

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan penilaian terhadap aset pekebunan lidah buaya untuk memperoleh nilai likuidasi dengan tujuan agunan kepada bank atas perkebunan lidah buaya milik Kelompok Tani Harapan Sentosa Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Penilaian dilakukan terhadap lahan dengan luas 200.540 m². Data primer diperoleh dari metode observasi dan wawancara personal kepada pemilik lahan dan berbagai narasumber lainnya. Data sekunder diperoleh dari dokumentasi dan literatur yang terkait.

Proses penilaian dilakukan dengan melakukan beberapa analisis data terlebih dahulu. Proses analisis data meliputi analisis produktifitas properti, analisis kawasan lahan, analisis permintaan, analisis penawaran dan analisis penilaian dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF).

Berdasarkan hasil penilaian perkebunan lidah buaya dengan menggunakan pendekatan pendapatan, diperoleh tiga skenario penghitungan yang menghasilkan tiga nilai. Skenario pertama adalah “pesimis” (Periode DCF 20 tahun) diperoleh indikasi nilai pasar sebesar Rp28.197.092.782 atau jika dibulatkan menjadi Rp28.197.093.000 dengan indikasi nilai tanah permeter persegi sebesar Rp140.606 dan dengan nilai likuidasi sebesar Rp19.737.964.947. Skenario “optimis” (Periode DCF 5 tahun) diperoleh indikasi nilai pasar sebesar Rp7.891.812.746 atau jika dibulatkan menjadi Rp7.891.813.000 dengan indikasi nilai tanah permeter persegi sebesar Rp39.353 dan dengan nilai likuidasi sebesar Rp5.524.268.922. Skenario moderat (Harga terendah komoditas lidah buaya, produksi terendah, dan berat pelepah lidah buaya terendah dengan periode DCF 20 tahun) diperoleh indikasi nilai pasar sebesar Rp11.911.769.315 atau jika dibulatkan menjadi Rp11.911.770.000 dengan indikasi nilai tanah permeter persegi sebesar Rp59.398 dan dengan nilai likuidasi sebesar Rp8.338.238.521.

kata kunci: perkebunan lidah buaya, pendekatan pendapatan, *discounted cash flow*

Abstract

This study aims to assessing the aloe vera plantation assets to acquire the liquidation value with the purpose of bank collateral that owned by Harapan Sentosa farmer group Pontianak, West Kalimantan. The assessment is conducted on an area of 200.540 m². Primary data were obtained from observation and personal interview to the land owner and various other resource. Secondary data were obtained from relevant documentation and literature.

The appraisal process is done by performing some data analysis. The data analysis includes property productivity analysis, the land area analysis, demand analysis, supply analysis and assessment analysis that using the income approach with *Discounted Cash Flow* (DCF) method.

Based on the assessment of aloe vera plantation using income approach, three calculation scenarios were obtained which yielded three values. The first scenario is "pessimistic" (DCF period 20 years) obtained indication of market value of Rp28.197.092.782 or if it is rounded to Rp28.197.093.000 with indication of land value per square meter of Rp140.606 and with the value of liquidation of Rp19.737.964.947. The "optimistic" scenario (5-year DCF Period) obtained an indication of market value of Rp7.891.812.746 or if it is rounded to Rp7.891.813.000 with an indication of a land value of Rp39.353 per square meter and with a liquidation value of Rp5.524.268.922. The third scenario (The lowest price of aloe vera, lowest production and lowest weight with DCF period 20 years) obtained indication of market value Rp11.911.769.315 or if it is rounded to Rp11.911.770 with and indication of a land value of Rp59.398 per square meter and with a liquidation value of Rp8.338.238.521.

keywords: aloe vera plantation, income approach, discounted cash flow