

## Intisari

Penelitian ini menyajikan penilaian aset tetap dan peralatan mesin produksi PT PQT dengan tujuan untuk kepentingan internal perusahaan dalam rangka agunan peminjaman modal ke perbankan dengan basis nilai pasar. Penilaian diharapkan dapat menghasilkan opini nilai pasar yang akurat dan kredibel. Oleh karena itu, pada penelitian ini akan menguraikan pentingnya pemahaman terhadap lingkup penugasan dengan pengaplikasian pada analisis tingkat kedalaman investigasi dalam proses penilaian. Jika melihat SPI 103 pada butir 5.3 angka 9 menyebutkan bahwa tingkat kedalaman investigasi menjadi salah satu persyaratan dari lingkup penugasan.

Untuk mendapatkan opini nilai yang kredibel, maka sebagai bentuk pemenuhan terhadap ketentuan SPI 103 maka pada proses penilaian akan dilakukan analisis tambahan terhadap data yang menjadi sumber objek penilaian. Penelitian ini melakukan analisis penyesuaian (normalisasi) terhadap data laporan keuangan PT PQT. Analisis normalisasi akan dilakukan dengan berbasis pemahaman terhadap proses bisnis perusahaan untuk mengetahui gambaran aset yang digunakan pada operasi perusahaan. Hasil penelitian akan disajikan opini nilai pasar aset dengan dan tanpa menggunakan normalisasi untuk membuktikan signifikansi normalisasi laporan keuangan. Selain itu, penelitian ini juga akan melakukan penilaian terhadap peralatan mesin produksi PT PQT karena aset ini mempunyai fungsi penting pada operasi produksi pada proses bisnis perusahaan. Untuk kemudian diketahui nilai kontribusi peralatan mesin produksi terhadap aset tetap PT PQT. Penilaian akan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow (DCF)* untuk aset keseluruhan. Penilaian untuk peralatan mesin produksi akan menggunakan pendekatan biaya dengan metode *Depreciated Replacement Cost (DRC)*.

Penilaian akan dilakukan pada tanggal 10 Januari 2020 dengan tiga skenario untuk mengakomodir keadaan optimis, moderat, dan pesimis. Berdasarkan penilaian dengan pendekatan pendapatan tanpa normalisasi diperoleh indikasi nilai pasar aset PT PQT pada skenario optimistis sebesar Rp30.401.000.000,00, skenario moderat Rp27.834.000.000,00, dan skenario pesimistis Rp27.099.000.000,00. Untuk penilaian dengan pendekatan pendapatan dengan normalisasi diperoleh indikasi nilai pasar aset PT PQT pada skenario optimistis Rp30.263.000.000,00, skenario moderat Rp27.627.000.000,00, dan skenario pesimistis Rp. 26.898.000.000,00. Indikasi nilai pasar peralatan mesin produksi PT PQT pada tanggal 10 Januari 2020 adalah Rp. 2.014.000.000,00. Untuk kontribusi peralatan mesin produksi terhadap nilai pasar aset PT. PQT pada tanggal penilaian 10 Januari 2020 dengan skenario optimistis 6,6%, skenario moderat 7,2%, dan skenario pesimistis 7,4%.

Kata kunci: Penilaian Aset Tetap, Penilaian Peralatan Mesin Produksi, Nilai Pasar, Analisis Tingkat Kedalaman Investigasi, Analisis Normalisasi, Proses Bisnis, Pendekatan Pendapatan, *Discounted Cash Flow (DCF)*, Pendekatan Biaya, *Depreciated Replacement Cost (DRC)*.

## Abstract

This research presents the valuation of fixed assets and production machine equipment by PT PQT with the aim of obtaining market value for the internal interests of the company in the context of collateral for capital lending to banks. The valuation is expected to produce an accurate and credible market value opinion. Therefore, this study will describe the importance of understanding the scope of the assignment by applying it to the depth-level analysis of the investigation in the valuation process. If you look at SPI 103 in point 5.3 point 9, it states that the level of depth of investigation is one of the requirements of the scope of the assignment.

To get a credible value opinion, as a form of fulfillment of the provisions of SPI 103, the valuation process will carry out additional analysis of the data that is the source of the assessment object. This study will conduct an adjustment analysis (normalization) of PT PQT's financial statement data. Normalization analysis will be carried out based on an understanding of the company's business processes to determine the description of the assets used in the company's operations. The results of the research will be presented with an opinion on the market value of assets with and without using normalization to prove the significance of the normalization of financial statements. In addition, this study will also assess PT PQT's production machine equipment because this asset has an important function in production operations in the company's business processes. To then know the value of the contribution of production machine tools to PT PQT's fixed assets. The valuation will use an income approach with the Discounted Cash Flow (DCF) method for overall assets. The valuation for production machine equipment will use a cost approach with the Depreciated Replacement Cost (DRC) method.

The valuation was carried out on January 10, 2020 with three scenarios to accommodate optimism, moderation and pessimism. Based on the valuation using the income without normalization approach, it is obtained an indication of the market value of PT PQT's assets in the optimistic scenario of Rp.30,401,000,000.00, moderate scenario Rp27,834,000,000.00, and the pessimistic scenario of Rp27,099,000,000.00. For the valuation using the income approach with normalization, it is obtained an indication of the market value of PT PQT's assets in the optimistic scenario of Rp30,263,000,000.00, moderate scenario Rp 27,627,000,000.00, and the pessimistic scenario of Rp26,898,000,000.00. The indication of the market value of PT PQT's machine tools production on January 10, 2020 is Rp2,014,000,000.00. For the contribution of production machine tools to the market value of assets of PT. PQT on the valuation date of January 10, 2020 is based on an optimistic scenario of 6.6%, a moderate scenario of 7.2%, and a pessimistic scenario of 7.4%.

**Keywords:** Fixed Asset Valuation, Production Machine Equipment Valuation, Market Value, Investigation Depth Level Analysis, Normalization Analysis, Business Process, Income Approach, Discounted Cash Flow (DCF), Cost Approach, Depreciated Replacement Cost (DRC).