

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
GLOSARIUM .....	ix
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Kerangka Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODOLOGI PENELITIAN .....	8
2.1 Kondisi Umum.....	8
2.2 Tinjauan Pustaka .....	10
2.2.1 Pengertian Ruko .....	10
2.2.2 Jenis Hak dan Kepemilikan Tanah.....	10
2.2.3 Konsep Harga, Biaya, dan Nilai .....	11
2.2.4 Nilai Sewa Pasar .....	12
2.3 Keaslian Penelitian.....	12
2.4 Landasann Teori.....	15
2.4.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i> ).....	17
2.4.2 Proses Penilaian .....	18
2.4.3 Pendekatan Penilaian.....	18
2.4.4 Metode Perbandingan Data Pasar ( <i>Market Data Comparison Method</i> ) .....	21
2.4.5 Pengganda Pendapatan Kotor ( <i>gross income multiplier/GIM</i> ).....	23
2.4.6 Rekonsiliasi Indikasi Nilai.....	23
2.5 Metodologi.....	24
2.5.1 Jenis Data.....	24
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data.....	25
2.5.3 Alat Analisis.....	26
2.5.4 Deskripsi Objek.....	27
2.5.5 Deskripsi Data Pembanding Pendekatan Pasar .....	30
2.5.6 Deskripsi Data Pembanding Pendekatan Pendapatan .....	33
2.5.7 Analisis Pasar Kompleks Ruko Valencia dan Kompleks Ruko Metro Square	38
BAB III PEMBAHASAN DAN ANALISIS .....	42
3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i> ).....	42
3.2 Analisis Pendekatan Pasar .....	47
3.3 Analisis Pendekatan Pendapatan.....	52

3.4 Rekonsiliasi.....	59
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	62
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA .....	63
LAMPIRAN .....	65

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah dan Nasional tahun 2012-2016 (persen).....	1
Tabel 1.2 PDRB atas dasar harga berlaku menurut lapangan usaha Kabupaten Magelang .....	2
Tabel 2.1 Proses Penilaian berdasarkan KEPI dan SPI edisi VII tahun 2018.....	18
Tabel 2.2 Daftar Objek Penelitian .....	29
Tabel 2.3 Data Pembanding Sewa .....	32
Tabel 2.4 Daftar Pembanding Metode GIM.....	37
Tabel 3.1 Perhitungan KDB dan KLB .....	45
Tabel 3.2 Perhitungan GIM.....	58
Tabel 3.3 Perhitungan Rekonsiliasi Nilai.....	60

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Magelang .....	8
Gambar 2. 2 Bangunan Penunjuk Aset .....	27
Gambar 2. 3 Batas-batas Objek Penelitian.....	28
Gambar 2. 4 Lokasi Pembanding .....	31
Gambar 2. 5 Data Pembanding Pendekatan Pendapatan .....	36
Gambar 2.6 Komplek Ruko Valencia .....	40
Gambar 2. 7 Kompleks Ruko Valencia .....	40
Gambar 2. 8 Kompleks Ruko Metro Square.....	41
Gambar 2. 9 Kompleks Ruko Metro Square.....	41
Gambar 3. 1 Peta Zonasi Kabupaten MAgelang .....	43
Gambar 3. 2 Legenda Peta Rencana Pola ruang Kabupaten Magelang.....	44