

## Intisari

Badan Pelaksana Otorita Danau Toba (BPODT) merupakan lembaga yang memiliki tujuan untuk melakukan perencanaan dan koordinasi dalam bidang investasi dan bisnis industri pariwisata di Kawasan Parawisata Danau Toba. Zona yang bisa digarap BPODT dibagi menjadi 2, yaitu zona otoritatif dan zona koordinatif. Toba Caldera Resort merupakan investasi yang sedang berjalan di zona otoritatif. Pada penelitian ini lahan yang digunakan sebagai studi kasus memiliki luas 30.786 m<sup>2</sup>. Metode *Land Development Analysis* dan *Highest and Best Use* akan digunakan untuk memperoleh nilai wajar. Metode *Discounted Cashflow* digunakan untuk menganalisis laporan keuangan dan memproyeksikan pendapatan bersih di masa depan. Penelitian ini memiliki fokus untuk mengetahui tahapan yang paling efektif dalam pembangunan *Ciffside Glamping*. Hasil analisis dengan alat ukur *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period* menunjukkan hasil yang sudah memenuhi kelayakan. Sehingga rencana pembangunan diproyeksikan akan memberikan dampak positif secara ekonomi dan pembangunan daerah.

Kata kunci: Kawasan Parawisata Danau Toba, *Highest and Best Use*, *Discounted Cashflow*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Ciffside Glamping*.

## ***Abstract***

Badan Pelaksana Otorita Danau Toba (BPODT) is an institution that aims to carry out planning and coordination in the field of investment and tourism industry business in the Lake Toba tourism area. The zone that BPODT can work on is divided into 2, namely the authoritative zone and the coordinative zone. Toba Caldera Resort is an ongoing investment in the authoritative zone. In this research, the land used as a case study has an area of 30,786 m<sup>2</sup>. Land Development Analysis and Highest and Best Use methods will be used to obtain fair value. The Discounted Cashflow method is used to analyze financial statements and project future net income. This research focuses on knowing the most effective stages in the development of Cliffside Glamping. The results of the analysis with the Net Present Value, Internal Rate of Return, and Payback Period measurement tools show results that have met the feasibility. So that the development plan is projected to have a positive impact on the economy and regional development.

*Keywords: Lake Toba Tourism Area, Highest and Best Use, Discounted Cashflow, Net Present Value, Internal Rate of Return, and Cliffside Glamping.*