

## INTISARI

Penelitian yang dilakukan adalah penilaian aset pabrik cat AK yang terletak di Kota Gresik pada Tahun 2016. Tujuan dari penilaian adalah mengestimasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Aset Pabrik Cat AK untuk kepentingan penjaminan utang perbankan. Tujuan dari penjaminan utang adalah untuk mendapatkan dana yang digunakan untuk peremajaan, perawatan dan penambahan Mesin Produksi Pabrik Cat AK sebagai upaya dari meningkatkan *Penjualan, produksi* yang tengah meningkatnya permintaan cat nasional.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan untuk menentukan Nilai Pasar Aset Pabrik Cat AK. Untuk pendekatan biaya penulis menggunakan metode DRC (*Depreciated Replacement Cost*) dan metode yang *Discounted Cash Flow* untuk pendekatan pendapatan. Berdasarkan pendekatan biaya, Nilai Pasar yang diperoleh sebesar Rp52.884.950.000,- dan untuk pendekatan pendapatan didapatkan nilai sebesar Rp54.744.000.000,-. Setelah dilakukan rekonsiliasi maka kesimpulan Nilai Pasar Aset Pabrik Cat AK pada saat penilaian (September 2016) sebesar Rp53.814.500.000,-. Nilai Likuidasi untuk Aset Pabrik Cat AK diputuskan sebesar 70 persen dari Nilai Pasarnya yaitu sebesar Rp53.814.500.000,-.

**Kata Kunci:** Penilaian, Nilai Pasar, Nilai Likuidasi, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Biaya.

## ABSTRACT

The research conducted is the assessment of AK Pain Factory located in Gresik City in 2016. The purpose of the assessment is to estimate the Market Value and Liquidity Value of AK Pain Factory for the purpose of guaranteeing the debt in the banking sector. The purpose of debt guarantees is to obtain funds used for the rejuvenation, maintenance and addition of AK Pain Factory interiors in an effort to increase the occupancy rate being seized by newly operational office buildings.

The approach used is the cost approach and income approach to determine the Market Value of AK Pain Factory. To approximate the cost of the author using the DRC (Depreciated Replacement Cost) method and the Discounted Cash Flow method for revenue approach. Based on the cost approach, the market value obtained was Rp52.884.950.000,- and for the income approach the market value was Rp54.744.000.000,-. After reconciliation, the conclusion of Market Value of AK Pain Factory at the time of appraisal (September 2016) is Rp53.814.500.000,-. Liquidation value for office building is decided at 70 percent of its Market Value of Rp53.814.500.000,-.

**Keywords:** Assessment, Market Value, Liquidation Value, Income Approach, Cost Approach.