

ABSTRAK

Penilaian yang dilakukan terhadap tanah kosong milik PT. MNO yang terletak di Jl. Karangajen, Desa Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Penilaian dilakukan bermaksud untuk mengetahui Nilai Pasar dari objek dengan tujuan penjaminan utang. Penelitian melalui dua pendekatan dan metode yaitu Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan dengan menggunakan *Discounted Cash Flow (DCF)* dengan teknik *Land Development Analysis (LDA)* untuk mengetahui alternative pengembangan yang akan dilakukan di atas tanah kosong yang dinilai. Dari hasil analisis, rencana properti yang akan dikembangkan adalah properti komersial yaitu bangunan indekos yang berada di zona permukiman. Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan proyeksi 10 (sepuluh) tahun, nilai properti yang akan dihasilkan adalah sebesar Rp7.468.142.000 dan Rekonsiliasi nilai dari kedua pendekatan tersebut menghasilkan nilai pasar tanah sebesar Rp4.794.550.000 atau Rp5.621.000 per meter dan Nilai Likuidasi sebesar Rp3.356.185.000,-

Kata kunci: Penilaian, Pendekatan Biaya, Pendekatan Pendapatan, *Discounted Cash Flow (DCF)*, Analisis Pengembangan Lahan (LDA), Nilai Pasar, Penjaminan Utang, Tanah Kosong.

ABSTRACT

The assessment of the vacant land owned by PT. MNO, purpose of this valuation is to get Market Value of the object with the aim of debt guarantee. Research through two approaches and methods that is Cost Approach and Income Approach with Discounted Cash Flow (DCF) method and Land Development Analysis technique to find out the alternative development that will be carried out on the vacant land being assessed. From the results of the analysis, the property plan to be developed is commercial property, namely boarding houses in residential zones. Based on calculations using a 10 (ten) year projection, the property value to be generated is Rp.7,468,142,000 and the reconciliation of the values of both values results in a market value of Rp.4,794,550,000 or Rp.5,621,000 per meter and Liquidating Value of Rp3.356,185,000,-

Keywords: *Valuation, Cost Approach, Income Approach, Discounted Cash Flow (DCF), Land Development Analisis (LDA), Market Value, Debt Guarantee, Vacant Land.*