

INTISARI

Penelitian ini bertujuan memperoleh indikasi Nilai Pasar pada properti perkebunan kelapa sawit PT. MMS dengan mengaplikasikan pendekatan pendapatan metode *Discounted Cash Flow* (DCF). Data yang digunakan terdiri dari data produksi Tahun 2010 sampai dengan Tahun 2013, data harga TBS bulanan dari bulan Januari 2007 sampai dengan bulan Desember 2013. Alat analisis yang digunakan adalah metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow/DCF*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis metode DCF secara teknis terdiri dari analisis proyeksi produksi, analisis proyeksi harga, analisis proyeksi biaya dan penentuan tingkat diskonto. Analisis proyeksi produksi menyimpulkan bahwa produktivitas tanaman objek penelitian adalah sebesar 84,03 persen dari standar produksi kelas kesesuaian lahan S3 (sesuai marginal). Penentuan harga rata-rata tahun pertama proyeksi menggunakan analisis harga rata-rata tahunan tertimbang per tahun produksi. Hasil analisis proyeksi harga TBS tahun pertama proyeksi masing-masing umur produksi tanaman: umur 3 tahun Rp1.048,00/kg, umur 4 tahun Rp1.131,00/kg, umur 5 tahun Rp1.207,00/kg, umur 6 tahun Rp1.253,00/kg, umur 7 tahun Rp1.297,00/kg, umur 8 tahun Rp1.329,00/kg, umur 9 tahun Rp1.379,00/kg, dan umur 10 tahun Rp1.424,00/kg. Kemudian diproyeksi dengan tingkat pertumbuhan menggunakan *compounded annual growth rate* (CAGR) sebesar 4,13 persen per tahun sampai tahun ke-5.

Metode perhitungan tingkat diskonto yang digunakan adalah *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) sebesar 14,63 persen dengan asumsi *cost of debt* (k_d) sebesar 10,33 persen sedangkan *cost of equity* (k_e) ditentukan berdasarkan teknik *Capital Assets Pricing Model* (CAPM) sebesar 16,77 persen, dengan mengambil beta (β) pasar pada perusahaan sejenis per 31 Desember 2013, *market debt ratio* 33,28 persen dan *market equity ratio* sebesar 66,72 persen. Hasil estimasi Nilai Pasar properti perkebunan kelapa sawit PT. MMS adalah sebesar Rp810.328.000.000,00 atau equivalen sebesar Rp96.718.000,00 per hektar.

Pendekatan pendapatan metode arus kas terdiskonto (DCF) sesuai untuk menghitung nilai pasar properti perkebunan kelapa sawit yang telah menghasilkan (TM), dan untuk mendukung perhitungan tersebut membutuhkan pendekatan lain dalam menghitung nilai non tanaman dan tanah.

Kata kunci: Penilaian properti perkebunan, pendekatan pendapatan, metode *Discounted Cash Flow* (DCF).

ABSTRACT

This study aims to obtain an indication of the market value of oil palm plantation property of PT. MMS by applying the income approach method of discounted cash flow (DCF). The data used consist of the production data of 2010 to 2013, FFB monthly price data from January 2007 to December 2013. The analysis tool used is the discounted cash flow method (DCF).

The results showed that the analysis of DCF method is technically consists of the production projection analysis, the analysis of price projections, the analysis of projected costs and the determination of the discount rate. Production projection analysis concluded that the productivity of the research object is equal to 84,03 percent of the land suitability class production standards S3 (corresponding marginal). Determination of the average price of first-year projection using price analysis weighted average annual production per year. Results of the analysis of the first year price projection TBS respectively projected crop production life: 3 years old Rp1.048,00 / kg, 4 years old Rp1.131,00 / kg, 5 years old Rp1.207,00 / kg, age 6 year Rp1.253,00 / kg, aged 7 years Rp1.297,00 / kg, aged 8 years Rp1.329,00 / kg, aged 9 years Rp1.379,00 / kg, and 10 years of age Rp1.424, 00 / kg. Then the growth rate projected by using a compounded annual growth rate (CAGR) of 4.13 percent per year until year 5.

The method of calculating the discount rate used is the Weighted Average Cost of Capital (WACC) of 14,63 persen assuming the cost of debt of 10,33 persen, while the cost of equity is determined based on the technique of Capital Assets Pricing Model (CAPM) amounted to 16,77 persen, by taking beta (β) on the market similar companies as of December 31, 2013, market debt ratio of 33,28 persen and market equity ratio of 66,72 persen. Results of Market Value estimate properties of oil palm plantations PT. MMS is Rp810.328.000.000,00 or equivalent Rp96.718.000,00 per hectare.

Income approach method of discounted cash flow (DCF) according to calculate the market value of properties of oil palm plantations has resulted, and to support these calculations require a different approach in calculating the value of non crop and soil.

Keywords: agriculture property valuation, the income approach, the Discounted Cash Flow (DCF) metode.