

## Intisari

Tingkat kedalaman investigasi menjadi salah satu komponen penting dalam meningkatkan akurasi penilaian properti dan bisnis. Memahami lebih lanjut proses bisnis dari properti yang dinilai merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan kedalaman investigasi penilaian. Penelitian ini melakukan penilaian dengan tujuan penilaian sebagai pelaporan keuangan pada objek penilaian yaitu usaha perikanan tangkap PT MNOP pada tanggal penilaian 31 Desember 2020.

Penyusunan proses bisnis usaha perikanan tangkap level 0, 1, 2 dalam bentuk diagram alir secara garis besar terdiri dari tujuh tahap, yaitu dimulai dengan pembentukan Badan Hukum, perolehan ikan, pengolahan ikan, pemasaran, penjualan, pembayaran, pencatatan dan penyajian laporan keuangan, selanjutnya siklus usaha dimulai kembali pada proses perolehan ikan. Biaya solar dan tenaga kerja kapal pada laporan keuangan tahun 2018 lebih besar dibandingkan dengan hasil analisis kewajaran biaya berdasarkan kegiatan penangkapan ikan pada tahun 2018 dengan jumlah selisih biaya adalah Rp14 miliar pada biaya solar dan Rp11 miliar pada biaya tenaga kerja kapal.

Estimasi nilai wajar entitas usaha PT MNOP yang dilakukan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) serta penggunaan arus kas *Free Cash Flow to Firm* (FCFF) didapatkan indikasi nilai wajar entitas usaha PT MNOP adalah Rp361 miliar. Estimasi nilai pasar aset kapal ikan milik PT MNOP yang dilakukan menggunakan pendekatan biaya dengan metode *Replacement Cost New* (RCN) dan penerapan depresiasi fisik didapatkan indikasi nilai pasar aset kapal ikan milik PT MNOP adalah Rp7 miliar.

Kata kunci: Proses bisnis, analisis kewajaran laporan keuangan, usaha perikanan tangkap, nilai wajar entitas usaha, nilai pasar kapal ikan, *discounted cash flow*, *free cash flow to firm*, *Replacement cost new*

### *Abstract*

The level of investigation was an important component in improving the accuracy of property and business valuations. Understanding further the business process of the property which being valued was an attempt to increase the depth of investigation in valuation. Valuations in this study aim as financial reporting, and the object of valuation was capture fisheries business of PT MNOP with the valuation date on 31 December 2020.

The capture fisheries business process was conducted in the form of a flow chart with level 0, 1, 2, and consist of seven stages, starting with the formation of a legal entity, fish acquisition, fish processing, marketing, sales, payment, recording and presentation of financial statements, then the business cycle started again in the fish harvesting process. The cost of diesel and ship labor in the 2018 financial statements was greater than the results of the fairness analysis of costs based on fishing activities in 2018 with a total cost difference of Rp14 billion in diesel costs and Rp 11 billion in ship labor costs

Fair value of business entity of PT MNOP was estimated using the income approach with the Discounted Cash Flow (DCF) method and the use of Free Cash Flow to Firm (FCFF) showed the fair value of the business entity of PT MNOP was Rp361 billion. Estimated market value of the assets of the fishing vessels owned by PT MNOP which was estimated using the cost approach with the Replacement Cost New (RCN) method and the application of physical depreciation, it obtained an indication of the market value of the assets of the fishing vessels owned by PT MNOP was Rp7 billion.

**Keywords:** business process, financial statements fairness analysis, capture fisheries business, fair value of business entities, market value of fishing vessels, discounted cash flows, free cash flow to firm, replacement costs new