

## **Abstarct**

This study was conducted to estimate the value of the coffee plantation assets in the villages Wolowio Bajawa, Flores. The Wolowio Coffee Plantation will be used as collateral to the Bank to obtain a working capital loan. This study uses an income approach with the Discounted Cash Flow (DCF) method and Cost approach, to estimate a reasonable collateral value in accordance with the conditions and production result of Wolowio coffee plantation.

The data used in this study are primary data and secondary data. Primary data obtained by observation of the coffee plantations and the interview the garden owner, secondary data generated from statistics, regional regulations, and some related literature.

The result of the value indicated by using value reconciliation is Rp302.629.695,42 or if it's rounded up to be Rp302.629.700,00, calculation of market value using a cost approach is Rp278.547.121,89 and the reconciliation result of coffee plantations market value of in Wolowio village is Rp288.180.000,00.

**Keyword:** Coffee Plantation Valuation, Income Approach, Cost Approach,  
Discounted Cash Flow

## Intisari

Penelitian ini dilakukan untuk mengestimasi indikasi nilai aset perkebunan kopi di Desa Wolowio Bajawa, Flores. Perkebunan kopi Wolowio tersebut akan diagunkan ke Bank untuk memperoleh pinjaman modal kerja. Penelitian ini menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dan pendekatan biaya, untuk mengestimasi nilai agunan yang wajar sesuai dengan kondisi dan hasil dari perkebunan kopi Wolowio.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan observasi ke perkebunan kopi dan wawancara pemilik kebun secara langsung, sedangkan data sekunder diperoleh dari data statistik, peraturan daerah, dan beberapa literatur yang terkait.

Hasil indikasi nilai pasar yang diperoleh menggunakan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) sebesar Rp302.629.695,42 atau jika dibulatkan menjadi Rp302.629.700,00, penghitungan nilai pasar dengan pendekatan biaya sebesar Rp278.547.121,89, dan hasil rekonsiliasi nilai pasar kebun kopi di desa Wolowio adalah sebesar Rp288.180.000,00

Kata Kunci: Penilaian perkebunan kopi, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan biaya, *Discounted Cash Flow*