

TINJAUAN PRINSIP DAN PRAKTIK VALUASI ASET BERSEJARAH

Dhian Adhetya Safitra*

*Program Studi D-IV Manajemen Aset Publik, Politeknik Keuangan Negara STAN, Indonesia
Email: *dhian.safitra@pknstan.ac.id

ABSTRAK

Aset bersejarah merupakan salah satu aset lingkungan yang menjadi salah satu komponen yang masuk pada kerangka kerja akuntansi. Untuk menuangkannya pada kerangka kerja akuntansi, diperlukan komponen nilai. Terdapat beberapa teknik penilaian yang diatur pada standar penilaian yang ada di Indonesia maupun yang berlaku secara umum di dunia dan teknik penilaian yang lebih populer di kalangan akademisi. Penilaian yang diatur pada standar lebih dominan mempergunakan prinsip pasar, sedangkan di lingkungan akademis dikenal prinsip penilaian berbasis nilai non pasar. Penelitian ini meninjau beberapa metode yang ditemukan pada literatur serta melihat tantangan implementasinya pada penilaian aset bersejarah. Hasilnya, standar yang diterapkan pada negara yang telah menerapkan seperti Inggris Raya masih belatar belakang nilai pasar. Namun masih ada peluang penggunaan nilai non pasar pada aset bersejarah, merujuk telah terdapat beberapa pedoman atau kerangka kerja penilaian di bidang lingkungan yang menerapkan penilaian berbasis non pasar.

Kata kunci: Penilaian Aset Bersejarah, Penilaian Properti, Prinsip Penilaian

1. PENDAHULUAN

Diskusi tentang “*good public governance*” dimulai dari penelitian Osborne (2010). Penelitian selanjutnya menyimpulkan bahwa akuntansi dan transparansi merupakan alat untuk meningkatkan *good governance* (Biondi & Lapsley, 2014). Kesimpulan ini menguatkan bahwa masyarakat menuntut akuntabilitas lebih tinggi yang mendorong pemerintah dan sektor privat untuk menyajikan informasi tambahan terkait aset lingkungan (Porter, 2004).

Sebagian berpendapat bahwa aset lingkungan tidak dapat atau tidak perlu dinilai untuk kepentingan laporan keuangan, karena memaksakan untuk mencantumkan nilai menyebabkan “nilai fiksi” saja yang tertuang dalam laporan keuangan (Carnegie & Wolnizer, 1997). Namun sebagian setuju pada konsep bahwa aset lingkungan perlu masuk dalam kerangka kerja akuntansi (Keene, 1998) baik dalam bentuk nilai non moneter (Boyce, 2000) atau moneter (Gibson & Pendlebury, 2016). Sebagian yang setuju ini merujuk pada pernyataan bahwa “jika suatu hal tidak dapat

diukur, maka hal tersebut tidak ada” (Porter, 2004).

Aset lingkungan sendiri dikategorikan menjadi tiga kelompok, aset bersejarah yang sudah sering digunakan pada terminologi sektor publik, serta sumber daya alam, maupun budaya. Aset lingkungan pada penelitian ini terbatas pada aset bersejarah (Porter, 2004). Tidak ditemukannya transaksi yang serupa pada aset bersejarah merupakan salah satu tantangan dalam proses penilaian, sehingga berkembang metode-metode yang tidak berbasis pada nilai pasar. Namun tiap metode yang diperkenalkan memiliki pro kontra tersendiri.

Kontribusi dari penelitian ini adalah mengorganisir literatur yang terkait valuasi aset bersejarah, menganalisis tren dan kelaziman implementasi penilaian aset bersejarah. Berdasarkan latar belakang di atas, pertanyaan penelitian ini adalah bagaimana prinsip dan praktik penilaian aset bersejarah berdasarkan metode-metode yang sudah dikenal. Implikasi kebijakan pada penelitian ini adalah opsi metode yang dapat digunakan pengelola aset bersejarah di Indonesia dalam

penentuan nilai pada Laporan Keuangan Pemerintah Daerah/Pusat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi metode komparasi yang digunakan Landriani dan Pozzoli (2013) yang meneliti tentang aset bersejarah dengan pendekatan studi kasus (Thomas, 2021). Pemilihan objek yang ditinjau menyesuaikan dengan ketersediaan literatur. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif yang berorientasi untuk mengidentifikasi perbedaan dan persamaan antar kasus.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Konsep Nilai

Terminologi nilai memiliki banyak makna bergantung konteks atau keilmuan (Forbes, 2021). Nilai dapat didefinisikan sebagai rasio dari fungsi suatu sumber daya (Hajnal, 2019) atau suatu yang penting atau bermakna bagi seseorang (Hannu, 2008). Jika merujuk pada SPI 2018 nilai didefinisikan sebagai:

“opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan suatu fakta. Aset diartikan sebagai barang dan jasa.”

Jadi nilai merupakan suatu yang tidak nyata yang mencerminkan manfaat suatu barang atau jasa yang dikuasai (Mooya, 2016). Dapat disederhanakan bahwa nilai merupakan persepsi seseorang pada suatu barang atau jasa dalam bentuk satuan ekonomi.

Nilai sendiri memiliki beberapa tipe penggunaan, antara lain untuk (a) mengevaluasi suatu fenomena objek dan (b) standar atau kriteria untuk mengevaluasi (Brown, 1984). Hartman (2011) mengategorikan nilai menjadi 3 konsep, pertama nilai sistematis yang bermakna nilai berdasarkan persepsi manusia bukan dari suatu yang empiris. Walaupun memiliki keterbatasan (dapat berbeda antara satu orang dengan yang lain) namun dapat dijumlahkan. Kedua adalah nilai ekstrinsik, merupakan nilai yang dimiliki suatu objek. Konsep ini secara sederhana dapat dilihat pada suatu sumber daya hutan, di mana harga kayu per satuan merupakan nilai

ekstrinsik. Ketiga adalah nilai intrinsik di mana konsep nilai ini sulit untuk dinumerikkan. Biasanya dimiliki oleh objek unik seperti heritage assets. Dari tiga nilai tersebut, maka terlihat tingkat kerumitan dari nilai sistemis hingga nilai intrinsik.

Selain konsep dan definisi nilai, hal yang penting diperhatikan adalah basis nilai. Basis nilai merupakan asumsi pengukuran fundamental dari suatu penilaian (Forbes, 2021). Basis nilai idealnya dituangkan pada standar yang berlaku seperti Standar Penilaian Internasional (*Internasional Valuation Standards*) atau dalam konteks Indonesia adalah Standar Penilaian Indonesia. Dasar nilai didefinisikan sebagai nilai pasar, sewa pasar, nilai investasi, atau nilai wajar.

3.2. Aset Bersejarah (*Heritage Asset*)

Heritage atau warisan dapat dimaknai sebagai properti atau suatu yang dapat diwariskan. Properti ini dapat berupa properti fisik, benda, atau budaya yang diwariskan dari generasi sebelumnya dan terkait sejarah dan budaya (Forbes, 2021). Di level global, *The United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation* (UNESCO) menginventaris dan mengelompokkan *heritage assets*. Tujuannya adalah mengklasifikasikan *heritage aset* berdasarkan tipe dan tempat yang dapat mempengaruhi nilai aset tersebut. Tipe asetnya dikategorikan menjadi aset fisik (benda atau tempat) dan aset non fisik/*intangible* (budaya, bahasa, ritual). Namun satu *heritage assets* dapat memiliki dua tipe aset (ritual keagamaan di suatu tempat khusus). Dari daftar yang dibuat UNESCO, *heritage assets* lebih cenderung sebagai *cultural assests* (VanBlarcom & Kayahan, 2011).

3.2.1. Aset Bersejarah dalam Standar Akuntansi Pemerintah

Heritage assets merupakan salah satu komponen yang disebutkan pada Standar Akuntansi Pemerintah Pernyataan Nomor 07 (SAP 07) tentang Akuntansi Aset Tetap. Dalam SAP 07, *heritage assets* merupakan komponen yang tidak wajib dicatat pada neraca umum, namun harus diungkapkan pada Catatan atas Laporan Keuangan (CALK) (SAP 07, 2005). Ketentuan yang ada pada SAP 07 diturunkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 181/PMK.06/2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara. SAP 07 mengatur karakter dari aset bersejarah “Nilai

..... tidak mungkin secara penuh dilambangkan dengan nilai keuangan berdasarkan harga pasar”. Kriteria ini menunjukkan pengakuan atas tantangan dalam melakukan penilaian barang bersejarah. Selain itu, karakter lainnya adalah terdapat pelarangan untuk menjual aset tersebut yang diatur dalam peraturan dan hukum. Keunikan *heritage assets* juga dinyatakan pada SAP 07, di mana nilainya tidak mudah diganti dan bertambah seiring bertambah umur aset.

Dalam pencatatan di Laporan Keuangan, aset bersejarah hanya dinilai sebesar jumlah unit yang disajikan dalam CALK. Walaupun dicatat tanpa nilai buku atau ekonomi, namun *heritage assets* memiliki potensi lainnya, seperti bangunan bersejarah yang dimanfaatkan menjadi kantor atau tempat usaha. Dalam kasus ini, aset bersejarah disamakan perlakuannya dengan aset lainnya pada proses pencatatannya.

3.2.2. Konsep Nilai Aset Bersejarah

Konsep umum nilai yang terkait dengan aset bersejarah antara lain nilai instrumental, nilai intrinsik, nilai institusional, nilai inheren, atau nilai utilitas. Nilai instrumental merujuk pada keuntungan pada produk atau layanan yang diberikan aset bersejarah dilihat dari manfaat sosial, ekonomi, lingkungan, dan pendidikan ditingkat masyarakat. Hewison dan Holden (2006) memperkenalkan ide bahwa nilai instrumental adalah efek ekonomi tambahan akibat regenerasi sebuah kota yang dipicu adanya aset bersejarah. Definisi tersebut diperluas oleh Holden (2006) di mana efek tersebut bukan hanya disebabkan oleh keberadaan suatu bangunan bersejarah, namun juga budaya. Konsep ini memperkuat definisi yang diperkenalkan lebih dulu oleh Vestheim (1994). Kata kunci “efek ekonomi” pada definisi Hewison dan Holden (2006) dapat disepadankan dengan definisi dari MAPPI “opini atas manfaat ekonomi”. Namun terdapat perbedaan mendasar bahwa pada definisi MAPPI, nilai harus dibentuk dari pertukaran aset. Definisi nilai ini menyebabkan definisi nilai aset bersejarah sulit ditentukan, mengingat transaksi pertukaran aset bersejarah sulit ditemukan.

Hewison dan Holden (2006) mengenalkan jenis nilai yang lainnya, nilai intrinsik. Nilai ini merupakan nilai yang diperoleh atas perjalanan sejarah yang dialami oleh aset tersebut.

Pengalaman dapat berupa pengalaman emosional atau sentimental, intelektual, atau sepiritual.

3.3. Metode Penilaian

3.3.1. *Investment Method*

Metode ini biasa digunakan untuk properti yang memiliki pendapatan. Nilai direpresentasikan sebagai produk dari pendapatan bersih di mana investasi merupakan pembayaran modal sebagai imbalan atas manfaat yang mungkin di terima di masa yang akan datang. Metode ini dapat digunakan juga *heritage assets* merupakan dari sebuah bisnis/usaha yang telah mendapatkan pendapatan (Forbes, 2021). Teknik penilaian yang biasa digunakan *discounted cash flow* (Fraser, 1993) yang mengestimasi potensi “balik modal” di masa yang akan datang

3.3.2. *Comparison/Market Method*

Metode komparasi merupakan turunan dari prinsip substitusi pada teori ekonomi. Pembeli diasumsikan tidak mau untuk membayar lebih mahal atas suatu barang dengan barang penggantinya (Shapiro et al., 2019, hal. 32). Prinsip sederhananya adalah, mencari nilai transaksi riil sebagai dasar dengan berbagai kriteria seperti kesamaan karakter yang dinilai dan tidak ada hubungan istimewa pada transaksi yang dijadikan komparasi (Forbes, 2021, hal. 56). Bangunan bersejarah sulit mengadopsi metode ini, mengingat jaranganya objek yang serupa ditemukan di pasar.

3.3.3. *Profit Method*

Metode ini digunakan untuk menilai properti yang menghasilkan nilai dari penjualan aset khusus yang didesain untuk bisnis tertentu seperti hotel atau bioskop. Metode komparasi digunakan untuk menentukan nilai jual yang wajar. Dahulu, metode ini digunakan untuk menilai sarana publik seperti pelabuhan, stasiun, atau jalur kereta api (Forbes, 2021). Tantangan dari penggunaan metode ini pada *heritage assets* ini adalah, tidak semua aset memiliki kemampuan menghasilkan profit.

3.3.4. *Cost Method*

Metode ini digunakan untuk properti yang tidak memiliki nilai pasar. Contoh properti dengan karakter ini seperti gedung perpustakaan atau pangkalan pemadam kebakaran. Terminologi lain yang dikenal adalah *depreciated replacement cost* (DRC) yang sederhananya adalah mencari biaya untuk

membangun aset tersebut dari awal dikurangi depresiasi. Nilai tanah yang digunakan merepresentasikan atau menyesuaikan zona nilai tanah di area tersebut (Forbes, 2021, hal. 58). Dalam konteks aset bersejarah, terdapat kelemahan ditemui pada metode ini, di mana sulitnya menentukan biaya atas bangunan bersejarah beserta depresiasinya. Namun, metode ini lebih memungkinkan diterapkan ketimbang metode sebelumnya, mengingat bangunan bersejarah dibangun untuk tujuan khusus yang cenderung tidak ada padanannya (Forbes, 2021, hal. 59).

3.3.5. *Historical Cost Method*

Penggunaan *cost method* sulit digunakan untuk penilaian *historical assest*, mengingat umur atas *heritage assets* memiliki umur yang tidak tentu, sehingga penyesuaian *replacement cost* sulit disesuaikan dengan skema depresiasi bangunan biasa (Barker, 2006). Maka *historical cost method* dapat menjadi alternatif, di mana mengukur biaya yang dikeluarkan untuk menjaga agar *heritage assets* tetap berdiri. Namun permasalahan masih ditemukan pada metode ini, mengingat biaya yang dikeluarkan tidak mencerminkan perubahan artistik atau intrinsik dari bangunan tersebut dan terkadang benda bersejarah merupakan sumbangan sehingga nilai terdistorsi oleh tujuan sosial (Porter, 2004)

3.3.6. *Residual Method*

Metode ini digunakan untuk menilai suatu lokasi dengan penggabungan pendekatan biaya dan pendapatan. Nilai diperoleh dengan mencari nilai pembangunan baru yang diperoleh dari data pembanding/pasar yang dibandingkan dengan biaya pembangunan, biaya keuangan, atau elemen keuangan lainnya pada proyek serupa (Forbes, 2021). Walaupun regulasi penilaian di suatu wilayah berbeda, namun pada prinsipnya sama di mana penilai harus mencari bukti atau penguat opini nilai yang ditentukan oleh regulasi yang berlaku. Jika bukti dari suatu pendekatan¹ tidak cukup untuk memenuhi asumsi yang ideal, maka perlu menggunakan pendekatan lain. Salah satu metode yang dapat digunakan adalah metode nilai sisa (*residual method*). *Residual method* membutuhkan data masukan dan asumsi yang digunakan untuk penyesuaian data. Metode ini membutuhkan biaya perkiraan

proyek baru dan nilai baru yang berasal dari perkiraan laba. Selisih antara nilai dengan biaya mencerminkan *unimproved property*

3.3.7. *Revealed Preference Approach*

Revealed Preference Approach (RPA) merupakan metode penilaian non market yang banyak dikenal untuk menilai jasa lingkungan. Konsep yang sama dapat diterapkan pada *heritage asset* (Mohamad & Ismail, 2019). Terdapat beberapa turunan alat analisis dari RPA seperti [1] *Hedonic Price Method*, dan [2] *Travel Cost Method*.

Dalam beberapa literatur *hedonic price analysis* yang menggunakan prinsip variabel yang mempengaruhi nilai di mana, ada faktor non pasar yang digunakan untuk memonetasi variabel tadi. Beberapa contoh yang dapat ditemui antara lain penelitian del Hoyo et al. (2019) yang mengguakan untuk meneliti aset bersejarah di Cordiba atau Mohamad et al. (2019) di Malaysia. Monetasi variabel non-market dilakukan dengan *multiple regression analysis*. Namun terdapat beberapa perdebatan terkait penggunaan metode ini di mana tidak ada kriteria yang jelas terkait unsur sejarah dalam nilai aset.

Alat analisis lainnya adalah *Travel Cost Method* (TCM). Biaya perjalanan dari pengunjung dianalogikan sebagai pasar pengganti, Umumnya digunakan untuk sumber daya rekreasi alam dan bisa diterapkan pada aset bersejarah yang digunakan untuk tujuan wisata (Porter, 2004). Terdapat beberapa turunan analisis lagi dari TCM yaitu TCM berbasis zona (*Zonal TCM*) (Suer & Sadik, 2020) dan individual (*Individual TCM*) (Zandi et al., 2018), ZTCM dikembangkan berbasis dengan zona pengunjung. Pendekatan ini dinilai lebih murah dari pada ITCM karena dapat menggunakan data sekunder. Sedangkan ITCM membutuhkan data primer dan terkadang data yang dikumpulkan kurang akurat (Poor & Smith, 2004). Alat analisis yang digunakan pada TCM sama dengan HPM yaitu *multiple regression analysis*.

3.3.8. *Stated Preference Approach*

Pendekatan ini hampir sama dengan RPA, di mana basis pengukuran nilai objek adalah preferensi. Perbedaannya, preferenis pada *stated preference approach* (SPA) merupakan nilai yang diungkap. Terdapat beberapa alat analisis pada pendekatan ini seperti [1] *contingent valuation method*

¹ Misal, menggunakan data pendekatan pasar namun tidak cukup data pasar

(CVM), [2] *contingen chocie method* (CCM) dan [3] *Conjoint Analysis* (CA) (Willis, 2014). Menurut Carlsson (2011), pendekatan ini digunakan untuk objek yang tidak memiliki nilai pasar. Secara umum pendekatan ini dilakukan dengan menggunakan data primer di mana peneliti menanyakan langsung pada responden tentang kesediaan mereka untuk membayar (WTP) atau menerima (WTA) kompensasi dalam satuan moneter untuk suatu barang/jasa publik (McConnell & Walls, 2005).

Metode yang pertama adalah *contingent valuation model* (CVM). Saat ini CVM menjadi urgen untuk digunakan karena metode ini dapat menghitung nilai non pasar berupa nilai guna seperti nilai sentimental sejarah, nilai guna pendidikan dll. Nilai ini dikenal sebagai nilai intrinsik atau nilai yang ada pada barang/jasa yang dinilai namun nilainya tidak tersedia di pasar dan tidak terukur secara fisik (Piccolo, 2017). Walaupun dapat mengukur nilai intrinsik, metode ini kadang terdapat bias penelitian karena data dikumpulkan dengan kuesioner (Booth, 2021). Untuk menekan bias, perlu mengombinasikan dengan metode analisis lain seperti *participatory rural appraisal* (Chambers, 1994), *participatory learning action* atau metode lainnya. Beberapa contoh penggunaan metode CVM dapat dilihat pada penelitian Klose (1999) yang mencari nilai intrinsik dari teknologi kesehatan, Lee dan Han (2002) dalam konteks sumber daya alam yang digunakan untuk aktivitas pariwisata atau penelitian Mutaqin dan Usami (2019) yang mencari nilai intrinsik dari manfaat asuransi hasil pertanian menurut persepsi petani di Jawa Barat.

Metode yang kedua adalah *contingent choice method* (CCM). Prinsip metode ini sama dengan CVM yang dapat memonetasi *non use value* dari barang/jasa lingkungan. Cara implementasi pengumpulan datanya pun sama, memerlukan data primer dari responden yang memiliki skenario pilihan (Jiang et al., 2004). Perbedaan dengan CVM, CCM tidak secara langsung meminta responden untuk menyatakan nilai persepsi atas suatu barang/jasa lingkungan, namun merupakan kesimpulan dari pilihan atau pengorbanan yang dipilih responden (Putri, 2020). Beberapa keunggulan dari CCM menurut Whitehead dan Blomquist (2006) antara lain [1] hasil

penilaiannya merupakan sebuah kesatuan nilai yang menyeluruh. Sebagian metode lebih mewakili sebagian komponen saja. [2] responden dibawa pada analogi pengorbanan, bahwa setiap pengorbanan ada harganya (konsep *opportunity cost*). Prinsip ekonomi ini diadopsi dari prinsip *trade off*, di mana setiap orang tidak dapat mengambil manfaat pada semua hal, namun salah satu dan mengorbankan yang lain. [3] proses pemeringkatan pada CCM dapat menekan bias ketimbang pertanyaan yang langsung menjurus ke nilai moneter di mana tiap orang memiliki preferensi *treshold* nilai yang berbeda seperti batasan barang itu mahal berapa, antara orang yang mapan dan tidak mapan memiliki batasannya sendiri. Walaupun demikian, terdapat beberapa tantangan dalam menggunakan metode ini seperti [1] sulitnya mengukur *opportunity cost*, karena tidak semua orang tidak selalu “berpikir” secara ekonomi dalam mengambil keputusan. [2] selain itu, permasalahan yang dihadapi proses pengumpulan data primer juga sama dialami metode ini seperti banyak dan rumitnya kuesioner mengurangi minat responde untuk mengisi, bisa jadi pilihan pada kuesioner bukan preferensi responden, dan latar belakang responden mempengaruhi pilihan. [3] Metode ini sangat bergantung pada sampel, saat atribut bertambah maka sampel harus bertambah, tentunya menjadi tantangan untuk mencari responden. [4] CCM memerlukan bantuan statistik yang lebih rumit untuk mengonversi data menjadi nilai moneter (WTP). Walaupun banyak yang telah menggunakan, namun prinsipnya baru dilaksanakan dalam tataran akademik karena sebagian besar reabilitasnya belum teruji. Contoh objek penerapannya kurang lebih sama dengan bidang yang menerapkan CVM.

Metode ketiga adalah *conjoin analysis* (CA) yang masih dalam rumpun *contingent choice*. Metode ini sudah lama dikenal dan populer digunakan dalam bidang marketing (Wittink & Cattin, 1989). Prinsip kerja dari CA adalah mencari tingkat kepentingan relatif terhadap persepsi responden dari dua opsi yang mengandung nilai moneter yang dibentuk dari variabel atau komponen-komponen yang ada pada opsi tersebut (Putri, 2020). Prinsipnya sebenarnya sama dengan CCM, di mana memerlukan *tradeoff judgment* atas opsi yang

diajukan. Beberapa keunggulan dari metode ini menurut Green dan Krieger (1991) antara lain [1] dapat digunakan untuk merancang harga barang/jasa lingkungan, [2] memprediksi tingkat penjualan atau WTP atas barang/jasa lingkungan yang baru terdefinisi. Saat pemerintah mengetahui preferensi *tradeoff* dari masyarakat, hasil CA dapat menjadi bagian dari proses pemilihan kebijakan [3] besar responden tidak seperti CCM yang harus memperhatikan banyak atribut, [4] saat metode sampling tepat secara jumlah dan keterwakilan maka hasil yang dihasilkan lebih representatif dari pada CVM/CR. Walaupun demikian, terdapat beberapa tantangan dalam penggunaan CA, seperti [1] sangat bergantung asumsi bahwa pilihan yang dijadikan opsi rasional, atribut teridentifikasi dengan jelas, dan asumsi bersifat aditif (asumsi preferensi). [2] alternatif produk lingkungan dapat bertingkat, menyebabkan proses penyusunan alternatif lebih rumit. [3] belum tersedia kombinasi atribut, sehingga perlu perencanaan yang baik, [4] tantangan lainnya sama dengan CVM dan CCM terkait pengumpulan data yang menggunakan kuesioner dapat menimbulkan bias karena kuesioner itu sendiri atau karena responden. Contoh penelitian didominasi oleh penelitian dibidang pemasaran, kesehatan, dan lingkungan.

3.4. Penilaian Statuta Pada Aset Bersejarah

Penilaian Statuta adalah penilaian yang didasarkan pada regulasi yang berlaku pada suatu negara atau daerah. Konsep yang ada pada penilaian statuta didasarkan pada prinsip penilaian yang diatur pada standar penilaian pada suatu negara atau berlaku umum secara global. Berikut beberapa metode penilaian pada aset bersejarah yang telah diatur pada suatu regulasi

3.4.1. *Compulsary Purchase Valuation*

Konsep penilaian ini berlaku di Inggris Raya. Terminologi *compulsary purchase* merujuk pada pembelian wajib di mana negara atau suatu entitas seperti pemerintah daerah atau badan usaha milik negara/daerah dapat memperoleh hak secara mutlak atas suatu properti berupa tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum dengan suatu kompensasi dibayarkan pada pemilik properti (RICS, 2014). Walaupun pemilik properti “wajib” menjual propertinya karena alasan kepentingan umum, namun nilai kompensasi yang dia dapat harus memenuhi prinsip kesetaraan atau

keadaan pemilik tidak boleh lebih buruk dari keadaan setelah aset yang mereka miliki dibeli oleh otoritas terkait. Untuk nilai tanah, nilai kompensasi didasarkan nilai pasar terbuka tanpa terpengaruh oleh skema yang melatarbelakangi pembebasan properti tersebut (Forbes, 2021). Namun terdapat penyesuaian saat menentukan nilai bangunan, khususnya bangunan bersejarah. Saat terdapat bangunan bersejarah yang dinilai oleh otoritas sengaja dibiarkan rusak oleh pemiliknya agar mendapat izin pemusnahan bangunan, maka akan digunakan metode lain seperti penilaian nilai tanah sisa (Forbes, 2021).

3.4.2. *Rating Valuation*

Saat suatu properti masuk kategori bersejarah karena berada di kawasan cagar budaya atau karena definisi bersejarah di suatu kawasan, kemungkinan besar pemanfaatan dari aset tersebut adalah sebagai bangunan rumah tinggal. Nilai yang merepresentasikan keadaan, menurut Forbes (2021) yang merujuk pada UU Keuangan Daerah Tahun 1988 di Inggris Raya adalah jumlah yang sama dengan sewa wajar yang dibandingkan pada objek properti di sekitarnya. Setiap objek akan diberi *rating* yang mencerminkan perbedaan antara objek yang dinilai dengan objek pembanding dengan beberapa faktor yang mempengaruhi pemasukan properti tersebut seperti [1] harga tiket masuk, [2] harga kuliner, [3] atau aktivitas lainnya. Namun penilaian dengan konsep *rating* ini membawa beberapa perdebatan, dibuktikan adanya keputusan pengadilan yang menengahi sengketa seperti yang terjadi di tahun 1997 (*national trust vs Hoare*) atau pada tahun 2017 (*Hughes VO vs York Museums*).

3.4.3. *Expert Opinion Valuation Method*

Di Malaysia, masih terdapat tantangan dalam melakukan penilaian, namun untuk kepentingan administrasi Departemen Museum, aset-aset bersejarah telah dinilai sejak awal dikoleksi, namun bukan untuk kepentingan pelaporan akuntansi. Nilai dihasilkan oleh sekelompok ahli yang mengidentifikasi nilai dari histori dan budaya dari aset bersejarah untuk kepentingan registrasi atau pendataan aset bersejarah (Basnan et al., 2015).

Walaupun untuk kepentingan akuntansi nilai yang digunakan adalah nilai histori, namun informasi non finansial juga dinyatakan pada laporan. Namun untuk aset bersejarah

yang digunakan untuk kepentingan umum seperti gedung perkantoran, nilai dihasilkan berbasis standar penilaian properti, mesin, atau peralatan yang berlaku (Basnan et al., 2015).

3.5. Pratik Penilaian Aset Bersejarah

Dalam pencatatan akuntansi, negara seperti Inggris masih menggunakan prinsip pasar. Dinegara seperti Indonesia dan Malaysia, penerapan penilaian tidak diamanatkan wajib dalam pencatatan pada laporan keuangan pemerintah. Praktik penilaian pun dilakukan untuk kepentingan administrasi pengelola aset dengan menggunakan nilai histori. Namun, jika dilihat pada beberapa literatur, kita dapat menemukan beberapa implementasi penilaian berbasis non pasar pada objek aset bersejarah seperti penggunaan CVM pada penilaian pada situs bersejarah di Extremadura Spanyol berupa bangunan tua dan area bekas tambang (Mazadiego et al., 2019), pada gua Karst di Italia (Benedetto et al., 2022), atau Candi Borobudur di Indonesia (Faqih, 2018) serta TCM pada bangunan bersejarah non operasional yang dioptimalkan sebagai objek wisata seperti Kuil Poseidon di Yunani (Tourkolias et al., 2015), Venetian Villas di Italia (Gabrielli & Farinelli, 2017).

Objek-objek seperti Kuil Poseidon atau Candi Borobudur merupakan contoh objek yang sulit dinilai dengan pendekatan pasar. Kesulitan yang ditemui antara lain [1] sulitnya menemukan bangunan yang sebanding atau serupa, saat penilai menggunakan metode perbandingan data pasar, [2] sulitnya menentukan harga pembuatan baru, karena ada beberapa elemen yang masih menjadi misteri di masa kini, seperti bagaimana batu-batu pada Candi Borobudur dapat merekat walaupun belum ditemukan teknologi bahan bangunan seperti semen, atau [3] terkadang terdapat unsur lain yang membuat aset tersebut unik, seperti kondisi bangunan yang bergeser akibat bencana alam.

3.6. Tantangan Penilaian Aset Bersejarah

Beberapa tantangan yang ditemukan saat melakukan penilaian pada aset bersejarah antar lain:

- 1) Aset Bersejarah Memerlukan Pemeliharaan Jangka Panjang

Analisis ekonomi atas aset bersejarah memperlihatkan bahwa banyak aset bersejarah tidak memiliki nilai pasar yang dapat digunakan sebagai dasar pertukaran aset

tersebut (Bedate et al., 2009). Dampak langsung dari tidak adanya data pembanding adalah nilai tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya dan hasilnya cenderung lebih rendah. Hal ini mengabaikan bahwa terdapat nilai sosial budaya di sana. Penilaian aset bersejarah sangat mempertimbangkan kecermatan dari berbagai faktor seperti (1) skema pemeliharaan jangka panjang. (2) keterbatasan dalam perubahan bentuk struktur dan ornamen, (3) biaya restorasi yang cukup besar. Faktor nomor 3 tentunya dapat digunakan sebagai rujukan, bahwa biaya restorasi mempengaruhi nilai aset bersejarah itu sendiri.

Pada kenyataannya, aset bersejarah banyak yang dimanfaatkan sebagai aset komersial, hal ini telah marak dilakukan di Indonesia, yang populer adalah Pos Bloc Jakarta, di mana bangunan tua milik PT Pos Indonesia dialih fungsikan dari bekas kantor pos menjadi aset komersial yang disewakan. Dengan adanya aktivitas komersial pada aset bersejarah, memperlihatkan bahwa penilaian berbasis arus kas dapat digunakan dengan mengabaikan nilai intrinsik dari sejarah aset tersebut (Forbes, 2021).

- 2) Keterbatasan Metode yang Sudah Dikenal dan Ditetapkan pada Standar Penilaian

Terdapat beberapa teknik yang dapat digunakan untuk menilai aset bersejarah seperti [1] perbandingan biaya (*comparative costs*), [2] periode pengembalian (*rates of return*), atau [3] *discounted cash flow* (DCF) (Forbes, 2021). Dalam praktiknya, penilaian yang berkaitan aset sektor publik dipengaruhi beberapa unsur seperti unsur politik, analisis manfaat-biaya, analisis dampak pengganda (*multiplier effect*) dan analisis dampak sosial, ekonomi dan lingkungan. Teknik penilaian yang digunakan pada dasarnya digunakan untuk melihat risiko bisnis, keuangan, atau mengevaluasi kinerja aset bersejarah tersebut. Siklus hidup aset bersejarah yang lebih panjang dari pada aset pada umumnya menyebabkan prinsip nilai akan sangat bergantung pada pemerintah atau pemilik aset yang akan berubah seiring pergantian pemerintah atau pengelola (Forbes, 2021).

- 3) Keterbatasan Metode Alternatif

Ada beberapa metode yang tidak ditetapkan pada standar dan dapat menjadi metode alternatif penilaian aset bersejarah

seperti (1) konsep *willingnes to pay* pada *contingent valuation method*, (2) *Travel Cost Method* (TCM), atau (3) *Hedonic Price Method* (Sayce et al., 2009). Namun metode-metode ini memiliki beberapa keterbatasan. CVM menggunakan konsep WTP dalam menentukan nilai suatu situs yang dikunjungi, tentu mekanisme ini kurang cocok digunakan untuk aset bersejarah yang digunakan sebagai properti komersial (Contoh: dijadikan kantor atau dijadikan *rest area* dalam kasus Pabrik Gula Banjaratma).

Untuk TCM, Navrud dan Ready (2002) menemukan beberapa keterbatasan seperti (1) perbedaan waktu kunjung dari pengunjung, (2) pemilihan responden yang sangat subjektif dari penilai, dan (3) nilai yang diperoleh hanya mencerminkan nilai “kunjung” dari aset yang dinilai. Hal ini tidak termasuk area yang tidak dikunjungi yang berpotensi memberikan kontribusi nilai intrinsik sejarah pada aset tersebut. Permasalahan ini telah lebih dahulu disampaikan oleh Clawson dan Knetsch (2013) dan Richardson et al. (2017), bahwa yang menentukan tingkat kunjungan, bukan hanya faktor jarak saja yang menentukan, namun ada faktor pendapatan/anggaran dan kendala waktu. Faktor anggaran sendiri sangat dipengaruhi oleh keadaan ekonomi serta pendapatan dari subjek yang memberikan data. Selain itu, metode ini sulit digunakan saat pemberi data mengunjungi beberapa lokasi dalam satu kali perjalanan (Forbes, 2021).

4) Tantangan Penilaian Lainnya

Mengelola properti bersejarah lebih menantang dari pada mengelola properti modern dan hal ini mempengaruhi nilai properti terkait. Keterlibatan penduduk sekitar sebagai pemangku kepentingan sangat penting dan idealnya konservasi aset tersebut diserahkan dengan pihak terkait seperti pemerintah karena terdapat kesulitan umum yang dihadapi seperti masalah pendanaan, konservasi, dan pengelolaan (Howard, 2003).

Kurangnya kesadaran, sumber daya manusia pengelola, kolaborasi antar institusi, penilai spesialis, teknik penilaian² menjadi tantangan lain dalam penilaian aset bersejarah. Kecenderungan aset bersejarah membutuhkan dana yang mahal dan ditanggung pemerintah, swasta, atau individu. Jika aset bersejarah

dibiarkan kosong, maka akan terjadi depresiasi fungsi atau fisik dan terkadang membahayakan bagi lingkungan sekitar, sehingga disarankan agar bangunan tersebut tetap dipergunakan secara permanen atau sementara. Di beberapa aset bersejarah, penggunaan ini sulit dilakukan, khususnya untuk daerah yang pasar properti kurang sehingga peluang dijual atau digunakan sangat terbatas (Historic England, 2018). Praktik yang sering dilakukan di Inggris adalah menggunakan bangunan dengan kegiatan yang tidak permanen. Dengan cara ini setidaknya dapat menutup biaya keamanan, inspeksi, layanan bangunan, asuransi, dan pajak jika ada. Tujuan skema kegiatan tidak permanen dapat mengurangi risiko perbaikan yang berpotensi mengeluarkan biaya yang lebih mahal di masa yang akan datang (Historic England, 2018).

3.7. Peluang Penerapan Prinsip Penilaian Non Pasar pada Penilaian Aset Bersejarah

Jika merujuk implementasi di Inggris raya, Penilaian berbasis regulasi atau statuta terhadap penilaian aset bersejarah, konsep yang digunakan tetap berprinsip pada penilaian berbasis nilai pasar, baik nilai pasar atau nilai sewa. Namun para ahli bersepakat bahwa, ada komponen yang dimiliki aset bersejarah tidak ditemukan pada nilai pasar. Permasalahan serupa ditemukan pada pengelolaan sumber daya alam, di mana saat terjadi kerusakan lingkungan, tidak ideal jika hanya menghitung nilai pasarnya saja dengan mengabaikan nilai jasa lingkungan yang tidak disediakan pasar.

Di Indonesia, terdapat urgensi untuk mengetahui nilai suatu aset bersejarah, merujuk pada rencana pemindahan ibu kota (Pranestianegara & Sari, 2022). Dengan berpindahnya pusat administrasi pemerintah pusat dari DKI Jakarta, maka akan terdapat kekosongan penggunaan aset yang awalnya digunakan sebagai kantor operasional. Aset-aset yang berpotensi *idle* tersebut ada yang merupakan aset baru, aset yang memiliki nilai sejarah, maupun aset yang berada dalam kawasan cagar budaya. Sebelum dioptimalkan oleh manajer aset, nilai dari aset tersebut merupakan satu komponen yang perlu diketahui agar strategi pengoptimalan manfaat selaras dengan nilai aset itu sendiri. Namun, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, penggunaan metode yang tertuang dalam standar penilaian lebih condong pada skema

² Umumnya terkait data siklus hidup, khususnya biaya pembangunan baru

penilaian berbasis pasar, sedangkan beberapa aset memiliki nilai “sejarah”. Prinsip penilaian berbasis nilai non pasar perlu ditambahkan pada ketentuan atau standar yang ada.

Jika kita mengingat bencana alam pada Mei 2006 di Yogyakarta, kita mendapati beberapa aset bersejarah kita mengalami kerusakan (Winarsih, 2007). Keadaan tersebut menggambarkan perlunya sebuah skema asuransi yang memberikan ketenangan bahwa saat terjadi sesuatu pada aset bersejarah tersebut, ada jaminan skema restorasi yang tidak membebani keuangan negara. Hal ini sudah mulai disadari kebutuhannya di Italia (De Masi & Porrini, 2021) dan Spanyol (Martín-Béjar et al., 2020), negara yang memiliki banyak aset bersejarah.

Beberapa negara telah menyusun kerangka kerja atau pedoman sebagai dasar atau statuta penilai melakukan penilaian aset bersejarah seperti Inggris raya (Sagger et al., 2021) atau Selandia Baru (TAPT, 2002)³. Diskusi terkait metode penilaian berbasis non pasar juga terjadi di sektor wisata dan pengelolaan sumber daya alam. Namun beberapa negara atau entitas mengeluarkan kerangka kerja atau pedoman seperti Inggris Raya (DEFRA, 2007; EFTEC, 2010), ISO (2019), Australia (OBPR, 2020), PBB-UNEP (UNEP, 2019). Walaupun prinsip yang ditawarkan adalah penilaian atas kebijakan dengan pendekatan ekonomi, namun terdapat prinsip penilaian berbasis pasar – non pasar pada metode penilaiannya.

4. KESIMPULAN

Saat ini, di Indonesia belum terdapat regulasi maupun standar terkait penilaian aset bersejarah berbasis nilai pasar maupun non pasar. Penerapan penilaian berbasis regulasi ditemukan di Inggris Raya dengan *Compulsary Purchase Valuation* yang prinsipnya sama dengan pendekatan data pasar yang dipergunakan untuk pengambil alihan properti oleh pemerintah. Selain itu, dilevel daerah, terdapat konsep *quality rating* untuk kepentingan penentuan sewa wajar.

Dari implementasi di Inggris Raya serta tantangan dalam penilaian aset bersejarah,

penentuan nilai berbasis non pasar masih perlu dikaji lebih dalam karena masih menimbulkan sengketa. Namun rencana pemindahan Ibu Kota dari DKI Jakarta ke lokasi baru menyisakan pekerjaan rumah, karena menimbulkan potensi *idle aset* atas bangunan perkantoran, baik yang tidak masuk kategori aset bersejarah maupun yang masuk. Untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tersebut, salah satu komponen yang perlu disiapkan adalah nilai aset yang akan menjadi dasar manajer aset untuk mencari strategi pengelolaan aset tersebut.

Di sektor lingkungan, ditemukan beberapa pedoman atau kerangka kerja yang dapat digunakan untuk melakukan penilaian lingkungan. Walaupun cenderung berbasis prinsip ekonomi, pedoman penilaian di bidang lingkungan memperhatikan prinsip pasar-non pasar. Hal ini menunjukkan ada peluang penilaian aset bersejarah dapat menerapkan prinsip non pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- Barker, P. (2006). Heritage assets can accounting do better? *Accounting Ireland*, 38(4), 48-50.
- Basnan, N., Salleh, M. F. M., Ahmad, A., Harun, A. M., & Upawi, I. (2015). Challenges in accounting for heritage assets and the way forward: Towards implementing accrual accounting in Malaysia. *Geografia*, 11(11).
- Bedate, A. M., Herrero, L. C., & Sanz, J. A. (2009). Economic valuation of a contemporary art museum: correction of hypothetical bias using a certainty question. *Journal of Cultural Economics*, 33(3), 185-199.
- Benedetto, G., Madau, F., Carzedda, M., Marangon, F., & Troiano, S. (2022). Social Economic Benefits of an Underground Heritage: Measuring Willingness to Pay for Karst Caves in Italy. *Geoheritage*, 14(2), 1-13.
- Biondi, L., & Lapsley, I. (2014). Accounting, transparency and governance: the heritage assets problem. *Qualitative Research in Accounting & Management*.

³ Di Selandia Baru, pendekatan yang digunakan tetap berbasis pasar, dalam hal tidak memiliki nilai pasar, dibuka peluang pendekatan lain yang akan menjadi catatan pada laporan keuangan pemerintah

-
- Booth, C. (2021). Questionnaires. *The Encyclopedia of Research Methods in Criminology and Criminal Justice*, 1, 311-313.
- Boyce, G. (2000). Public discourse and decision making: exploring possibilities for financial, social and environmental accounting. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*.
- Brown, T. C. (1984). The concept of value in resource allocation. *Land economics*, 60(3), 231-246.
- Carlsson, F. (2011). Non-market valuation: stated preference methods. *The Oxford handbook of the economics of food consumption and policy*, 181, 214.
- Carnegie, G. D., & Wolnizer, P. W. (1997). The financial reporting of publicly-owned collections: whither financial (market) values and contingent valuation estimates? *Australian Accounting Review*, 7(13), 44-50.
- Chambers, R. (1994). The origins and practice of participatory rural appraisal. *World Development*, 22(7), 953-969.
- Clawson, M., & Knetsch, J. L. (2013). *Economics of outdoor recreation*: RFF Press.
- De Masi, F., & Porrini, D. (2021). Cultural Heritage and natural disasters: the insurance choice of the Italian Cathedrals. *Journal of Cultural Economics*, 45(3), 409-433.
- DEFRA. (2007). *An introductory guide to valuing ecosystem services*: Department for Environment, Food and Rural Affairs.
- del Hoyo, J. J. G., de Madariaga, C. J., & Espino, D. C. (2019). Approximation of the Value of an Asset Inscribed on the List of Intangible Cultural Heritage of UNESCO: Estimation of a Hedonic Price Model for the Fiesta of the Patios in Cordoba. *Scientific Annals of Economics and Business*, 66, 5-23.
- EFTEC. (2010). *Valuing Environmental Impacts: Practical Guidelines for the Use of Value Transfer in Policy and Project Appraisal*: Department for Environment, Food and Rural Affairs.
- Faqih, A. H. (2018). *Penilaian Ekonomi Kawasan Candi Bodobudur Kabupaten Magelang Menggunakan Contingent Valuation Method*. Universitas Gadjah Mada.
- Forbes, S. (2021). *Towards a New Valuation Model for Heritage Building Assets*. University of Portsmouth.
- Fraser, W. (1993). *Principles of property investment and pricing*: Macmillan International Higher Education.
- Gabrielli, L., & Farinelli, V. (2017). Valuing the historical heritage: the case of the Venetian Villas in Italy. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*.
- Gibson, L., & Pendlebury, J. (2016). *Valuing historic environments*: Routledge.
- Green, P. E., & Krieger, A. M. (1991). Segmenting markets with conjoint analysis. *Journal of marketing*, 55(4), 20-31.
- Hajnal, I. (2019). *Value Methodology in the Real Estate Practice*. Paper presented at the Creative Construction Conference 2019.
- Hannu, O. (2008). *Value in conceptual design context*. Paper presented at the DS 50: Proceedings of NordDesign 2008 Conference, Tallinn, Estonia, 21.-23.08. 2008.
- Hartman, R. S. (2011). *The structure of value: Foundations of scientific axiology*: Wipf and Stock Publishers.
- Hewison, R., & Holden, J. (2006). *Public value as a framework for analysis the value of heritage: the ideas*. Paper presented at the "Capturing the public value of heritage: the proceedings of the London conference, 25-26 january 2006".
- Historic England. (2018). *Vacant Historic Buildings*.
- Holden, J. (2006). Cultural value and the crisis of legitimacy: Demos London.
-

-
- Howard, P. (2003). *Heritage: management, interpretation, identity*: Bloomsbury Publishing.
- ISO. (2019). ISO 14008:2019: Monetary valuation of environmental impacts and related environmental aspects. diakses pada tanggal dari <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:14008:ed-1:v1:en>
- Jiang, Y., Swallow, S. K., & McGonagle, M. P. (2004). *An empirical assessment of convergent validity of benefit transfer in contingent choice: introductory applications with new criteria*. Retrieved from
- Keene, D. (1998). *The Environmental Consciousness of Accountants: Environmental Worldviews, Beliefs and Pro-environmental Behaviours*: Massey University, Department of Accountancy and Business Law.
- Klose, T. (1999). The contingent valuation method in health care. *Health policy*, 47(2), 97-123.
- Landriani, L., & Pozzoli, M. (2013). *Management and valuation of heritage assets: a comparative analysis between Italy and USA*: Springer Science & Business Media.
- Lee, C.-K., & Han, S.-Y. (2002). Estimating the use and preservation values of national parks' tourism resources using a contingent valuation method. *Tourism management*, 23(5), 531-540.
- Martín-Béjar, S., Claver, J., Sebastián, M. A., & Sevilla, L. (2020). Graphic applications of unmanned aerial vehicles (UAVs) in the study of industrial heritage assets. *Applied Sciences*, 10(24), 8821.
- Mazadiego, L. F., Llamas, B., de Górgolas, C. R., Pous, J., & Puche, O. (2019). The contingent valuation method applied to the mining heritage of Extremadura (Spain). *Geoheritage*, 11(2), 665-679.
- McConnell, V., & Walls, M. A. (2005). *The value of open space: Evidence from studies of nonmarket benefits*: Resources for the Future Washington, DC.
- Mohamad, J., & Ismail, S. (2019). Capabilities of revealed preference method for heritage property valuation. *PLANNING MALAYSIA*, 17.
- Mohamad, J., Ismail, S., Iman, A. H. M., & Mohd, T. (2019). Testing the Use of Multiple Regression Analysis and Rank Transformation Regression for Heritage Property Valuation. *Asian Journal of Quality of Life*, 4(15), 42-62.
- Mooya, M. M. (2016). Real estate valuation theory. *Springer Books*.
- Mutaqin, D. J., & Usami, K. (2019). Smallholder farmers' willingness to pay for agricultural production cost insurance in rural West Java, Indonesia: A contingent valuation method (CVM) approach. *Risks*, 7(2), 69.
- Navrud, S., & Ready, R. C. (2002). *Valuing cultural heritage: Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*: Edward Elgar Publishing.
- OBPR. (2020). *Environmental Valuation and Uncertainty*. Retrieved from <https://obpr.pmc.gov.au/resources/guidance-assessing-impacts/environmental-valuation-and-uncertainty>.
- Osborne, S. P. (2010). *The New Public Governance? Emerging Perspectives on the Theory and Practice of Public Governance* (Vol. 1): routledge.
- Piccolo, J. J. (2017). Intrinsic values in nature: Objective good or simply half of an unhelpful dichotomy? *Journal for Nature Conservation*, 37, 8-11.
- Poor, P. J., & Smith, J. M. (2004). Travel cost analysis of a cultural heritage site: The case of historic St. Mary's City of Maryland. *Journal of Cultural Economics*, 28(3), 217-229.
- Porter, S. (2004). An examination of measurement methods for valuing heritage assets using a tourism
-

- perspective. *Qualitative Research in Accounting & Management*.
- Pranestianegara, W., & Sari, R. P. (2022). Fenomenologi Revaluasi Aset di Sektor Publik. *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 6(3), 3139-3150.
- Putri, E. I. K. (2020). *Valuasi Ekonomi Lingkungan*: Universitas Terbuka.
- Richardson, L., Huber, C., & Loomis, J. (2017). Challenges and solutions for applying the travel cost demand model to geographically remote visitor destinations: A case study of bear viewing at Katmai National Park and Preserve. *Human Dimensions of Wildlife*, 22(6), 550-563.
- RICS. (2014). *Valuation of historic buildings*.
- Sagger, H., Philips, J., & Haque, M. (2021). Valuing culture and heritage capital: a framework towards informing decision making diakses pada tanggal 30 Agustus 2022 dari <https://www.gov.uk/government/publications/valuing-culture-and-heritage-capital-a-framework-towards-decision-making/valuing-culture-and-heritage-capital-a-framework-towards-informing-decision-making>
- SAP 07. (2005). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 Tanggal 13 Juni 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah Pernyataan 07 Akuntansi Aset Tetap*.
- Sayce, S., Smith, J., Cooper, R., & Venmore-Rowland, P. (2009). *Real Estate Appraisal: from value to worth*: John Wiley & Sons.
- Shapiro, E., Mackmin, D., & Sams, G. (2019). *Modern methods of valuation*: Estates Gazette.
- Suer, S., & Sadik, G. (2020). Economic Valuation of Cultural Heritage Tourism using The Zonal Travel Cost Method: A Case Study of Pergamon Ancient City. *International Journal of Contemporary Economics and Administrative Sciences*, 10(2), 415-431.
- TAPT. (2002). *Valuation Guidance for Cultural and Heritage Assets*. The Treasury Accounting Policy Team, New Zealand Retrieved from <https://www.treasury.govt.nz/sites/default/files/2007-09/val-guide-cultural.pdf>.
- Thomas, G. (2021). *How to do your case study*: Sage.
- Tourkolias, C., Skiada, T., Mirasgedis, S., & Diakoulaki, D. (2015). Application of the travel cost method for the valuation of the Poseidon temple in Sounio, Greece. *Journal of Cultural Heritage*, 16(4), 567-574.
- UNEP. (2019). *Guidelines for Conducting Integrated Environmental Assessments*: UN Environment.
- VanBlarcom, B. L., & Kayahan, C. (2011). Assessing the economic impact of a UNESCO World Heritage designation. *Journal of Heritage Tourism*, 6(2), 143-164.
- Vestheim, G. (1994). Instrumental cultural policy in Scandinavian countries: a critical historical perspective. *International journal of cultural policy*, 1(1), 57-71.
- Whitehead, J. C., & Blomquist, G. C. (2006). The use of contingent valuation in benefit-cost analysis. *Handbook on contingent valuation*, 92-115.
- Willis, K. G. (2014). The use of stated preference methods to value cultural heritage *Handbook of the Economics of Art and Culture* (Vol. 2, pp. 145-181): Elsevier.
- Winarsih, D. (2007). Usaha pt taman wisata candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko untuk menarik wisatawan ke candi Prambanan pasca gempa 27 mei 2006.
- Wittink, D. R., & Cattin, P. (1989). Commercial use of conjoint analysis: An update. *Journal of marketing*, 53(3), 91-96.
- Zandi, S., Mohammadi Limaei, S., & Amiri, N. (2018). An economic evaluation of a forest park using the individual travel

cost method (a case study of Ghaleh Rudkhan forest park in northern Iran). *Environmental & Socio-economic Studies*, 6(2), 48-55.