

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan dan merumuskan strategi optimalisasi pemanfaatan aset daerah eks Dumilah Water Park Kota Madiun guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Lahan eks Dumilah Water Park merupakan Barang Milik Daerah yang hingga saat ini berada dalam kondisi idle dan belum memberikan kontribusi optimal, meskipun dokumen perencanaan daerah seperti RPJPD, RPJMD, dan Renstra BPKAD menekankan pentingnya optimalisasi aset daerah sebagai bagian dari penguatan kemandirian fiskal.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Identifikasi permasalahan dilakukan dengan Diagram Fishbone untuk mengelompokkan faktor penyebab belum optimalnya pemanfaatan aset. Selanjutnya, Root Cause Matrix digunakan untuk menentukan tingkat prioritas akar permasalahan berdasarkan hasil kuesioner kepada instansi terkait. Hasil RCM kemudian menjadi dasar dalam analisis SWOT dan penyusunan Matriks TOWS untuk merumuskan strategi optimalisasi pemanfaatan aset.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan utama terletak pada belum jelasnya perencanaan pengembangan aset, keterbatasan kapasitas pengelolaan, serta skema kerja sama pemanfaatan aset yang belum adaptif terhadap dinamika pasar. Berdasarkan Matriks TOWS, strategi yang paling relevan adalah strategi yang berfokus pada pembenahan internal dan penguatan perencanaan, melalui penyusunan konsep pengembangan yang jelas, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penyesuaian skema kerja sama, serta penguatan promosi aset.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Madiun dalam pengambilan kebijakan pengelolaan aset daerah yang lebih produktif dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Aset Daerah, Optimalisasi Aset, Root Cause Matrix, SWOT, Pendapatan Asli Daerah

## ***ABSTRACT***

*This study aims to analyze the problems and formulate strategies for optimizing the utilization of the former Dumilah Water Park asset in Madiun City to increase Local Own-Source Revenue. The former Dumilah Water Park is a regional government asset that remains idle and has not contributed optimally, despite regional planning documents such as the RPJPD, RPJMD, and the BPKAD Strategic Plan emphasizing asset optimization as a key fiscal strategy.*

*This research employs a descriptive qualitative and quantitative approach. Problem identification is conducted using a Fishbone Diagram to classify the causes of suboptimal asset utilization. Furthermore, the Root Cause Matrix is applied to determine priority root causes based on questionnaire results from relevant government agencies. The RCM results are then used as the basis for SWOT analysis and the development of a TOWS Matrix to formulate optimization strategies.*

*The findings indicate that the main issues include the absence of a clear asset development plan, limited asset management capacity, and cooperation schemes that are not yet adaptive to market dynamics. Based on the TOWS Matrix, the most relevant strategies focus on internal improvements and strengthening planning through the development of a clear asset utilization concept, enhancement of human resource capacity, adjustment of cooperation schemes, and reinforcement of asset promotion.*

*This study is expected to provide policy recommendations for the Madiun City Government in managing regional assets more productively and sustainably.*

**Keywords: Regional Assets, Asset Optimization, Root Cause Matrix, SWOT, Local Revenue**