

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai tanah dalam menentukan nilai sewa tanah Pemerintah Provinsi DIY penggunaan sebagai lahan parkir kawasan candi ratu boko yang dikelola PT. Taman Wisata Candi Borobudur Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC) dengan luasan tanah 15.550 m². Pada periode sebelum tahun 2022. Hubungan kerjasama Pemerintah Provinsi DIY dengan PT. Taman Wisata Candi Borobudur Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC) sebelumnya adalah hubungan kerjasama dalam pengelolaan lahan parkir kawasan candi ratu boko dengan pembagian persentase keuntungan tertentu. Akan tetapi Pemerintah Provinsi DIY memberlakukan perubahan hubungan kerjasama pengelolaan lahan parkir kawasan candi ratu boko menjadi perjanjian sewa tanah antara pemilik lahan Pemerintah Provinsi DIY dengan pengguna lahan PT. Taman Wisata Candi Borobudur Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC).

Analisis penelitian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar (*sales comparison method*) dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*). Sementara estimasi nilai sewa menggunakan metode kapitalisasi. Hasil penelitian menunjukkan estimasi nilai dengan pendekatan pasar diperoleh nilai tanah Rp 8.701.587.000,00 sedangkan dengan pendekatan pendapatan diperoleh nilai tanah Rp11.729.444.000,00. Berdasarkan hasil rekonsiliasi nilai properti diperoleh nilai tanah Rp9.307.158.000,00. Estimasi nilai sewa tanah adalah Rp74.450.000,00 per tahun.

Kata Kunci: Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan, Penilaian tanah, Nilai sewa.

Abstract

This study aims to estimate the value of land in determining the land lease value of the DIY Provincial Government's use as a parking lot for the ratu boko temple area managed by PT. Borobudur Temple Tourism Park Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC) with a land area of 15,550 m². In the period before 2022. The cooperative relationship between the Provincial Government of DIY and PT. Borobudur Temple Tourism Park Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC) was previously a cooperative relationship in the management of the parking lot of the ratu boko temple area with a certain percentage distribution of profits. However, the Provincial Government of DIY has changed the cooperation relationship between the management of parking lots in the ratu boko temple area into a land lease agreement between the land owner of the DIY Provincial Government and pt land users. Borobudur Temple Tourism Park Prambanan Ratu Boko Persero (PT. TWC).

The research analysis used is the market approach with Mhetod Sales Comparison and the income approach with Discounted Cash Flow. Meanwhile, the estimated rental value uses the capitalization method. The results showed that the estimated value with the market approach obtained the land value of Rp8,701,587,000.00 while with the income approach obtained a land value of Rp11,729,444,000.00. Based on the results of the reconciliation of property values obtained land value of Rp9,307,158,000.00. The estimated land rental value is Rp74,450,000.00 per year.

Keywords : Market Approach, Income Approach, Land Valuation, Rental value.