

Intisari

Menurut Undang-Undang no.2 tahun 2012 pasal 4 ayat 1 menjelaskan bahwa Pemerintah Pusat dan juga Pemerintah Daerah menjamin kepada masyarakat terhadap ketersediaan tanah yang dibangun dapat digunakan untuk kepentingan umum. Museum sebagai salah satu aset sektor publik dibangun sebagai bukti dari UU tersebut. Menjadi sesuatu hal yang menarik untuk dilakukan penelitian properti. Kategori penilaian adalah penilaian properti khusus, dengan menggunakan metode *Discounted Cash Flow* dari pendekatan pendapatan dan peneliti menambahkan metode *Willingness to Pay* agar hasil analisis perhitungan tersebut dapat memberikan hasil nilai yang sesuai untuk menunjukkan optimalisasi aset tersebut. Museum Gunungapi Merapi merupakan salah satu aset sektor publik yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah beroperasi sejak tanggal 1 Januari 2010.

Penelitian ini berusaha menunjukkan bahwa penilaian properti khusus dilakukan dengan tahapan yang khusus juga. Dari penentuan asumsi khusus yang digunakan, pendekatan yang tepat, metode yang tepat untuk digunakan, dan analisis yang baik untuk digunakan. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa nilai optimalisasi aset yang sesuai dengan Nilai Pasar Untuk Penggunaan Yang Ada memberikan nilai Rp1.700.000.000 dengan menggunakan koreksi metode *Willingness to Pay*. Namun jika hanya menggunakan pendekatan pendapatan metode *Discounted Cash Flow* seperti biasa, maka nilai properti yang dihasilkan menjadi lebih besar dengan nominal Rp5.600.000.000. Menjadi hal yang menarik juga apakah metode tersebut bisa digunakan untuk semua jenis properti khusus atau hanya untuk penilaian properti museum.

Kata kunci: Aset Sektor Publik, *Discounted Cash Flow*, Museum, Properti Khusus, Standar Penilaian Indonesia, *Willingness to Pay*.

Abstract

According to Law No. 2 of 2012, Article 4 Paragraph 1 explains that the Central Government as well as the Regional Government guarantee the community the availability of land that can be used for public purposes. Museums, as one of the public sector's assets, were built as evidence of the law. It becomes interesting to do property research. The valuation category is a special property valuation, using the discounted cash flow method from the income approach, and the researcher adds the willingness to pay method so that the results of the calculation analysis can provide the appropriate value results to show the optimization of the asset. The Merapi Volcano Museum is one of the public sector assets managed by the Yogyakarta Special Region Government, which has been in operation since January 1, 2010.

This study attempts to show that specific property valuations are carried out in stages as well. from determining the specific assumptions used, the right approach, the right method to use, and the good analysis to use. The results of this study explain that the value of asset optimization in accordance with the market value for existing use gives a value of IDR 1,700,000,000 using the willingness to pay correction method. However, if you only use the discounted cash flow method of income as usual, the resulting property value will be greater, with a nominal value of IDR 5,600,000,000. It is also interesting whether this method can be used for all types of special property or only for museum property valuation.

Keywords: Assets Sector Public, *Discounted Cash Flow*, Museum, Special Property, Standar Penilaian Indonesia, *Willingness to Pay*