

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai sewa pasar wajar ruko milik Pemerintah Kabupaten Bireuen berdasarkan PMK No 57 tahun 2016. Penelitian ini didasarkan atas belum sesuainya tarif sewa ruko milik Pemerintah Kabupaten Bireuen yang ditetapkan berdasarkan Qanun No 20 Tahun 2010. Tarif yang ada saat ini nilainya terlalu rendah jika dibandingkan dengan nilai sewa pasar ruko sebanding di sekitar lokasi penelitian, sehingga perlu dilakukan penilaian sebagai bentuk optimalisasi aset daerah agar dapat menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bireuen. Ruko yang dinilai adalah ruko milik Pemerintah Kabupaten Bireuen sebanyak sepuluh unit ruko. Sembilan unit ruko terletak di Kompleks Pasar Bertingkat, dan satu unit ruko terletak di Jalan Pengadilan Lama, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen.

Dalam mengestimasi nilai sewa pasar wajar ruko dengan perbandingan data pasar teknik penyesuaian perbandingan kuantitatif secara langsung, langkah analisis yang dilakukan antara lain pertama mengumpulkan data dan menganalisis legalitas serta fisik dari ruko sebanding di sekitar objek penilaian. Mengidentifikasi atribut ruko pembanding tersebut. Atribut jarak objek ruko pembanding dan objek ruko yang dinilai diukur dengan bantuan *Google Earth*. Menganalisis data tersebut dengan mengkuantitatifkan perbedaan elemen properti antara objek penilaian dengan data pembanding yang sudah terkumpul secara langsung dengan menggunakan *market data grid*.

Hasil penilaian atas sepuluh ruko milik Pemerintah Kabupaten Bireuen menghasilkan Nilai Sewa pasar wajar ruko masing masing untuk Rumah Toko Kompleks Pasar Bertingkat ukuran 6,2 x 3,75 meter menghasilkan kesimpulan nilai sewa pasar wajar Rp22.810.000,00 per unit per tahun; Rumah Toko Kompleks Pasar Bertingkat ukuran 4 x 4 meter menghasilkan kesimpulan nilai sewa pasar wajar Rp21.480.000,00 per unit per tahun, dan Rumah Toko Jalan Pengadilan Lama ukuran 4 x 20 meter menghasilkan kesimpulan nilai sewa pasar wajar Rp30.270.000,00 per unit per tahun. Total tambahan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang di dapat dari penilaian atas sepuluh unit ruko milik Pemerintah Kabupaten Bireuen adalah sebesar Rp159.179.371,00 per tahun. Pemerintah Kabupaten Bireuen harus memperhatikan faktor- faktor yang dapat memengaruhi kenaikan nilai sewa wajar ruko yaitu luas bangunan, jarak ke CBD, dan lebar jalan depan toko.

**Kata Kunci:** Nilai Sewa Pasar Wajar Ruko, Pendapatan Asli Daerah, Perbandingan Data Pasar

## ABSTRACT

This research aims to determine the fair market rental value of Government-owned retail shop Bireuën Regency based on PMK No. 57 year 2016. This research is based on the rental rates that haven't been Government-owned shophouse Bireuën Regency assigned based on Qanun No. 20 in 2010. The current rate value is too low if compared to the value of the market rent of comparable retail shop in the vicinity of the location of the research, so that needs to be done as a form of optimisation of asset valuation areas in order to raise the Local Revenue of Bireuën Regency. Retail shope which is assessed is the Government-owned shophouse Bireuen Regency they as much as ten unit shophouse. The nine units of shop houses located in the Kompleks Pasar Bertingkat, and one shop unit located in the Pengadilan Lama road, district Kota Juang, Bireuën Regency.

In the reasonable market value of the rent of retail shop with comparative data adjustment techniques of quantitative comparison of the market directly, step analysis conducted, among others, first collecting data and analyzing the physical as well as the legality of the shophouse is proportional around the object of assessment. Identifies the attribute comparison shop. The distance the object attribute comparison shop and warehouse objects are judged to be measured with the help of Google Earth. Analyze the data with quantifying difference between the properties of the object element of the assessment with the comparison data are already collected directly using market data grid.

The results of the assessment of the top ten state-owned shophouse Bireuën Regency produces a reasonable market Rent market Value each to Retail Shop in Kompleks Pasar Bertingkat size 6.2 x 3.75 meters yield a conclusion reasonable market rent value Rp22.810.000,- per unit per year; Retail Shop in Kompleks Pasar Bertingkat size of 4 x 4 meters produce a reasonable market rent values conclusion Rp21.480.000,- per unit per year, and the shop unit located in the Pengadilan Lama road size 4 x 20 meters produce a reasonable market rent values conclusion Rp30.270.000,- per unit per year. Total extra income obtained from the Area's original assessment of the top ten state-owned shophouse unit Bireuën Regency was Rp159.179.371per year.

**Key Words:** fair market rental value, local revenue, market comparisson data approach