

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai sewa tanah Pidie Swalayan milik Pemerintah Kabupaten Pidie. Penelitian ini didasarkan atas belum sesuai nilai sewa tanah milik Pemerintah Kabupaten Pidie yang ditetapkan berdasarkan Qanun Kabupaten Pidie Nomor 26 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Nilai yang ada saat ini nilainya terlalu rendah jika dibandingkan dengan nilai sewa tanah sebanding di sekitar lokasi penelitian, sehingga perlu dilakukan penilaian sebagai bentuk optimalisasi aset daerah agar dapat menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pidie. Aset tanah yang dinilai merupakan tanah yang dimanfaatkan sebagai toko yang terdiri dari 29 petak tanah dengan luas 448 m² dari keseluruhan luas total 1.066 m².

Optimalisasi nilai sewa objek penelitian dapat dilakukan dengan menghitung nilai sewa berdasarkan pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai sewa tanah Pidie Swalayan milik Pemerintah Kabupaten Pidie dengan menggunakan pendekatan pasar, yaitu tanah dengan luas 56 m² dengan nilai sewa pasar wajar Rp3.018.400 per tahun, ukuran 42 m² dengan nilai sewa pasar wajar sebesar Rp2.263.800 per tahun, dan ukuran 14 m² dengan nilai sewa pasar wajar Rp754.600 per tahun. Berdasarkan penerapan nilai sewa yang baru, semua nilai sewa baru lebih besar dari kesediaan membayar (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) penyewa tanah Pidie Swalayan milik Pemerintah Kabupaten Pidie. Total tambahan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat dari penilaian tanah Pidie Swalayan milik Pemerintah Kabupaten Pidie adalah sebesar Rp18.596.200 per tahun.

Kata kunci: nilai sewa, Pendapatan Asli Daerah (PAD), pendekatan pasar, *willingness to pay*, *ability to pay*.

Abstract

This research aims to determine the rental value of Pidie Swalayan land owned by the Pidie Regency Government. The study is focuses on the current rental value of land owned by the Pidie Regency Government, which is arranged according to Qanun (*Aceh's regional regulations*) of Pidie Regency Number 26 of 2011 about the Retribution for the Use of Regional Wealth, being insufficient. The current value is significantly lower if compared to the rental value of comparable land around the research location, necessitating a revaluation to optimize regional assets and increase the Locally-Generated Revenue (PAD) of Pidie Regency. The assessed land asset is utilized as a retail store, comprising 29 land plots with an area of 448 m² from the total area of 1.066 m².

Optimizing the rental value of the research object can be achieved by calculating the rental value based the market approach with Mettdod Sales Comparison. The research results indicate that the rental value of Pidie Swalayan land owned by the Pidie Regency Government using the market approach is as follows: land with an area of 56 m² has a fair market rental value of Rp3,018,400 per year, an area of 42 m² with a fair market rental value of Rp2,263,800 per year, and an area of 14 m² with a fair market rental value of Rp754,600 per year. Based on the application of the new rental values, all values are higher than the tenants' *willingness to pay* (WtP) and ability to pay (AtP) for the Pidie Swalayan land owned by the Pidie Regency Government. The total additional Locally-Generated Revenue (PAD) obtained from the revaluation of Pidie Swalayan land owned by the Pidie Regency Government is Rp18,596,200 per year.

Keywords: rental value, Locally-Generated Revenue (PAD), market approach, *willingness to pay*, *ability to pay*.