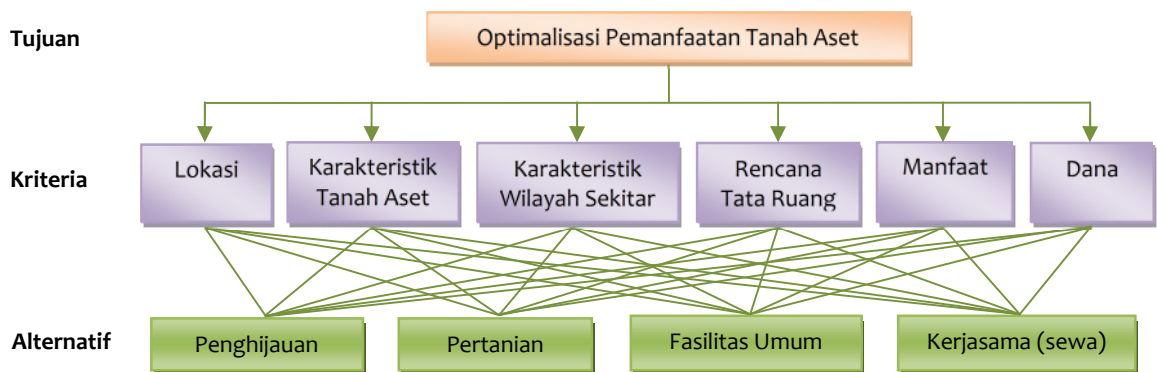
Pemilihan Kecamatan Banyumanik sebagai lingkup wilayah studi didasarkan pada faktor lokasi dan karakteristik tanah aset. Kecamatan Banyumanik merupakan kawasan di luar pusat Kota Semarang yang memiliki perkembangan wilayah sangat bagus sebagai akibat dari adanya perembetan perkembangan Kota Semarang dari kawasan pusat kota ke arah pinggiran kota. Sementara itu berdasarkan karakteristik tanah asetnya, diketahui bahwa tanah aset kosong yang berada di Kecamatan Banyumanik memiliki karakteristik yang berbeda, ditinjau dari asal pengadaannya, penggunaan lahan saat ini, lokasi sebaran tanah aset, maupun dari tahun haknya. Dengan adanya ciri kekotaan sekaligus pedesaan dalam satu wilayah, diharapkan pemilihan Kecamatan Banyumanik sebagai wilayah studi dapat menghasilkan karakteristik wilayah sekitar yang lebih kompleks, sedangkan karakteristik tanah aset yang berbeda dalam satu wilayah studi, penelitian ini dapat mewakili kondisi tanah aset yang karakteristiknya berbeda-beda di kecamatan lain.

Beberapa issue/permasalahan yang terjadi berkaitan dengan penggunaan tanah aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik, antara lain: terdapat beberapa tanah aset yang tidak lagi dipergunakan sesuai peruntukkan awalnya, data tanah aset tidak lengkap, terdapat tanah aset yang belum memiliki bukti penguasaan hak atas tanah yang sah (sertifikat), tanah aset yang dipergunakan oleh masyarakat sekitar tidak memiliki perjanjian dengan Pengelola Aset, terdapat tanah aset yang telah mengalami proses pembebasan lahan untuk bangunan rumah warga, kurangnya personil pengurus aset daerah yang memadai, dan terbatasnya dana yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dalam kegiatan pemeliharaan, pengamanan maupun pengelolaan tanah aset daerah menyebabkan sebagian besar aset daerah tidak tertangani seperti seharusnya.

Akibat dari tidak diusahakannya tanah aset dengan baik antara lain: tidak memberikan pemasukan bagi pendapatan daerah, kemungkinan diambil alih (diserobot) oleh pihak yang tidak bertanggungjawab sangat besar, dapat menimbulkan konflik diantara masyarakat, dapat merusak kondisi fisik dari tanah itu sendiri, menghambat jalannya pembangunan, dan sebagainya. Untuk menghindari akibat-akibat tersebut, maka perlu ada upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah-tanah aset yang sampai dengan saat ini masih belum diusahakan oleh pengguna tanah aset tersebut. Kajian mengenai “*Bagaimanakah bentuk kegiatan pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik yang optimal?*” ini diharapkan dapat mengidentifikasi permasalahan yang menyebabkan kurang optimalnya pemanfaatan tanah aset dan bentuk optimalisasi pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Semarang terutama pada tanah-tanah aset objek penelitian di Kecamatan Banyumanik.

**METODE PENELITIAN**

Penelitian mengenai optimalisasi pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Semarang ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif digunakan pada analisis karakteristik tanah aset dan analisis karakteristik wilayah sekitar, serta mendeskripsikan atau menjelaskan hasil dari analisis kuantitatif, agar lebih mudah dipahami. Adapun pendekatan kuantitatif lebih berkenaan dengan kegiatan analisis data bersifat statistik (nilai/skor/angka/numerik) menggunakan pembobotan, berupa metode *pairwise comparison* atau AHP (*Analytical Hierarchy Process*), yaitu suatu model pengambilan keputusan yang berguna untuk menentukan prioritas dan membuat keputusan terbaik, dengan bantuan Ms-Excel dan *Expert Choice*. Diagram hierarki dalam analisis AHP yang terdiri dari tujuan penelitian, kriteria-kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam kegiatan pemanfaatan tanah aset dan alternatif pemanfaatan tanah aset, dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2012

**GAMBAR 1**  
**DIAGRAM HIERARKI PENELITIAN**

## KAJIAN TEORI

Tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi atau bagian terluar dari lapisan bumi yang terlihat sebagai permukaan daratan (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria), sedangkan pengertian lahan terbatas pada bentang-bentang tanah yang sudah jelas penggunaan atau peruntukannya, seperti lahan pertanian, lahan perkebunan, lahan perumahan, dan lain sebagainya. Tanah dalam arti bentang tanah (lahan), adalah permukaan bumi dan ruang di atasnya sebatas yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, atau bagian-bagian dari permukaan tanah yang dipergunakan manusia untuk penggunaan tertentu, seperti lahan pertanian, lahan permukiman, dan lahan terbuka Sadyohutomo (2008). Dari uraian di atas, dapat diambil suatu pemahaman bahwa tanah memiliki makna atau lingkup yang lebih luas daripada lahan, maka **pengertian tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah sebagai bentang lahan (*land*)**.

Aset secara sederhana dapat didefinisikan sebagai “sesuatu” yang bernilai, yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha atau instansi. Definisi aset juga dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, dimana disebutkan bahwa aset adalah sumber daya ekonomi yang dapat diukur dengan satuan uang, dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu, dan diharapkan dapat memberikan manfaat di masa depan, baik manfaat untuk pemerintah sendiri maupun manfaat untuk masyarakat luas.

Konsep tanah aset daerah berasal dari peraturan-peraturan mengenai pengelolaan barang milik negara/daerah, dimana tanah merupakan salah satu bagian dari barang milik daerah. Barang Milik Daerah sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yaitu: 1) Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD, dan 2) Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi: hibah atau sumbangan; kontrak atau perjanjian; berdasarkan ketentuan perundangan; dan berdasarkan keputusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Optimal dalam Kamus Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai terbaik; tertinggi; paling menguntungkan, sedangkan optimalisasi atau pendayagunaan yaitu 1) perusahaan agar mampu mendatangkan hasil dan manfaat; 2) perusahaan (tenaga, dsb) agar mampu menjalankan tugas dengan baik. Sehingga optimalisasi berarti usaha/kegiatan yang dilakukan dengan mengerahkan segala sumber daya yang dimiliki untuk mencapai hasil yang terbaik, tertinggi, atau paling menguntungkan. Ukuran optimal dari pemanfaatan tanah aset berkaitan dengan minimalisasi biaya yang dikeluarkan Pemerintah Kota dalam hal pengelolaan, pemeliharaan dan pengamanan tanah aset, dan maksimalisasi manfaat/keuntungan yang didapatkan.

Pemanfaatan tanah merupakan kegiatan yang sifatnya lebih spesifik daripada penggunaan tanah itu sendiri dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah dari tanah tersebut. Berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah aset, maka penggunaan diartikan sebagai kegiatan untuk mengelola tanah aset sesuai dengan peruntukannya pada saat dilakukan permohonan hak, sedangkan pemanfaatan tanah aset adalah kegiatan mendayagunakan tanah aset yang tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya atau dipergunakan tapi tidak optimal sehingga tidak memberi keuntungan bagi pemerintah maupun bagi masyarakat di sekitarnya.

## GAMBARAN UMUM LOKASI

### **Data Tanah Aset di Kota Semarang**

Berdasarkan data tanah aset dari DPKAD Kota Semarang, terdapat sebanyak 3.092 bidang tanah aset Pemerintah Kota Semarang, dimana sebanyak 1.199 bidang tanah dikelola oleh dinas/instansi di bawah Pemerintah Kota Semarang (38,78%), sedangkan 1.893 bidang tanah (61,22%) dikelola oleh kecamatan/kelurahan. Tanah aset Pemerintah Kota Semarang tersebut sebagian besar telah dipergunakan dengan baik sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk menunjang tugas pokok dan fungsi dari dinas/instansi pengguna tanah aset.

### **Data Tanah Aset di Kecamatan Banyumanik**

Tanah aset Pemerintah Kota Semarang yang berada di Kecamatan Banyumanik sebanyak 203 bidang tanah aset, terdiri dari 87 bidang tanah di bawah pengelolaan dinas/instansi terkait berupa bangunan/lahan untuk mendukung tugas pokok dan fungsi dinas/instansi yang bersangkutan, dan 116 berada di bawah pengelolaan kecamatan/kelurahan, berupa fasilitas umum yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar

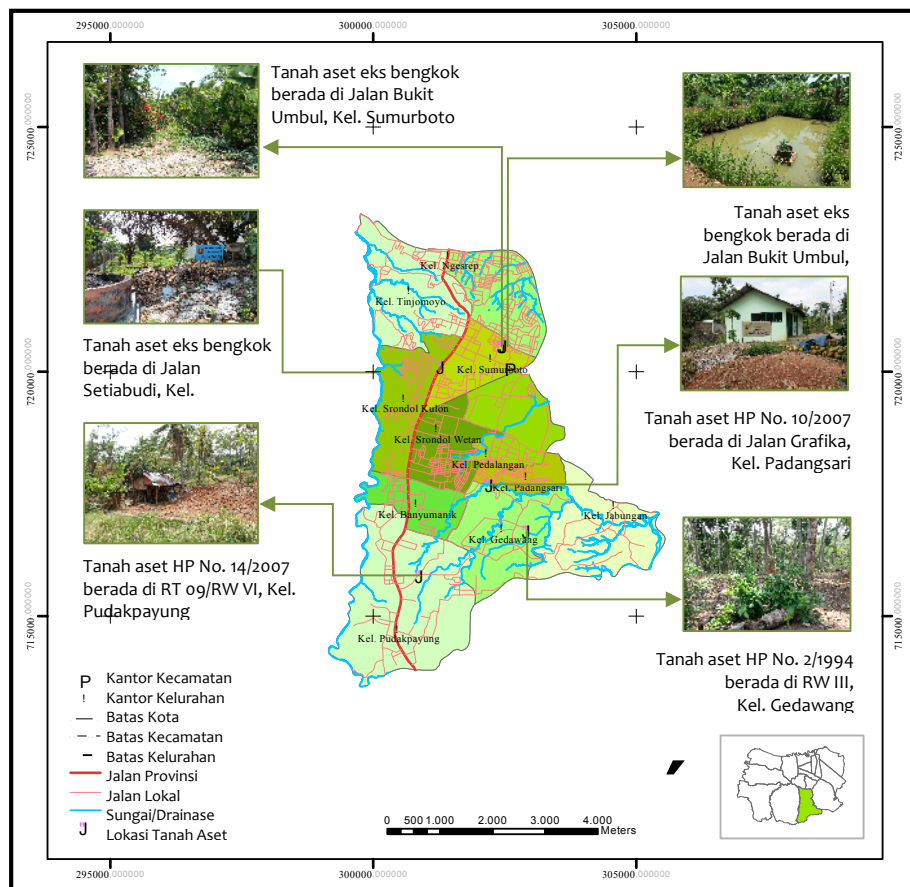
### **Data Tanah Aset Objek Penelitian**

Tanah aset yang dijadikan sebagai objek penelitian adalah 6 bidang tanah aset Pemerintah Kota Semarang di Kecamatan Banyumanik yang belum dipergunakan sesuai dengan peruntukannya atau yang telah ada penggunaan di atasnya namun tidak ada manfaat yang bisa dihasilkan. Untuk lebih jelasnya mengenai tanah-tanah aset objek penelitian di Kecamatan Banyumanik dapat dilihat pada Tabel 1 dan Gambar 2 berikut.

**TABEL 1**  
**IDENTIFIKASI TANAH ASET OBJEK PENELITIAN**  
**DI KECAMATAN BANYUMANIK**

No.	Lokasi	Luas (m <sup>2</sup> )	Jenis Penguasaan	Penggunaan Eksisting	Keterangan
1.	Jl. Setiabudi, Kel. Sumurboto	1.019	Eks bengkok	Tanah kosong	Tanah kosong, dipakai untuk membuang sampah
2.	Jl. Bukit Umbul, Kel. Sumurboto	1.929	Eks bengkok	Penghijauan	Ditanami oleh warga
3.	Jl. Bukit Umbul, Kel. Sumurboto	3.863	Eks bengkok	Kolam ikan	Dimanfaatkan oleh warga
4.	Jl. Grafika, Kel. Padangsari	576	HP No. 10/2007	Bangunan komposing	Bangunan sudah tidak dipakai lagi
5.	RT 09/RW VI, Kel. Pudukpayung	1.784	HP No. 14/2007	Tanah bekas JSDF	Program JSDF tidak berhasil, tanah terbengkalai
6.	RW III, Kel. Gedawang	31.458	HP No. 2/1994	Pertanian	Tidak dipergunakan

Sumber: Diolah dari data tanah aset, DPKAD Kota Semarang, dan Observasi Lapangan, 2012



Sumber: Survei Primer, 2012

**GAMBAR 2**  
**PETA SEBARAN TANAH ASET OBJEK PENELITIAN**  
**DI KECAMATAN BANYUMANIK**

## ANALISIS PEMANFAATAN TANAH ASET

### Analisis Karakteristik Tanah Aset

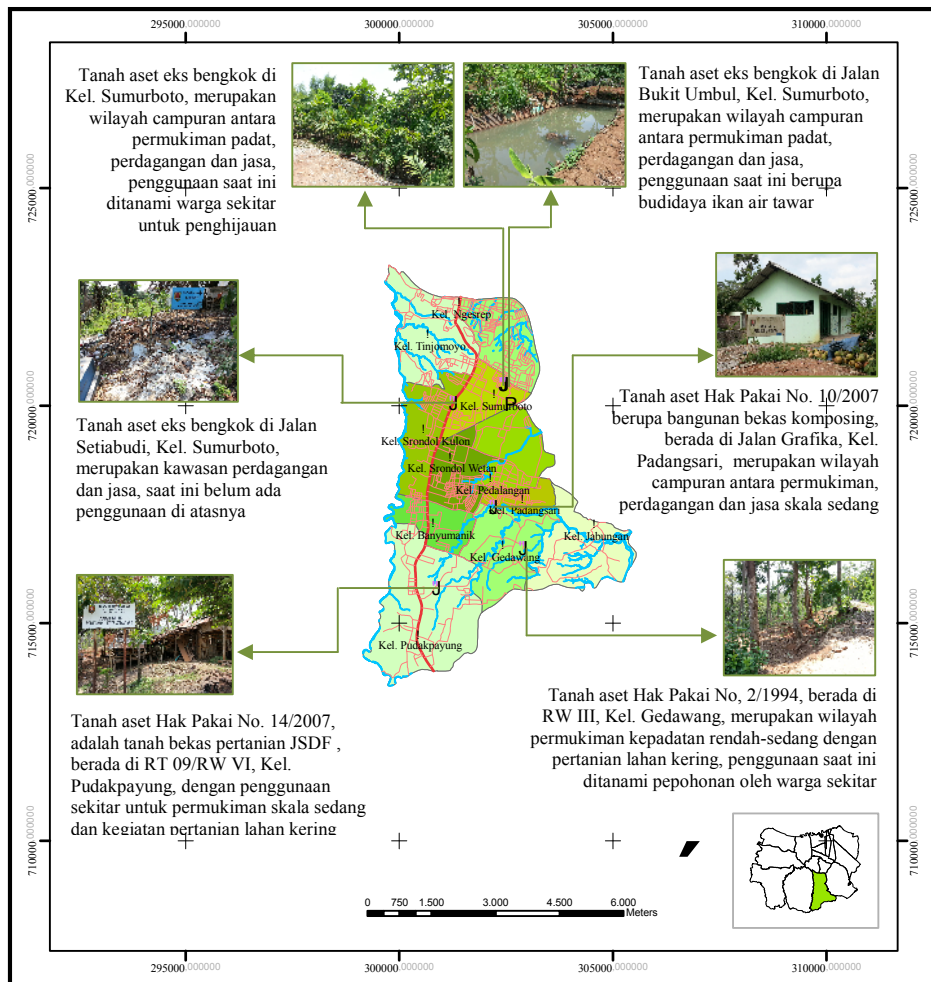
Analisis karakteristik tanah aset meliputi 3 (tiga) hal, yaitu pola sebaran tanah aset, jenis penguasaan dan jenis penggunaan saat ini. Berdasarkan jenis penguasaan dan sebarannya, 3 bidang tanah aset merupakan tanah eks bengkok yang berada pada kawasan pertumbuhan tinggi (berada di Kelurahan Sumurboto), 1 bidang tanah aset dengan jenis penguasaan berupa Hak Pakai yang berada pada kawasan pertumbuhan sedang-tinggi (berada di Kelurahan Padangsari), sedangkan 2 bidang tanah aset dengan jenis penguasaan berupa Hak Pakai berada pada kawasan pertumbuhan sedang-rendah (berada di Kelurahan Pudakpayung dan Kelurahan Gedawang). Menurut jenis penggunaannya terdapat 1 bidang tanah aset yang belum ada penggunaan di atasnya, 2 bidang tanah aset yang dimanfaatkan oleh warga sekitar untuk ditanami tanaman penghijauan dan kegiatan budidaya ikan air tawar, dan 3 bidang tanah yang sudah tidak dipergunakan lagi sebagaimana peruntukkan awalnya atau terbengkalai.

### Analisis Karakteristik Wilayah Sekitar

Berdasarkan karakteristik wilayah sekitar dimana tanah aset berada menunjukkan pada sebagian tanah aset berada pada kawasan pertumbuhan tinggi dengan intensitas penggunaan lahan yang tinggi, dominasi kegiatan perdagangan dan jasa, perkantoran, maupun hunian

pribadi, ketersediaan fasilitas umum yang cukup lengkap, dan arahan pengembangan sebagai kawasan campuran perdagangan/jasa dan perumahan (Kelurahan Sumurboto). Adapun beberapa tanah aset berada pada kawasan pertumbuhan rendah-sedang, dimana intensitas penggunaan lahan masih sedang, dominasi kegiatan berupa pertanian, ketersediaan fasilitas umum kurang lengkap, dan arahan pengembangan sebagai kawasan perumahan (Kelurahan Padangsari, Kelurahan Pudukpayung dan Kelurahan Gedawang).

Melihat dari arahan pengembangan wilayahnya, maka sebagian besar tanah aset berada pada kawasan peruntukkan permukiman. Tingginya persentase perubahan penggunaan lahan terjadi pada daerah-daerah di pinggiran kota dimana lahan pertanian beralih penggunaan menjadi perumahan-perumahan baru, seperti di Kelurahan Pudukpayung, Gedawang, dan Jabungan. Besarnya alih guna lahan menunjukkan tingginya kebutuhan lahan perkotaan untuk memenuhi tuntutan masyarakat terhadap hunian/tempat tinggal. Pada daerah-daerah yang sedang mengalami peningkatan pembangunan perumahan baru, maka perlu kegiatan pemeliharaan dan pengamanan yang lebih baik pada tanah-tanah asetnya agar tidak diambil oleh pihak lain yang tidak bertanggung jawab. Mengenai karakteristik pada masing-masing tanah aset dan wilayah sekitarnya dapat dilihat pada Gambar 3 berikut ini.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2012

**GAMBAR 3**  
**ANALISIS KONDISI EKSTING TANAH ASET DAN WILAYAH SEKITAR**



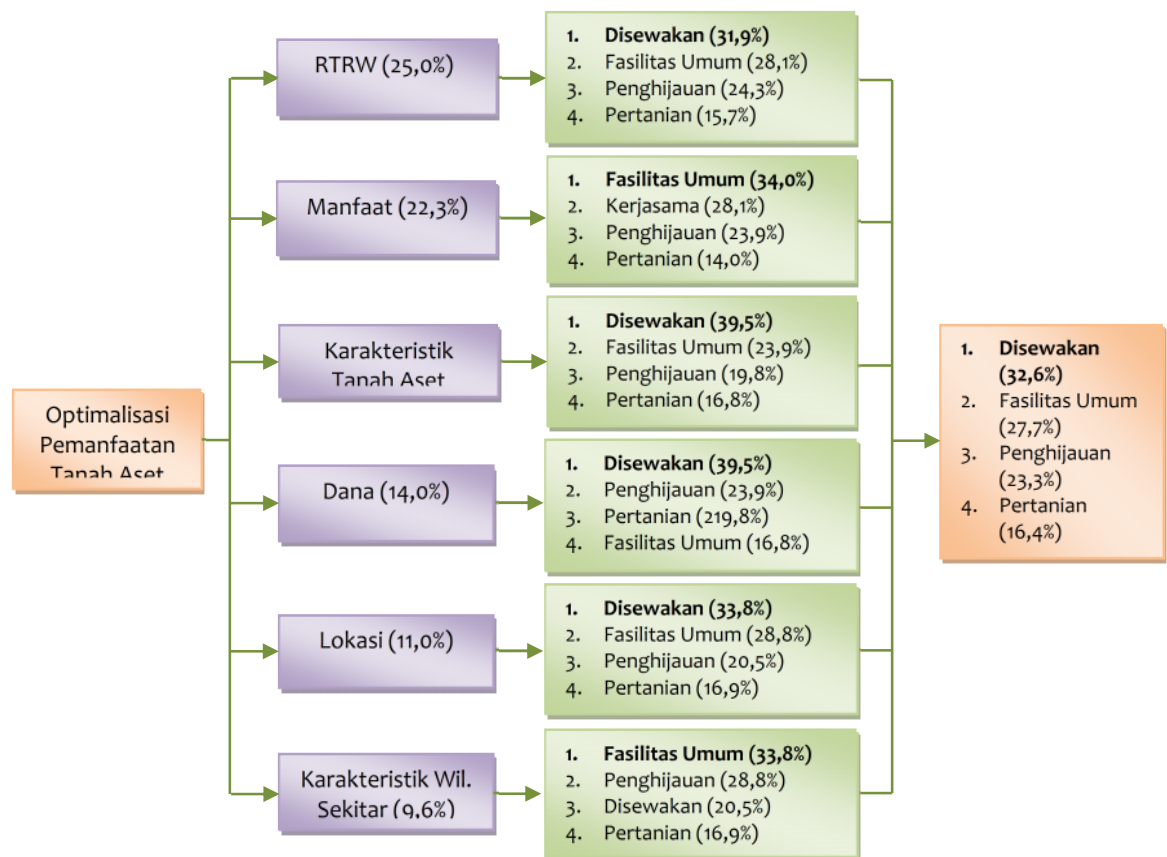
**Analisis Kriteria yang Perlu Dipertimbangkan dalam Pemanfaatan Tanah Aset**

Menurut hasil dari analisis AHP, diketahui urutan nilai/bobot dari kriteria/faktor yang perlu dipertimbangkan dalam kegiatan optimalisasi pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Semarang, adalah sebagai berikut: 1) RTRW (nilai/bobot sebesar 25,0%), 2) Manfaat (22,3%), 3) Aset (17,9%), 4) Dana (14,0%), 5) Lokasi (11,0%), dan 6) Wilayah Sekitar (9,6%). Hasil tersebut mengindikasikan bahwa kriteria RTRW dianggap penting untuk dipertimbangkan dalam kegiatan pemanfaatan tanah aset karena alternatif pemanfaatan tanah aset harus sesuai atau tidak menyimpang dari arahan pengembangan ruang telah ditetapkan. Sedangkan kriteria kedua yang perlu dipertimbangkan adalah manfaat, dimana kegiatan pemanfaatan tanah aset diharapkan dapat memberikan manfaat tidak saja bagi pemasukan keuangan daerah, namun juga manfaat bagi masyarakat di sekitar tanah aset dan manfaat bagi kelestarian lingkungan sekitar.

**Analisis Alternatif Prioritas Pemanfaatan Tanah Aset Berdasarkan Masing-Masing Kriteria**

Alternatif prioritas pemanfaatan tanah aset pada masing-masing kriteria menunjukkan bahwa pada kriteria RTRW, karakteristik tanah aset, lokasi, dan dana, alternatif pemanfaatan tanah aset yang menjadi prioritas adalah untuk disewakan, sedangkan pada kriteria manfaat dan karakteristik wilayah sekitar, alternatif yang menjadi prioritas berupa pengadaan fasilitas umum.

**Analisis Alternatif Prioritas Pemanfaatan Tanah Aset Secara Menyeluruh**



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2012

**GAMBAR 4**  
**DIAGRAM HASIL ANALISIS PRIORITAS PEMANFAATAN**  
**TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SEMARANG**



Berdasarkan hasil dari analisis AHP secara keseluruhan sebagaimana ditunjukkan dalam diagram di atas, maka diketahui urutan alternatif prioritas dari kegiatan optimalisasi pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Semarang sebagai berikut: 1) Disewakan kepada pihak lain (nilai/bobot sebesar 32,6%), 2) Pengadaan fasilitas umum (27,7%), 3) Kegiatan penghijauan (23,2%), dan 4) Kegiatan pertanian (16,4%). Hasil tersebut menunjukkan bahwa alternatif pemanfaatan tanah aset untuk disewakan dianggap sebagai bentuk pemanfaatan yang paling optimal, diikuti oleh alternatif pengadaan fasilitas umum, penghijauan dan pertanian.

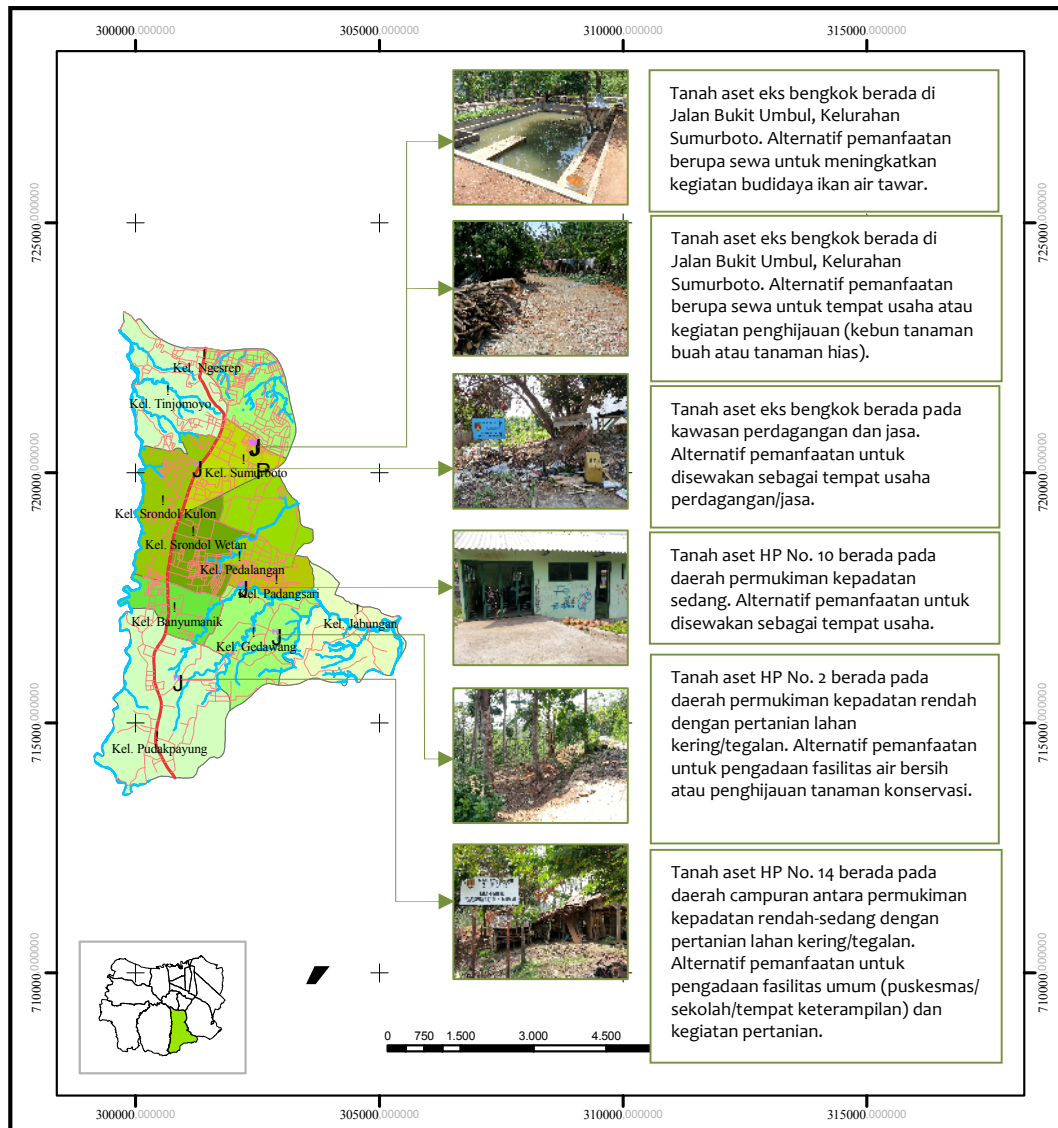
### **Analisis Alternatif Prioritas Pemanfaatan terhadap Masing-Masing Tanah Aset**

Analisis karakteristik tanah aset dan wilayah sekitarnya kemudian dikompilasikan dengan hasil dari analisis AHP, dan dilakukan skoring sederhana sehingga menghasilkan alternatif pemanfaatan pada masing-masing tanah aset. Mengenai alternatif pemanfaatan masing-masing tanah aset dapat dilihat pada Tabel 2 dan Gambar 5 berikut.

**TABEL 2**  
**ALTERNATIF PEMANFAATAN MASING-MASING TANAH ASET**  
**OBJEK PENELITIAN DI KECAMATAN BANYUMANIK**

No.	Lokasi Tanah Aset	Penggunaan Saat Ini	Potensi Tanah Aset	Potensi Wilayah Sekitar	Analisis AHP dan Skoring	Alternatif pemanfaatan
1.	Jalan Setiabudi, Kel. Sumurboto	Tidak ada penggunaan	Disewakan kepada pihak lain untuk tempat usaha	Pertumbuhan kawasan tinggi	Disewakan	Disewakan untuk tempat usaha (perdagangan/jasa)
2.	Jalan Bukit Umbul, Kel. Sumurboto (1)	Penghijauan oleh warga, kondisi kurang terawat	Disewakan kepada pihak lain untuk tempat usaha atau tetap untuk kegiatan penghijauan	Pertumbuhan kawasan tinggi	Disewakan	- Disewakan untuk tempat usaha, atau - Penghijauan (kebun tanaman buah atau kebun tanaman hias yang memiliki nilai jual)
3.	Jalan Bukit Umbul, Kel. Sumurboto (2)	Budidaya ikan air tawar dan pembibitan tanaman	Peningkatan kegiatan budidaya ikan air tawar	Pertumbuhan kawasan tinggi	Disewakan	- Disewakan, untuk meningkatkan kegiatan budidaya ikan air tawar
4.	Jalan Grafika, Kel. Padangsari	Bangunan kosong	Disewakan supaya bangunan tidak mangkrak	Pertumbuhan kawasan sedang-tinggi	Disewakan	Disewakan untuk tempat usaha
5.	RT 09/RW VI, Kel. Pudukpayung	Kandang hewan dan tanaman sisa program JSDF	Pertanian lahan kering	Wilayah berkembang dengan adanya perumahan baru	Pengadaan fasilitas umum	- Pengadaan fasilitas umum (puskesmas, sekolah, tempat keterampilan), - Pertanian lahan kering dengan pengelolaan yang lebih baik dari sebelumnya
6.	RW III, Kel. Gedawang	Ditanami pepohonan oleh warga	Penghijauan berupa tanaman konservasi	lahan belum terbangun masih luas	Pengadaan fasilitas umum	- Pengadaan fasilitas air bersih - Penghijauan tanaman konservasi

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2012



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2012

**GAMBAR 5**  
**ALTERNATIF PEMANFAATAN TANAH ASET**  
**DI KECAMATAN BANYUMANIK**

**KESIMPULAN**

Penggunaan dan pemanfaatan tanah aset harus mempertimbangkan karakteristik dari tanah aset itu sendiri dan karakteristik wilayah di sekitarnya. Tanah aset Pemerintah Kota Semarang, perlu dikelola dengan lebih baik, menyeluruh dan terintegrasi, meliputi kegiatan inventarisasi/pendataan, pemeliharaan dan pengamanan agar keberadaan tanah aset memberikan manfaat bagi pihak pengelola dan pengguna tanah aset maupun bagi masyarakat sekitar. Terhadap tanah aset yang dipergunakan warga sekitar perlu ditertibkan melalui perjanjian tertulis untuk mengantisipasi terjadinya konflik di kemudian hari. Sedangkan pada tanah-tanah aset yang belum atau sedang tidak ada penggunaan di atasnya, maka harus dilakukan upaya pemanfaatan tanah aset, seperti mengembalikan penggunaan tanah aset sesuai peruntukkan awalnya, dilakukan kerjasama dengan pihak lain agar memberi manfaat

lebih atau dimanfaatkan untuk kegiatan penghijauan dan pertanian yang memberikan manfaat lebih pada lingkungan. Pemanfaatan tanah aset diharapkan dapat mengoptimalkan potensi tanah aset, menjaga kelestarian lingkungan, mendukung pengamanan tanah aset, memberi manfaat yang lebih, baik bagi pihak pengelola, pengguna tanah aset, maupun manfaat bagi masyarakat sekitar tanah aset tersebut berada. Selain itu, terhadap tanah aset Pemerintah Kota Semarang hendaknya ditingkakan kuantitasnya, agar dapat menjadi cadangan bagi kegiatan pembangunan di masa mendatang (Bank Lahan). Oleh karena itu, Pemerintah Kota Semarang harus aktif meningkatkan jumlah tanah aset yang dimilikinya, mengelola tanah-tanah aset yang sudah dibawah penguasaannya, serta sedapat mungkin mengurangi pembebasan tanah aset untuk penguasaan perorangan yang kurang mendukung kegiatan pembangunan kota.

## DAFTAR PUSTAKA

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang *Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang *Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031*
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 19A Tahun 2009 tentang *Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Kota Semarang*.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah, Realita dan Tantangan*. Jakarta. Bumi Aksara.
- Siregar, Doli D. 2004. *Manajemen Aset, Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Atas Eksistensi Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Pokok-pokok Agraria*