



INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan rekonsiliasi nilai dengan tiga pendekatan penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya untuk mengestimasi indikasi nilai aset berupa alat berat pada usaha jasa persewaan peralatan konstruksi PT FJB untuk kepentingan penjaminan utang dengan dasar nilai adalah nilai pasar pada tanggal penilaian 23 Maret 2021. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar, pendekatan pendapatan dengan metode *discounted cash flow* (DCF)/ diskonto arus kas, dan pendekatan biaya menggunakan metode *depreciated replacement cost* (DRC)/ biaya pengganti terdepresiasi. Ketiga pendekatan tersebut dilakukan rekonsiliasi untuk mendapatkan indikasi nilai yang sesuai akurat dan kuantitas faktanya teruji dengan baik. Setelah dilakukan analisis dan penilaian, maka dapat disimpulkan dari ketiga pendekatan penilaian yang dilakukan dalam penelitian ini, semua pendekatan dapat digunakan pada objek penilaian dan pendekatan pasar adalah pendekatan yang paling sesuai, akurat, dan akuntabel, karena ketersediaan data pada lapangan. Untuk pendekatan pendapatan, cukup sesuai digunakan untuk menghitung nilai pasar untuk alat berat, karena objek penilaian memiliki pendapatan, yaitu dari sewa yang dilakukan oleh perusahaan maupun perseorangan. Untuk pendekatan biaya cukup akurat, karena pendekatan biaya berdasarkan harga unit baru dikurangi dengan penyusutan fisik yang dapat dilihat saat melakukan investigasi. Berdasarkan hasil rekonsiliasi didapatkan bobot dari masing-masing pendekatan penilaian, yaitu pendekatan pasar sebesar 36,25%, pendekatan pendapatan sebesar 33,03%, dan pendekatan biaya sebesar 30,72%. Berdasarkan bobot dari masing-masing pendekatan tersebut, maka diperoleh nilai aset dari alat berat pada usaha jasa persewaan peralatan konstruksi PT FJB pada tanggal penilaian 23 Maret 2021 sebesar Rp27.725.023.000,- (dua puluh tujuh miliar tujuh ratus dua puluh lima juta dua puluh tiga ribu rupiah).

Kata Kunci: Rekonsiliasi, Penilaian, Alat Berat, Nilai Pasar.



ABSTRACT

This study aims to reconcile the value with three valuation approaches, namely the market approach, the income approach, and the cost approach to estimate the indication of the value of assets in the form of heavy equipment in the construction equipment rental service business of PT FJB for the purpose of guaranteeing debt with the base value being the market value on the valuation date. March 23, 2021. The method used in this research is the market approach using the market data comparison method, the income approach using the discounted cash flow (DCF) method, and the cost approach using the depreciated replacement cost (DRC) method. The three approaches are reconciled to obtain an accurate indication of the appropriate value and the quantity of facts is well tested. After analyzing and evaluating, it can be concluded from the three assessment approaches carried out in this study, all approaches can be used on the object of assessment and the market approach is the most appropriate, accurate, and accountable approach, due to the availability of data in the field. For the income approach, it is quite appropriate to use it to calculate the market value for heavy equipment, because the object of the assessment has income, namely from rentals made by companies or individuals. The cost approach is quite accurate, because the cost approach is based on the new unit price minus the physical depreciation that can be seen when conducting an investigation. Based on the reconciliation results, the weight of each valuation approach is obtained, namely the market approach of 36.25%, the income approach of 33.03%, and the cost approach of 30.72%. Based on the weight of each of these approaches, the asset value of heavy equipment in the construction equipment rental service business of PT FJB on the valuation date of March 23, 2021 is Rp.27,725,023,000, - (twenty seven billion seven hundred twenty five million twenty three thousand rupiah).

Keywords: Reconciliation, Valuation, Heavy Equipment, Market Value.