

INTISARI

Penelitian ini bertujuan menganalisis estimasi Nilai Pasar aset dari Saygon *Waterpark* sebelum dilakukan pengembangan lahan kosong dengan menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan, Menganalisis proyeksi perencanaan yang tepat dalam mengembangkan dan mengoptimalkan lahan kosong Saygon *Waterpark* dan Menganalisis estimasi Nilai Pasar Saygon *Waterpark* setelah dilakukannya pengembangan lahan kosong.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan Estimasi nilai properti Saygon *Waterpark* sebelum adanya pengembangan lahan kosong dengan menggunakan pendekatan biaya adalah sebesar Rp47.124.091.000, dengan menggunakan pendekatan pendapatan sebesar Rp132.362.039.783,96. Perolehan rekonsiliasi nilai sebelum dilakukan pengembangan lahan kosong adalah sebesar Rp100.916.592.667,43. Usulan investasi yang tepat untuk lahan kosong yang dimiliki oleh Saygon *Waterpark* dengan menggunakan penggunaan tertinggi dan terbaik serta sesuai dengan permintaan pasar adalah resto dan kafe. Diperoleh hasil NPV sebesar Rp2.323.861.085,52, IRR sebesar 13,95 persen, *Payback Period* selama 7 tahun 8 bulan, BCR sebesar 1,01, dan ROI sebesar 9,45 persen. Estimasi nilai properti Saygon *Waterpark* setelah dilakukannya pengembangan lahan kosong (optimalisasi aset) adalah sebesar Rp134.131.566.460.

Kata kunci: *Highest and best use*, Analisis Investasi, Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan

ABSTRACT

This study aims to analyze the Assumption Market Value estimates from Saygon Waterpark prior to the development of vacant land using the cost approach and income approach, Analyze the proper planning projection in developing and optimizing the vacant land of Saygon Waterpark and Analyzing the Market Value estimation of Saygon Waterpark after the development of vacant land.

The result of this research shows Estimation of property value of Saygon Waterpark before the development of vacant land by using cost approach is Rp 47.124.091.000, using income approach of Rp132.362.039.783,96. Acquisition of value reconciliation prior to the development of vacant land amounted to Rp100.916.592.667,43. The right investment proposal for vacant land owned by Saygon Waterpark using the highest and best use and in accordance with market demand is restaurant and cafe. Retrieved results of NPV of Rp2.323.861.085.52, IRR of 13.95 persen, Payback Period for 7 years 8 months, BCR of 1.01, and ROI of 9.45 persen. Estimated property value of Saygon Waterpark after the development of vacant land (asset optimization) is Rp134.131.566.460.

Keywords: Highest and best use, Investment Analysis, Cost Approach and Income Approach