

## INTISARI

Tanah merupakan salah satu jenis aset yang memiliki ciri khas dan karakter khususnya dalam pembangunan. Jumlah tanah bersifat tetap, tetapi kebutuhan manusia terhadap tanah selalu meningkat setiap tahunnya, sehingga tanah dipastikan memiliki nilai secara ekonomis. Jika dilihat dari segi aset pemerintah, tanah merupakan salah satu aset yang sangat penting peranannya dalam operasional pemerintahan dan juga terhadap pelayanan masyarakat sehingga perlu dikelola dan di manfaatkan penggunaannya secara optimal. Untuk mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan tanah harus berdasarkan pada aturan yang terkait dalam pengelolaan tanah tersebut. Hal ini dilakukan agar pemanfaatan tanah tidak menyalahi aturan yang berlaku dan penggunaannya lebih optimal sehingga mampu meningkatkan nilai dari tanah tersebut.

Kabupaten Sumbawa yang berada di Provinsi Nusa Tenggara Barat juga memiliki beberapa aset berupa tanah. Salah satunya adalah tanah pemerintah di Kawasan Wisata Pantai Saliper Ate yang lokasinya sangat strategis. Tanah seluas 19.840 m<sup>2</sup> belum dikelola dan optimalkan pemanfaatannya dengan baik oleh pemerintah. Hal ini terbukti dengan kondisi tanah yang tidak terawat dan minimnya ketersediaan fasilitas penunjang wisata pantai. Kondisi ini berpengaruh terhadap menurunnya jumlah pengunjung pantai dari tahun ke tahun.

Untuk pengoptimalkan penggunaan tanah diperlukan suatu metode pengembangan yaitu dengan *Land Development Analysis*. Selain untuk mengetahui jenis pengembangan yang cocok, metode juga dapat menentukan besarnya indikasi nilai dari tanah tersebut. Penentuan indikasi nilai tanah di peroleh dari dua pendekatan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan. Berdasarkan hasil penilaian dari dua pendekatan diperoleh hasil rekonsiliasi nilai tanah adalah sebesar Rp11.143.824.185 dan pengembangan yang cocok untuk tanah tersebut adalah sebagai kawasan kuliner pantai.

**Kata Kunci:** *Land Development Analysis*, Optimalisasi Aset, Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan.

## ABSTRACT

Land is one of the assets which has a characteristic especially in development. The amount of land is fixed, but the necessary of human for the land will always increase, so the land certainly has economic value. In the government's assets, land is one of the important roles in administration operational and also againts the community service that needs to manage and be used an optimum. To optimazing the use and utilization of the land should be based on rules involved in the management of the land. It is done so that the utilization of the land is not break the rules and more optimum use so can increase the value of land.

Sumbawa is located in Province of West Nusa Tenggara also has some land assets. One of those is government's land in tourism coastal area Saliper Ate which has a strategic location. 19.840 m<sup>2</sup> of land area is not being managed and optimized utilization well by the government. It is proved by unmaintained land and the lack of suppoting facilities at tourism coastal are. This condition cause a decrease of number visitors year to year.

To optimize the land use it needs a land development method which is Land Development Analysis. In addition to know the type of development that is suitable and also determine a value of the land. Determination indication of the land value obtained from two approaches which are market approach and income approach. Based on the result of reconciliation assessment from two approach, indication land value is Rp11.143.824.185 and suitable development for the land is culinary tourism area.

**Keywords:** Land Development Analysis, Asset Optimalization, Market Approach, Income Approach.