

**PENDEKATAN PENILAIAN PROPERTI
UNTUK ESTIMASI NILAI SEWA TANAH DAN BANGUNAN
PT. KA (PERSERO) DAOP VI GUNA PENINGKATAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)
PEMERINTAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

R. Edi Rianto
PPE FE-Universitas Gadjah Mada

Wihana Kirana Jaya
Universitas Gadjah Mada

ABSTRAK

BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional) akhir-akhir ini banyak mendapat sorotan karena ternyata penilaiannya terhadap aset-aset bank terlikuidasi tidak sesuai dengan penilaian aset oleh bank-bank itu sendiri (pihak bank banyak yang telah me-mark-up asetnya). Sebenarnya bagaimanakah cara penilaian aset-aset tersebut dilakukan? Secara teori ada tiga pendekatan dalam penilaian properti yaitu: pendekatan perbandingan data pasar (market data comparison approach), pendekatan biaya (cost approach) dan pendekatan pendapatan (income capitalization approach). Ketiga pendekatan tersebut akan dicoba untuk diterapkan dalam praktek penilaian properti, yakni pada suatu penelitian untuk menilai aset-aset PT. KA (Persero) Daop VI Yogyakarta. Penilaian tersebut adalah untuk estimasi nilai sewa yang harus dibayarkan ke Pemda DIY karena aset (tanah dan bangunan) PT. KA (Persero) Daop VI tersebut statusnya adalah milik Pemda DIY. Meskipun penuh dengan keterbatasan, tetapi makalah ini cukup memberikan gambaran bagaimana penilaian suatu aset dilakukan.

PENGANTAR

Dalam rangka menyongsong pemberlakuan Undang-undang Otonomi Daerah, daerah-daerah dituntut untuk lebih mandiri, diantaranya adalah dengan meningkatkan pendapatan asli daerahnya. Salah satu upaya yang dilakukan Pemda DIY dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah dengan menerapkan sistem sewa pada tanah-tanahnya

yang dipakai oleh PT. KA (Persero) Daop VI Yogyakarta.

Secara umum tanah-tanah Pemda DIY yang dimanfaatkan oleh PT. KA (Persero) Daop VI Yogyakarta dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) kelompok besar, yaitu:

1. Tanah yang dipergunakan untuk jalan rel/lintasan kereta api.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

- a. PPE FE-UGM dan Dinas Pendapatan Daerah Tk. I Prop. DIY yang telah memberi kepercayaan dalam proyek penelitian ini.
- b. PT. KA (Persero) Daop VI dan Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta yang telah banyak membantu dalam penyediaan data-data yang diperlukan.
- c. Bpk. Drs. Samsubar Saleh, M.Soc.Sc., Bp. Budi Hardjanto, Adv. DEM., Bpk. Drs. Supramono dan pihak-pihak lainnya yang telah banyak membantu dalam penelitian ini

2. Tanah yang dibangun oleh PT. KA (Persero) dan dipergunakan untuk penunjang operasional kereta api.
3. Tanah yang dibangun dan dipergunakan oleh swasta (pihak ketiga)/masyarakat atas seijin atau tanpa seijin PT. KA (persero).

PENDEKATAN PENILAIAN PROPERTI

Penilaian Properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penentuan nilai suatu properti menurut American Institute of Real Estate Appraiser (1987:63) dan Eckert et al. (1991:151) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*). Dalam kaitannya dengan penginventarisasian dan penilaian tanah-tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya ini akan digunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

1. Metode Penilaian Tanah dengan Pendekatan Perbandingan

Penilaian terhadap tanah lazimnya dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan untuk mengetahui nilai tanah yang representatif atau mencerminkan kondisi nilai pasar (*market value*). Dalam analisis perbandingan ini nilai tanah suatu objek ditentukan oleh nilai tanah dari objek-objek pembanding yang terdapat pada lokasi yang berdekatan (*neighborhood*), mempunyai karakteristik fisik dan kegunaan yang sama serta mempunyai tanggal transaksi yang tidak berbeda jauh dengan tanggal penilaian. Untuk mendapatkan nilai properti dari objek yang dinilai, maka dilakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor perbandingan tersebut dengan cara membandingkan objek yang dinilai dengan objek pembanding.

Rumusan dari pendekatan perbandingan secara matematis dapat digambarkan sebagai berikut:

$$MV = VCP \pm \text{Adj. Factor} \quad (1)$$

atau

$$MV = VCP \pm [(a1 * \text{Loc}) + (a2 * \text{Fis}) + (a3 * \text{Use}) + (a4 * \text{TD})] \quad (2)$$

dimana:

- MV = nilai pasar properti berdasarkan analisis
- VCP = nilai dari properti pembanding
- a1..a4 = besarnya penyesuaian (dapat berupa % atau satuan nilai uang)
- Loc = jarak lokasi pembanding terhadap objek yang dinilai
- Fis = perbedaan karakteristik fisik pembanding dengan objek penilaian
- Use = perbedaan kegunaan
- TD = perbedaan waktu transaksi dengan tanggal penilaian

2. Metode Penilaian Properti dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah penilaian berdasarkan biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat baru atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dipergunakan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah saja atau tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan, ada beberapa komponen yang harus diperhatikan, yaitu:

- a) Nilai tanah (*land value*), dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar.
- b) Biaya investasi (*investment value*), khususnya untuk konstruksi bangunan, ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan untuk mengadakan atau membangun baru bangunan dengan menggunakan standar yang berlaku pada tanggal penilaian.

c) Penyusutan (*depreciation*), dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi dan penyusutan ekonomi. Penyusutan fisik ditentukan dengan memperhatikan penurunan kualitas yang besarnya penyusutan dihitung dengan menentukan besarnya biaya untuk merenovasi. Penyusutan fungsi adalah berkurangnya nilai sebagai akibat dari penurunan fungsi dari properti yang dinilai. Penyusutan ekonomi adalah berkurangnya nilai sebagai akibat dari perubahan-perubahan ekonomi. Nilai yang dihasilkan dari pendekatan ini didasarkan pada teori substitusi. Biaya untuk mendapatkan barang baru terhadap barang yang dinilai adalah bukan nilai, tetapi biaya adalah *proxy* dari nilai.

Ada dua cara untuk melakukan penilaian dengan pendekatan biaya, yaitu:

- Reproduction cost new*, yaitu: pendekatan penilaian melalui perhitungan biaya untuk mendapatkan barang tersebut secara baru melalui replikasi dari bangunan yang dinilai; dan
- Replacement cost new*, yaitu: menghitung biaya untuk membangun bangunan baru tersebut tidak persis sama dengan bangunan yang dinilai, tetapi fungsi, kegunaan, dan kapasitasnya berdasarkan standar bangunan saat ini yang dipersamakan dengan struktur bangunan atau properti yang dinilai.

Penilaian suatu properti dengan menggunakan pendekatan biaya dirumuskan sebagai berikut:

$$MV = IV + LV \quad (3)$$

dimana:

- MV = perkiraan nilai pasar (*market value*) properti tertentu.
- IV = perkiraan nilai bangunan atau konstruksi lainnya (*improvement value*) yang merupakan pengurangan maupun peningkatan nilai terhadap tanah;

LV = perkiraan nilai tanah (*land value*)

Jika terhadap persamaan (3) diatas dimasukkan unsur penyesuaian, maka rumusan tersebut akan menjadi:

$$MV = \Pi GQ \left[(\Pi BQ \times \sum BA) + (\Pi LQ \times \sum LA) + \sum OA \right] \quad (4)$$

dimana:

- MV = perkiraan nilai pasar (*market value*) properti tertentu;
- ΠGQ = perkiraan dari komponen kualitas secara keseluruhan;
- ΠBQ = perkalian dari komponen kualitas bangunan;
- ΣBA = penjumlahan biaya komponen struktur bangunan;
- ΠLQ = penjumlahan dari komponen kualitas tanah;
- ΣLA = penjumlahan dari komponen tanah;
- ΣOA = penjumlahan dari komponen lain-lain.

3. Metode Penilaian Properti dengan Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan (*Income Capitalization Approach*) adalah penilaian berdasarkan pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangi dengan biaya operasi, selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*). Dalam pendekatan pendapatan, nilai suatu investasi (properti) adalah fungsi dari aliran pendapatan yang dihasilkan, dimana semakin tinggi aliran pendapatan yang dapat dihasilkan oleh suatu properti, maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Melalui pendekatan pendapatan, nilai suatu properti diperoleh dari pengkapitalisasian pendapatan bersihnya (*net operating income*) dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu dengan memperhitungkan batas periode penerimaan pendapatannya.

Dalam analisis melalui pendekatan pendapatan, nilai investasi (properti) dapat diperoleh melalui pendekatan konvensional (*conventional approach*) atau analisis aliran tunai terdiskonto (*discounted cash flow analysis*). Dalam kasus ini hanya dipakai pendekatan konvensional untuk menentukan tingkat kapitalisasi, dimana tingkat kapitalisasi tersebut akan digunakan untuk menghitung estimasi nilai sewanya. Melalui pendekatan secara konvensional, nilai pasar (*market value*) investasi/properti diperoleh melalui proses pengkapitalisasian pendapatan bersih operasi melalui formula sebagai berikut:

$$MV = NOI \times (1/R) \quad (5)$$

Di mana:

MV = nilai pasar investasi
 NOI = pendapatan bersih operasi
 R = tingkat kapitalisasi

R dalam hal ini adalah tingkat kapitalisasi yang diperoleh melalui analisis pasar terhadap properti yang sejenis melalui rasio antara tingkat sewa dengan nilai pasarnya. Dalam hal ini, NOI diperoleh dengan rumusan berikut:

$$NOI = ((PGI \times (1-VR) + OI) - \text{Outgoings}) \quad (6)$$

dimana:

NOI = pendapatan bersih operasi
 PGI = pendapatan kotor potensial
 VR = tingkat kekosongan
 OI = pendapatan lain-lain
 Outgoings = biaya-biaya operasional properti

ESTIMASI NILAI SEWA

Dalam mengestimasi nilai sewa yang akan dibayar oleh PT. KA (Persero) Daop VI kepada Pemda DIY, maka sesuai dengan pembagian kategorinya, properti tersebut digolongkan menjadi 3 kelompok besar, yaitu:

1. Tanah Yang Dipergunakan untuk Jalan Rel/Lintasan Kereta Api

Untuk tanah yang digunakan untuk jalan rel/lintasan kereta api ditentukan nilai sewanya

berdasarkan jenis penggunaan dan potensinya yang tercermin dari nilai pasar tanah disekitarnya. Untuk menentukan nilai tanah secara keseluruhan pada setiap desa/kelurahan yang dilintasi maka dilakukan analisis terhadap tanah-tanah di sekitar rel berdasarkan blok dan zona nilai tanah (ZNT) yang selanjutnya dihitung nilai indikasi rata-ratanya (NIR). NIR diperoleh dengan cara melakukan analisis rata-rata tertimbang (*weighted mean*) dari masing-masing indikasi nilai tanah yang diperoleh dari analisis perbandingan data pasar (*market data approach*).

Penentuan nilai sewa tanah pertahun dapat dilakukan melalui pendekatan pendapatan (*income approach*), yaitu melalui proses pengkapitalisasian nilai properti dengan tingkat kapitalisasi tertentu untuk menentukan besarnya nilai sewa tanah pertahun. Nilai sewa untuk tanah rel dapat diestimasi dengan mengalikan nilai tanah hasil analisis dengan tingkat kapitalisasinya yang besarnya tergantung dari lokasi, jenis penggunaan tanah, karakteristik fisik dan potensinya. Tingkat kapitalisasi pada daerah perkotaan atau yang mempunyai aksesibilitas serta fasilitas yang lebih lengkap akan mempunyai tingkat kapitalisasi yang lebih tinggi daripada daerah yang mempunyai aksesibilitas dan fasilitas yang kurang baik. Untuk daerah Kabupaten Kulonprogo ditentukan tingkat kapitalisasi (yaitu rasio yang digunakan untuk mengkonversi nilai properti menjadi nilai sewa pertahun) adalah sebesar 0,04 atau 4% sedangkan untuk daerah Kabupaten Sleman ditentukan rasio sebesar 0,05 atau 5%. Untuk daerah Kotamadya Yogyakarta karena mempunyai aksesibilitas, fasilitas dan potensi ekonomis yang lebih tinggi, maka rasio yang dipakai lebih tinggi daripada daerah/kabupaten lainnya yaitu sebesar 0,07 atau 7%, sedangkan daerah Kabupaten Bantul ditetapkan sebesar 0,045 atau 4,5%. Cara perhitungannya adalah seperti terlihat dalam Tabel 1.

Demikian seterusnya nilai properti yang berupa tanah di sepanjang lintasan rel kereta api yang membujur dari Kabupaten Kulonpro-

go hingga Kalasan (Kabupaten Sleman) adalah dilakukan dengan menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari blok-blok kawasan yang ada pada tiap desa/kelurahan yang dilalui lintasan rel kereta api. Dari hasil analisis NIR tersebut diperoleh nilai properti tanah seluas 1.765.443 m² sebesar Rp 68.290.678.025,00 dengan estimasi nilai sewa tanah Rp 4.201.371.494,00.

2. Tanah yang Dibangun oleh PT. KA (Persero) dan Dipergunakan untuk Penunjang Operasional Kereta Api

Untuk nilai sewa atas tanah yang dibangun dan dipergunakan oleh PT. KA (Persero) Daop VI Yogyakarta, nilai sewa yang dikenakan

adalah atas tanah dan bangunannya. Untuk menentukan nilai sewa yang harus dibayar kepada Pemda, maka perlu dilakukan estimasi nilai tanah dan bangunan yang selanjutnya dikalikan tingkat kapitalisasinya masing-masing. Penentuan nilai tanah dilakukan melalui perbandingan data pasar (*market data comparable*) dan dengan mempertimbangkan potensi dan penggunaan tanahnya pada saat ini. Nilai bangunan ditentukan melalui perhitungan dengan menggunakan metode biaya, yaitu dengan mengestimasi nilai pembangunan baru (*cost reproduction new*) dan kemudian dikurangi dengan tingkat penyusutannya. Langkah pertama adalah identifikasi fisik bangunan seperti dalam Tabel 2 berikut.

Tabel 1. Daftar Nilai Tanah Tertinggi dan Terendah untuk Tanah dan Estimasi Nilai Sewa Tanah Sekitar Rel/Lintasan Kereta Api

Kelurahan	Blok	Nilai Tanah Sekitar Rel		Nilai Indikasi Rata ²	Luas Lintasan (m ²)	Nilai Tanah (Rp)	Cap. Rate (%)	Estimasi Sewa Tanah (Rp/Thn)
		Tertinggi	Terendah					
Kab. Kulon Progo								
Hargomulyo	11	10000	5000	6000	62763	376578000	0.04	15,063,120
Karangwuluh	1	5000	1700	3650	25301	92348650	0.04	3,693,946
Janten	1	3500	2450	3000	15606	46818000	0.04	1,872,720
Kebonrejo	1& 2	3500	2450	3000	21708	65124000	0.04	2,604,960

Tabel 2. Data Unit dan Identifikasi Fisik Bangunan Penunjang Operasional PT. KA (Persero) DAOP VI Yogyakarta

Unit/Bangunan	Luas (m ²)	Thn Dibangun	Jml Lantai	Kondisi Umum	Deskripsi Material Bangunan					Telepon	Listrik (watt)
					Konstruksi	Atap	Dinding	Lantai	Langit ²		
Stasiun Kedundang											
Bangunan Stasiun	114	1926	1	Baik	Beton	Gtg Biasa	Batubata	Keramik	Asbes	1	7000
Rumah Dinas	160	1950	1	Sedang	Batubata	Gtg Biasa	Batubata	Ubin PC	Asbes	0	450
Rumah Dinas	60	1950	1	Sedang	Batubata	Gtg Biasa	Batubata	Ubin PC	Asbes	0	450
Genset Room	25	1990	1	Sedang	Beton	Beton	Batubata	Semen	Tdk Ada	0	0
Kamar Mandi Umum	8	1990	1	Baik	Batubata	Gtg Biasa	Batubata	Ubin PC	Tdk Ada	0	0

Demikian seterusnya tiap obyek diidentifikasi satu per satu, jumlah keseluruhan obyek yang diidentifikasi untuk keperluan penilaian adalah 503 obyek, yakni bangunan penunjang operasional yang meliputi: bangunan stasiun, gudang, bengkel, genset room,

fasilitas umum, rumah dinas, kantor, balai diklat dan berbagai operasional pendukung lainnya. Identifikasi tersebut diperlukan untuk mengetahui kegunaan bangunan, karakteristik fisik, spesifikasi bangunan, umur/kondisi bangunan, fasilitas bangunan dan data-data lain

yang diperlukan untuk mengestimasi nilai properti. Penilaian properti ini dilakukan dengan mengestimasi nilai pembangunan baru dari setiap unit bangunan dengan memakai standar biaya komponen bangunan yang sesuai dari daerah dimana properti tersebut berada. Untuk memudahkan penghitungan, maka standar biaya komponen bangunan (DBKB) yang dipakai adalah disesuaikan dengan standar yang dipergunakan oleh Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan dalam menentukan nilai jual obyek pajak, khususnya yang berlaku di wilayah DI Yogyakarta. Formulasi biaya reproduksi baru bangunan dilakukan dengan mengestimasi biaya komponen utama bangunan, komponen penutup dan fasilitas penunjang bangunan.

Nilai bangunan dari masing-masing unit ditentukan dengan mengurangi tingkat penyusutan

bangunan (baik penyusutan fisik, fungsi, maupun ekonomi) terhadap masing-masing indikasi nilai pembuatan barunya. Nilai bangunan ini selanjutnya dijumlahkan dengan nilai tanah masing-masing unit bangunan untuk menentukan nilai properti secara keseluruhan.

Analisis penentuan nilai sewa tanah dan bangunan adalah serupa dengan analisis penentuan nilai sewa tanah untuk tanah yang dipakai untuk lintasan kereta api, yaitu dengan mengalikan nilai properti dengan tingkat kapitalisasi masing-masing unit. Tingkat kapitalisasi ini bervariasi tergantung dari lokasi obyek yang dinilai, kegunaan obyek dan kondisi obyek. Cara perhitungannya adalah seperti dalam Tabel 3 berikut ini:

Tabel 3. Penilaian Tanah dan Bangunan dan Estimasi Nilai Sewa Bangunan Penunjang Operasional dan Rumah Dinas

Unit/Bangunan	Luas (m ²)	Kondisi Umum	Cost Reproduction New	Depresiasi (%)	Nilai Bangunan (Rp)	Nilai Tanah (Rp)	Nilai Properti (Rp)	Cap. Rate (%)	Estimasi Nilai Sewa Per Thn (Rp)
Stasiun Kedundang									
Bangunan Stasiun	114	Baik	40.614.000	25%	30.460.500	233.590.500	264.051.000	0.04	10.562.040
Rumah Dinas	160	Sedang	54.188.000	40%	2.512.800	2.860.000	35.372.800	0.04	1.414.912
Rumah Dinas	60	Sedang	14.988.000	40%	8.992.800	1.072.500	10.065.300	0.04	402.612
Genset Room	25	Sedang	5.650.000	38%	3.531.250	257.400	3.788.650	0.04	151.546
Kamar Mandi Umum	8	Baik	1.792.000	25%	1.344.000	85.800	1.429.800	0.04	57.192

Demikian seterusnya dihitung nilai tanah dan bangunan per stasiun yang ada di wilayah DIY berdasarkan identifikasi tanah dan bangunan sebelumnya (503 obyek), termasuk di dalamnya gudang, rumah dinas dan sebagainya yang merupakan tanah dan bangunan PT. KA yang dibangun oleh PT. KA sendiri, karena berdasarkan perjanjian bangunan tersebut sudah menjadi hak Pemda dan PT. KA berstatus sebagai penyewa. Total keseluruhan Nilai Tanah dan Bangunan (nilai properti) adalah sebesar Rp 118.840.974.865,00 dengan estimasi nilai sewa per tahun Rp 6.957.617.966,00.

3. Tanah yang Dibangun dan Dipergunakan Swasta (pihak ke tiga)/Masyarakat atas Seijin/Tanpa Seijin PT. KA (Persero) DAOP VI Yogyakarta

Untuk nilai sewa atas tanah yang dibangun dan dimanfaatkan oleh masyarakat, maka sewa dikenakan terhadap tanahnya saja, yaitu dilakukan dengan analisis perbandingan dan selanjutnya dilakukan proses pengkapitalisasian.

Identifikasi mengenai tanah yang digunakan oleh masyarakat secara keseluruhan sulit untuk diidentifikasi, karena sebagian ada yang dipergunakan tanpa seijin PT. KA. Namun untuk mengetahui besarnya pendapatan dari tanah yang dipergunakan oleh masyarakat/

pihak ketiga dapat dideteksi dari pendapatan yang diterima oleh PT. KA (Persero) yang berasal dari sewa tanah. Berdasarkan hasil laporan pendapatan dari rekening G-215 Non-Angkutan PT. KA (Persero) Daop VI Yogyakarta untuk semester I/II tahun 1999 diperoleh pemasukan dari sewa tanah sebesar Rp 275.045.781,00.

KESIMPULAN

Secara keseluruhan estimasi nilai pasar wajar (*market value*) dan nilai sewa tahunan (*annual rent value*) atas tanah dan bangunan yang digunakan oleh PT. KA (Persero) Daop VI D.I. Yogyakarta adalah sebagai berikut:

No.	Uraian	Estimasi Nilai Properti (Rp)	Estimasi Sewa Tahunan (Rp)
1	Tanah sekitar rel/lintasan KA	68.290.678.025	4.201.371.494
2	Tanah & Bangunan Penunjang operasional & R Dinas	118.840.974.865	6.957.617.966
3	Tanah & Bangunan yang digunakan oleh pihak ketiga	Not Available	275.045.781
J U M L A H			11.434.035.241

Beberapa catatan dan rekomendasi berkenaan dengan hasil analisis diatas adalah:

- 1) Hasil penilaian dalam penentuan nilai pasar (*market value*) dan nilai sewa tahunan (*annual rent value*) atas properti yang digunakan/dikuasai oleh PT KA (Persero) Daop VI D.I. Yogyakarta diatas adalah berdasarkan standar dan keadaan per 1 Januari 2000.
- 2) Untuk mendapatkan suatu nilai yang “*up to date*” pada masa yang akan datang, maka perlu untuk melakukan **penilaian kembali (*revaluation*)** karena pergerakan nilai yang cenderung berubah dan bervariasi seiring dengan keadaan ekonomi, faktor eksternal dan kebijakan-kebijakan pemerintah berkenaan dengan tata guna/peruntukan tanah dan kebijakan-kebijakan lainnya.
- 3) Hasil estimasi nilai pasar (*market value*) dan nilai sewa tahunan (*annual rent value*) properti diatas adalah didasarkan atas estimasi normal dan wajar yang ada di lapangan, sedangkan besarnya kontribusi yang akan diterima oleh Pemerintah Daerah D.I. Yogyakarta atas penggunaan

tanah-tanahnya oleh PT. KA (Persero) Daop VI D.I. Yogyakarta ini adalah tergantung pada renegosiasi (negosiasi ulang) antara kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers (1987), *The Appraisal of Real Estate*, Illinois.
- Clifton Jr, David S (1977), *Project Feasibility Analysis*, John Wiley & Son, Canada.
- Eckert, Joseph K (1991), *Property Appraisal and Assessment Administration*, International Association of Assessment Officer, Illinois.
- Gray, Clive (1997), *Pengantar Evaluasi Proyek*, Gramedia, Jakarta.
- Lusht, Kenneth M (1991), *Real Estate Valuation—Principle and Applications*, Irwin, Illinois.
- Newment, Donal G (1990), *Engineering Economic Analysis*, Binarupa Aksara, Jakarta.
- Sutojo, Siswanto (1991), *Studi Kelayakan Proyek – Praktek dan Teori*, PPM, Jakarta.

