

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengembangan lahan kosong pada Rest Area Kledung yang terletak di Jalan Raya Parakan–Wonosobo, Kecamatan Kledung, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah. Rest area ini merupakan aset milik Pemerintah Kabupaten Temanggung yang telah dibangun sejak tahun 2011 dan memiliki area yang belum dimanfaatkan secara optimal. Lahan ini memiliki potensi untuk dikembangkan seiring dengan lokasinya yang berada di jalur strategis, pertumbuhan pariwisata dan aktivitas ekonomi di kawasan dataran tinggi. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, yang diperoleh melalui observasi lapangan, penyebaran kuesioner, dan wawancara, serta studi literatur. Penilaian kelayakan pembangunan dilakukan melalui analisis legal, fisik dan finansial menggunakan metode *Social Cost Benefit Analysis* (SCBA), dengan pendekatan arus kas terdiskonto (*discounted cash flow analysis*) dan indikator kelayakan berupa *Social Net Present Value* (SNPV), *Social Internal Rate of Return* (SIRR), dan *Social Benefit Cost Ratio* (SBCR). Hasil SCBA menunjukkan bahwa pembangunan Kios UMKM dinyatakan layak secara sosial ekonomi, dengan SNPV sebesar Rp2.905.449.956, IRR sebesar 22,51%, dan BCR sebesar 1,9. Selanjutnya, untuk menentukan alternatif pemanfaatan lahan yang paling sesuai digunakan metode *Analytical Network Process* (ANP) dengan mempertimbangkan preferensi *stakeholder* pada kriteria legal, fisik, dan finansial serta sub-kriteria turunannya. Berdasarkan hasil dari tiga alternatif tujuan pengembangan lahan yaitu Kios UMKM, *Foodcourt*, dan Ruang Usaha. Alternatif Kios UMKM memiliki nilai prioritas tertinggi yaitu 0,166402, yang menunjukkan bahwa pengembangan kios dinilai paling mendekati tujuan sosial ekonomi aset dan preferensi pemangku kepentingan. Penelitian ini bertujuan merekomendasikan Pemerintah Kabupaten Temanggung agar efisien dan efektif dalam pengelolaan aset daerah sehingga mampu mendorong kesejahteraan masyarakat.

Kata Kunci: Aset Daerah, Analisis, Optimalisasi, Social Cost Benefit Analysis, Analytical Network Process

ABSTRACT

This study aims to analyse the development of vacant land at the Kledung Rest Area, located on the Parakan–Wonosobo Highway, Kledung Subdistrict, Temanggung Regency, Central Java Province. This rest area is an asset owned by the Temanggung Regency Government, which was built in 2011 and has an area that has not been optimally utilised. This land has the potential to be developed due to its strategic location, tourism growth and economic activity in the highlands. This study uses primary and secondary data, obtained through field observations, questionnaires, interviews, and literature studies. The feasibility of the development was assessed through legal, physical and financial analyses using the Social Cost Benefit Analysis (SCBA) method, with a discounted cash flow analysis approach and feasibility indicators in the form of Social Net Present Value (SNPV), Social Internal Rate of Return (SIRR), and Social Benefit Cost Ratio (SBCR). The SCBA results show that the construction of MSME kiosks is socio-economically feasible, with an SNPV of IDR 2,905,449,956, an IRR of 22.51%, and a BCR of 1.9. Furthermore, to determine the most suitable alternative for land use, the Analytical Network Process (ANP) method was used, taking into account stakeholder preferences on legal, physical, and financial criteria and their sub-criteria. Based on the results of the three alternative land development objectives, namely MSME Kiosks, Food Courts, and Business Spaces, the MSME Kiosk alternative had the highest priority value of 0.166402, indicating that the development of kiosks was considered to be closest to the socio-economic objectives of the asset and stakeholder preferences. This study aims to recommend that the Temanggung Regency Government be efficient and effective in managing regional assets so as to promote community welfare.

Keywords: Regional Assets, Analysis, Optimisation, Social Cost-Benefit Analysis, Analytical Network Process