

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai pasar Resort XYZ untuk kepentingan penjaminan utang di Bank ABC. Penelitian ini juga mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai pasar Resort XYZ dan menganalisis peruntukan Resort XYZ menggunakan analisis *highest and best use (HBU)* untuk melengkapi penelitian ini. Resort XYZ akan digunakan sebagai jaminan atas pengajuan utang oleh PT. XYZ. Bank ABC memerlukan informasi nilai pasar Resort XYZ agar memenuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Dalam penelitian ini menggunakan analisis *SWOT* untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai pasar Resort XYZ, analisis peruntukan Resort XYZ menggunakan HBU, dan estimasi nilai pasar Resort XYZ melalui pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Hasil penelitian menunjukkan terdapat faktor internal dan faktor eksternal yang memengaruhi nilai pasar Resort XYZ, Resort XYZ telah memenuhi kriteria HBU. Resort XYZ memiliki perkiraan nilai pasar dengan pendekatan pendapatan sebesar Rp159.803.000.000 dan perkiraan nilai pasar dengan pendekatan biaya sebesar Rp222.377.117.072. Hasil rekonsiliasi nilai pasar Resort XYZ adalah Rp184.833.000.000. Dari hasil penelitian ini, pemerintah dapat membuat data base penjualan properti yang terintegrasi dengan Badan Pertanahan Nasional sehingga dapat mempercepat, meningkatkan efisiensi, meminimalkan bias dalam penilaian, menghasilkan analisis yang lebih objektif dan akurat.

Kata Kunci: *SWOT*, *HBU*, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Biaya

ABSTRACT

This research aims to estimate the market value of Resort XYZ for debt guarantee purposes at Bank ABC. This research also identifies factors that influence the market value of Resort XYZ and analyzes the designation of Resort XYZ using HBU to complete this research. Resort XYZ will be used as collateral for the debt application by PT. XYZ. Bank ABC requires information on the market value of Resort XYZ in order to fulfill the principle of prudence in providing credit. This research uses SWOT analysis to identify factors that influence the market value of Resort XYZ, analyzes the designation of Resort XYZ using HBU, and estimates the market value of Resort XYZ. This research found there are internal factor and external factor that influence the market value of Resort XYZ and Resort XYZ has met the HBU criteria. Resort XYZ has an estimated market value using the income approach of Rp159,803,000,000 and an estimated market value using the cost approach of Rp 222.377.117.072. The result of the reconciliation of the market value of Resort XYZ is Rp184.833.000.000. From the results of this study, the government can create a property sales database that is integrated with Badan Pertanahan Nasional so that it can accelerate, increase efficiency, and minimize bias in assessments, resulting in a more objective and accurate analysis.

Keywords: SWOT, HBU, Income Approach, Cost Approach