

INTISARI

Perkembangan suatu kawasan dipengaruhi oleh banyak faktor seperti salah satunya oleh pembangunan dan pengembangan kawasan. Hal tersebut dapat menjadi pengaruh pada nilai *real estate* karena adanya pengembangan dapat menciptakan *multiplier effect* seperti tumbuhnya perekonomian, keterisian dan bahkan dapat memajukan suatu kawasan. Pemerintah selaku regulator dan investor dapat memanfaatkan pertumbuhan perekonomian akibat investasi pengembangan kawasan dengan mengoptimalkan pendapatan asli daerah berupa pajak bumi bangunan, sehingga pada penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui potensi pertumbuhan nilai *real estate* akibat adanya pembangunan Jembatan Duplikasi Kapuas 1 di Kota Pontianak dan analisis kesesuaian pada penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap nilai pasarnya.

Teknik analisis data menggunakan uji-t berpasangan untuk menunjukkan signifikansi perubahan secara statistik dengan jumlah sampel sebanyak 204 data, dan tiga jenis kelompok sampel yakni kelompok residensial, komersial, dan tanah kosong yang dibagi menjadi kelompok sebelum dan sesudah pembangunan. Analisis statistik menggunakan alat uji statistika berupa perangkat lunak *SPSS v.26*. Hasil analisis statistik menunjukkan ketiga kelompok sampel terdapat pengaruh dan meningkat signifikan. Analisis NJOP dan nilai pasar menggunakan perbandingan statistik menghasilkan perlunya revaluasi NJOP.

Kata Kunci: Nilai Pasar, Nilai Jual Objek Pajak, Residensial, Komersil, Tanah Kosong

ABSTRACT

The development of a region influenced by numerous of factors, including one of them being the development and constructing the area. Thus could have an impact on values of the real estate because any development may create multiplier effect, such as economic growth, population density, and even advancement of an area. Government, being both a regulator and an investor, can harness the economic growth by optimizing Pendapatan Asli Daerah (PAD) through Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), as of the objective of this research is to specify the potential value growth of real estate as a result of the construction of Duplikasi Kapuas 1 bridge in the Pontianak City and to analyze the quoted Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) towards the market value of real estates.

Data analysis technique utilizing a paired t-test to point out statistical significance in changes with a sample size of 204 data points. The data is grouped into three sample groups: residential, commercial, and vacant land, which are further divided into groups with before and after construction. Statistical analysis is assisted by using SPSS software version 26. The result of the statistical analysis presents that all three sample groups display a significant and substantial increase. The analysis of NJOP and market value using statistical comparisons suggests the necessity for a NJOP revaluation.

Keywords: Market Value, Nilai Jual Objek Pajak, Residential, Commercial, Vacant Land