

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai wajar Pelabuhan Perikanan Tuapejat untuk tujuan laporan keuangan dalam rangka optimalisasi pengelolaan aset daerah. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode biaya pengganti terdepresiasi (*Depreciated Replacement/Reproduction Cost-DRC*). Metode DRC merupakan turunan dari Pendekatan biaya, metode ini digunakan sesuai dengan standar penilaian Indonesia (SPI-2013).

Nilai tanah dan nilai bangunan Pelabuhan Perikanan Tuapejat diestimasi secara terpisah. Estimasi nilai tanah menggunakan metode perbandingan data pasar dengan teknik *Quality Rating Value Estimation*(QRVE). Hasil analisis menunjukkan nilai tanah Pelabuhan Perikanan Tuapejat dengan luas 10.00 m² Rp700.000.000. Nilai tanah berada pada batas penjualan dengan batas minimal Rp631.390.000, dan batas maximal Rp768.610.000.

Nilai bangunan diestimasi dengan menghitung biaya bangun bangunan baru (*Reproduction Cost New-RCN*) setelah dikurangi penyusutan (*Depreciated*). RCN bangunan dihitung menggunakan metode survei kuantitas (*Quantity Survey Method*), sedangkan tingkat penyusutan bangunan menggunakan teknik *Engineering Breakdown Method* untuk menghitung penyusutan fisik, penyusutan fungsi dan penyusutan ekonomi bangunan. Nilai bangunan dengan sepuluh unit bangunan yang terdiri dari dermaga jetty, TPI, kantor, rumah jaga, jalan dan drainase, workshop, pasar ikan, MCK, fasilitas air bersih, turap dan pagar adalah Rp6.661.282.703. Indikasi nilai wajar aset yaitu total nilai aset tanah dan bangunan Pelabuhan Perikanan Tuapejat adalah Rp7.361.282.703, dibulatkan menjadi Rp7361.282.000.

Kata kunci: penilaian, nilai wajar, properti khusus, pelabuhan

Abstract

This research aims to estimate the fair value upon Tuapejat Fishery Port for financial statement purpose in optimizing local assets management. The analysis method used in this research is Depreciated Replacement/Reproduction Cost-DRC. DRC method is derived from cost approach; this method is used based on Indonesian Valuation Standard (SPI-2013).

Land and Building value in Tuapejat Fishery Port are estimated separately. The estimation of land value is using market data comparative method with Quality Rating Value Estimation technique (QRVE). The analysis results indicate that land value in Tuapejat Fishery Port with 10.00 m² is IDR700.000.000. The land value is on the sales limit with minimal limit of IDR631.390.000 and maximal limit of IDR768.610.000.

The building value is estimated by calculating the Reproduction Cost New of building (RCN) after subtracted the depreciation. The RCN of building is calculated using Quantity Survey method, while building depreciation level is using Engineering Breakdown Method to calculate physical depreciation, functional depreciation and economic building depreciation. The building value with ten building units consist of jetty, TPI, office, guard post, road and drainage, workshop, fish market, toilets, clean water facility, plaster and fence is IDR6.661.282.703. The assets fair value indication is the total assets value of land and building in Tuapejat Fishery Port is IDR7.361.282.703, rounded into IDR7.361.282.000.

Keywords: valuation, fair value, a special property, harbour