

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN NILAI TANAH
MENURUT PERSEPSI MASYARAKAT DI KECAMATAN PASAR KOTA JAMBI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Sidang Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan Pada
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

ZAINAL 'ABID
NIT. 21303717

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

Land price changes are not only economic in nature, but also reflect the dynamics of the land value itself. Land prices are often used as a reflection of land value, although conceptually the two have differences. Land value is an estimate of the benefits and uses of land in a particular context, while land price is the actual exchange rate based on market transactions. The purpose of this study was to determine what factors influence changes in land values in Pasar District, Jambi City from physical, social, and economic aspects. This study uses a quantitative research method with a survey approach and regression analysis. The location of this study is in Pasar District, Jambi City. Results The results of the regression analysis show that the location variable has a significant effect on increasing land values. With a t-count value of 6.364, which is greater than the t-table at a significance level of 5%, and a significance value of 0.000, less than 0.05. Statistically, the results of this study indicate that changes in consumption patterns have a significant effect on land values partially, with a t-count value of 2.647 and a significance value of 0.012 (less than 0.05), so that the effect is considered statistically significant. Partially, the t-count value is -0.306 with a significance value of 0.761, far above the threshold of 0.05. This means that quantitatively, fluctuations in market conditions are not strong enough to explain variations in land values in this area.

Keywords: Land Value, Community, Pasar District, Jambi City

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kajian Literatur	6
B. Kerangka Teoritik	13
1. Pengertian Nilai Tanah.....	13
2. Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah	15
3. Harga Pasar	17
4. Lokasi	18
5. Teori Perubahan Sosial.....	19
6. Realitas Aktivitas Jual Beli dan Perubahannya.....	21
C. Kerangka Pemikiran.....	23

D.	Hipotesis Penelitian.....	26
BAB III METODE PENELITIAN.....		27
A.	Format Penelitian.....	27
B.	Lokasi Penelitian.....	27
C.	Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	28
D.	Definisi Operasional Konsep dan Variabel.....	32
E.	Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	38
F.	Teknis Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan.....	40
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH		46
A.	Gambaran Umum Kecamatan Pasar.....	46
B.	Laporan Ekonomi Indonesia dan Pasar Properti Komersial Jambi.....	48
C.	Kondisi Spasial Kecamatan Pasar Kota Jambi.....	51
BAB V FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH.....		60
DI KECAMATAN PASAR JAMBI.....		60
A.	Hasil Uji Instrumen Penelitian.....	60
1.	Uji Validitas	60
2.	Uji Reliabilitas.....	64
B.	Hasil Uji Asumsi Klasik	66
1.	Uji Normalitas	66
2.	Uji Multikolinearitas	68
3.	Uji Autokorelasi	69
4.	Uji Heteroskedastisitas	71
C.	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	72
D.	Hasil Uji Hipotesis.....	74
1.	Analisis Uji F (Uji Simultan)	74
2.	Analisis Uji t (Parsial).....	76

3.	Koefisien Determinasi (R Square)	78
E.	Pembahasan.....	80
1.	Pengaruh Lokasi terhadap Nilai Tanah di Kecamatan Pasar	80
2.	Pengaruh Perubahan Pola Konsumsi terhadap Nilai Tanah di Kecamatan Pasar	82
3.	Pengaruh Kondisi Pasar terhadap Nilai Tanah di Kecamatan Pasar	84
BAB VI PENUTUP.....		87
A.	Kesimpulan.....	87
B.	Saran	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam mendukung berbagai aktivitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang cepat serta perkembangan yang semakin pesat dari waktu ke waktu maka kebutuhan manusia pun meningkat, salah satunya kebutuhan akan tanah. Akibatnya, di beberapa wilayah, permintaan terhadap lahan kerap melampaui tingkat ketersediaannya, yang kemudian mendorong terjadinya fluktuasi atau peningkatan harga. (Apriyanti & Kresnawati, 2018; DiPasquale & Wheaton, 1996)

Perubahan harga tanah tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga mencerminkan dinamika nilai tanah itu sendiri. Harga tanah sering kali digunakan sebagai cerminan dari nilai tanah, meskipun secara konsep keduanya memiliki perbedaan. Nilai tanah merupakan estimasi terhadap manfaat dan kegunaan tanah dalam konteks tertentu, sedangkan harga tanah adalah nilai tukar aktual berdasarkan transaksi pasar. Keduanya saling berkaitan karena harga yang terbentuk di pasar mencerminkan persepsi nilai oleh pelaku ekonomi (Aziz dkk., 2021; Trung, 2024).

Perubahan nilai tanah menjadi indikasi dari mekanisme penawaran dan permintaan terhadap aktivitas tertentu yang bekerja di dalam suatu wilayah (Trung, 2024). Menurut Eckert dkk (1990) kekuatan penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Berdasarkan tingkat peminat tanah, wilayah perkotaan memiliki tingkat peminatan yang lebih tinggi karena letaknya yang strategis (Awalia dkk., 2024). Sesuai dengan prinsip dasar ekonomi, peningkatan permintaan terhadap tanah di suatu wilayah umumnya akan berdampak pada peningkatan nilai tanah, dan sebaliknya. Fenomena ini tidak hanya berlaku secara umum, tetapi juga terlihat nyata di berbagai kota di Indonesia, termasuk di Kota Jambi. Salah satu wilayah yang mengalami dinamika tersebut adalah Kecamatan Pasar, yang merupakan pusat kegiatan ekonomi dan perdagangan di Kota Jambi.

Kecamatan Pasar Kota Jambi memiliki peran strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi, sosial, dan pemerintahan di Kota Jambi. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 5 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi 2024-2044, Kecamatan Pasar ditetapkan sebagai pusat perdagangan dan jasa yang menopang pertumbuhan ekonomi kota. Dalam struktur tata ruang kota Kecamatan Pasar Kota Jambi dicirikan oleh konsentrasi berbagai fasilitas publik seperti rumah sakit, pusat perbelanjaan, sekolah, serta ikon kota seperti Jembatan Gentala Arasy. Sebagai pusat perdagangan utama, kecamatan ini menjadi tempat utama aktivitas jual beli, baik di pasar tradisional maupun pusat perbelanjaan modern. Namun, dalam beberapa waktu terakhir, perubahan pola konsumsi masyarakat dan persaingan bisnis modern menyebabkan penurunan aktivitas ekonomi di kawasan ini, yang berdampak pada perubahan nilai tanah (NET Official News, 2023).

Hingga saat ini, berbagai kalangan akademisi dengan latar belakang keahlian yang beragam telah melakukan kajian mengenai nilai tanah melalui pendekatan dan sudut pandang yang berbeda-beda. Menurut (Prawoto, 2003) mengemukakan bahwa nilai tanah terbentuk melalui kombinasi dari berbagai faktor yang saling berinteraksi, bukan hanya ditentukan oleh satu aspek saja. Faktor-faktor tersebut meliputi kondisi fisik lahan, aspek sosial, situasi ekonomi, serta peran kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sejumlah studi terdahulu turut memperkuat pemahaman mengenai faktor yang mempengaruhi harga tanah dengan penelitian sebagai berikut, menyelidiki hubungan antara harga tanah perumahan dan faktor-faktor lain seperti sewa tanah publik dan akuisisi tanah (Ahlfeldt & McMillen, 2018). Mengevaluasi dampak beberapa faktor pada nilai tanah tertentu (Huang & Du, 2021). Menilai dampak faktor ekonomi terhadap harga tanah (Mitsuta dkk., 2012). Faktor-faktor yang menurunkan nilai tanah (Scott, 1983; Wang dkk., 2019). Dampak Perubahan harga tanah perumahan dan membahas implikasi kebijakan untuk pengelolaan harga tanah yang lebih efektif (Trung, 2024). Hubungan antara nilai tanah dan perubahan ekonomi makro (Iiu dkk., 2013). Dampak pandemi COVID-19 terhadap harga tanah perumahan (Katafuchi, 2021)

Nilai tanah bersifat bervariasi antara satu bidang dengan bidang lainnya. Perbedaan ini muncul karena setiap bidang tanah memiliki karakteristik tersendiri yang dipengaruhi oleh kombinasi faktor-faktor tertentu. Setiap perubahan pada faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terjadi sebagai dampak dari kemajuan pembangunan di berbagai sektor. Menurut teori Betts dan Ely (2001) nilai tanah dipengaruhi oleh faktor fisik, sosial, ekonomi, serta politik.

Namun, pada penelitian ini, variabel yang mempengaruhi nilai tanah dibatasi pada tiga aspek utama, yaitu fisik, sosial, dan ekonomi. Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga agar ruang lingkup kajian tetap fokus serta memungkinkan dilakukannya analisis yang lebih terarah, mendalam, dan terukur terhadap variabel yang relevan secara langsung dengan kondisi spasial wilayah studi. Menurut (Miles, 2015) penilaian nilai tanah yang efektif harus didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diukur dan diamati secara empiris di lapangan. Hal ini juga sejalan dengan pendapat (Ratcliff, 1972b), dalam kajian mengenai nilai tanah, penting untuk memilih variabel berdasarkan kestabilan serta ketersediaan data yang memadai, guna mendukung proses analisis yang lebih terukur dan reliabel, seperti kondisi fisik, sosial, dan ekonomi.

Sementara itu, faktor politik tidak diteliti meskipun penting, bersifat sangat dinamis dan sering kali dipengaruhi oleh variabel eksternal yang sulit diukur, seperti perubahan kebijakan, dinamika pemerintahan, dan ketidakpastian regulasi). Oleh karena itu, fokus pada faktor-faktor yang lebih terukur dan lebih stabil dapat memberikan gambaran yang lebih akurat tentang perubahan nilai tanah.

Teori Betts dan Ely (2001) juga digunakan dalam penelitian di Dita dan Putra pada tahun 2011 dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti”. Dari penelitiannya tersebut, belum jelas faktor-faktor apa yang menyebabkan perubahan nilai tanah di wilayah tertentu selama periode tertentu. Oleh karena itu, penelitian ini dimaksudkan untuk mengisi celah penelitian yang telah diidentifikasi sebelumnya, dengan fokus utama pada upaya mengungkap faktor-faktor yang mempengaruhi

perubahan nilai tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa tertarik untuk mengangkat topik penelitian dengan judul berikut:

“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah Menurut Persepsi Masyarakat Di Kecamatan Pasar Kota Jambi”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, maka permasalahan utama yang ingin dijawab dalam penelitian ini adalah:

“Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan nilai tanah di Kecamatan Pasar Kota Jambi ditinjau dari aspek fisik, sosial, dan ekonomi?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

“Untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah di Kecamatan Pasar Kota Jambi, ditinjau dari aspek fisik, sosial, dan ekonomi.”

2. Manfaat penelitian

a. Manfaat Teoritis

- 1) Pengembangan Ilmu Pengetahuan: Penelitian ini memiliki potensi untuk menambah wawasan keilmuan, khususnya dalam bidang penilaian properti serta pengembangan wilayah secara spasial. Hasil penelitian dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik serupa.
- 2) Pengayaan Literatur: Studi ini diharapkan dapat memperluas cakrawala keilmuan melalui penyajian pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah, khususnya di wilayah Kecamatan Pasar.
- 3) Verifikasi Teori: Penelitian ini berfungsi sebagai sarana untuk menguji sekaligus mengkonfirmasi keabsahan teori-teori yang telah dikembangkan sebelumnya mengenai nilai tanah serta faktor-faktor yang berperan dalam pembentukannya.

b. Manfaat Praktis

- 1) Pengambilan Keputusan Investasi: Para investor dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi di Kecamatan Pasar.
- 2) Perencanaan Pembangunan: Pemerintah daerah dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk merencanakan pembangunan yang lebih terarah dan berkelanjutan di Kecamatan Pasar.
- 3) Peningkatan Pendapatan Daerah: Dengan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah, pemerintah daerah dapat mengoptimalkan potensi pendapatan dari sektor pajak.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah di Kecamatan Pasar Kota Jambi dipengaruhi oleh tiga variabel utama: lokasi, perubahan pola konsumsi masyarakat, dan kondisi pasar.

1. Variabel lokasi memiliki pengaruh paling kuat terhadap nilai tanah. Tanah yang berada di lokasi dengan akses jalan utama dan dekat dengan fasilitas publik (seperti pasar, rumah sakit, dan sekolah) memiliki nilai lebih tinggi. Ini terbukti dari hasil regresi yang menunjukkan koefisien terbesar pada variabel lokasi dibandingkan variabel lainnya.
2. Perubahan pola konsumsi masyarakat ke arah digital mengurangi aktivitas fisik di kawasan komersial. Hal ini menyebabkan permintaan ruang usaha menurun, sehingga nilai tanah di area tersebut ikut menurun. Dampak ini signifikan secara statistik dalam model regresi.
3. Variabel kondisi pasar tidak berpengaruh signifikan dalam model statistik. Artinya, kondisi pasar saat ini tidak cukup kuat untuk memengaruhi nilai tanah. Namun demikian, variabel ini tetap perlu diperhatikan karena dapat menjadi faktor pendukung dalam jangka panjang, terutama dalam konteks fluktuasi ekonomi dan respons pelaku pasar.

Model regresi yang digunakan mampu menjelaskan sebagian besar variasi nilai tanah (nilai R^2 tinggi). Namun masih terdapat variabel lain di luar model seperti kebijakan pemerintah, perizinan, kualitas lingkungan, dan dinamika sosial yang ikut memengaruhi nilai tanah, meskipun tidak diteliti dalam penelitian ini.

B. Saran

Dari hasil penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat disampaikan:

1. Pemerintah Daerah harus meningkatkan infrastruktur di Kecamatan Pasar. Fokus utama adalah memperbaiki kualitas jalan, penerangan, keamanan, serta merevitalisasi pasar tradisional agar kawasan ini tetap menarik bagi masyarakat dan investor.

2. Pemilik lahan dan pelaku usaha di pusat kota wajib menyesuaikan fungsi lahannya dengan kebutuhan pasar terkini. Beberapa contoh konkret: membangun ruang kerja bersama (co-working space), toko yang melayani online dan offline (hybrid), atau membuka usaha jasa berbasis digital.
3. Investor harus melakukan studi kelayakan sebelum membeli tanah, bahkan di pusat kota sekalipun. Tidak semua tanah di pusat kota otomatis naik nilainya. Faktor sosial, ekonomi, dan tren pasar lokal harus menjadi dasar analisis investasi.
4. Peneliti berikutnya disarankan menambahkan variabel baru dalam model, seperti: kebijakan zonasi, kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, dan kualitas lingkungan. Variabel-variabel ini dapat meningkatkan akurasi model dalam menjelaskan nilai tanah di wilayah perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulla, H. M., & Ibrahim, M. A. (2023). The Impact of Urban Spatial Plan on Land Value: An Approach System to Relating Space Syntax Premises to the Land Price. *Sustainability*, 15(9), 7239. <https://doi.org/10.3390/su15097239>
- Ahlfeldt, G. M., & McMillen, D. P. (2018). Tall Buildings and Land Values: Height and Construction Cost Elasticities in Chicago, 1870–2010. *Review of Economics and Statistics*, 100(5), 861–875.
- Akerlof, G. A. (1970). 4. The market for 'lemons': quality uncertainty and the market mechanism. *Market Failure or Success*, 66.
- Apriyanti, D., & Kresnawati, D. K. (2018). Analisis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah untuk Identifikasi Pertumbuhan Pasar Tanah di Kota Bogor Tahun 2018. *Jurnal Teknik | Majalah Ilmiah Fakultas Teknik UNPAK*, 19(1), 9–15. <https://doi.org/10.33751/teknik.v19i1.1685>
- Ardiyansyah, B., Kartono, D. T., & Demartoto, A. (2019). Dromologi dan Era FlashSale: Tinjauan Geliat Manusia dalam Cyberspace. *Simulacra*, 2(2), 115–131.
- Ariyani, N. I., & Nurcahyono, O. (2014). Digitalisasi Pasar Tradisional: Perspektif Teori Perubahan Sosial. *Jurnal Analisa Sosiologi*, 3(1), 1–12.
- Ariyani, N. I., & Nurcahyono, O. (2018). Digitalisasi Pasar Tradisional: Perspektif Teori Perubahan Sosial. *Jurnal Analisa Sosiologi*, 3(1), 1–12. <https://doi.org/10.20961/jas.v3i1.17442>
- Awalia, Z. P., Bimasena, A. N., & Widiyantoro, S. (2024). Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen. *Tunas Agraria*, 7(3), 389–414. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.343>
- Aziz, A., Anwar, M. M., & Dawood, M. (2021). The Impact Of Neighborhood Services On Land Values: An Estimation Through The Hedonic Pricing Model. *GeoJournal*, 86(4), 1915–1925. <https://doi.org/10.1007/s10708-019-10127-w>
- Basuki, A. T. (2024). *Aplikasi Statistik dengan SPSS*. PT Mafy Media Literasi Indonesia. https://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_T_ERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI
- Betts, R. M., & Ely, S. J. (2001). *Basic Real Estate Appraisal (Fifth Edit)*. Prentice-Hall.

- Betts, R. M., & Ely, S. J. (2005). *Basic Real Estate Appraisal. (No Title)*.
- Daly, J., Gronow, S., & Jenkins, D. (2003). *Valuation and Property Standards: Investment Property Databank*. Estates Gazette.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall.
- Eckert, J. K., Gloudemans, R. J., & Almy, R. R. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. International Association of Assessing Officers.
- Ernawati, R. (2005). Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung. *Malang: Skripsi Fakultas Teknik Universitas Brawijaya*.
- Firmansyah, A. I. (2023). Estimasi Waktu Ekspos Real Properti Dalam Konteks Nilai Pasar: Studi Kasus Properti Berupa Tanah Kosong di Provinsi DI Yogyakarta. *Jurnal Penilaian Properti*. https://perpustakaan.stan.ac.id/wp-content/uploads/ninja-forms/13/d-iii_pbb-penilai/d-iii_pbb-penilai_6-07_adriel-ivan-firmansyah_2302190417.pdf
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Thomson South-Western.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 23*.
- Hafni Sahir, S. (2022). *Metodologi Penelitian*. www.penerbitbukumurah.com
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Johns Hopkins University Press.
- Heizer, J., & Render, B. (2004). *Operations Management* (7 ed.). Prentice Hall.
- Hidayat, Z. (2015). Dampak Teknologi Digital Terhadap Perubahan Kebiasaan Penggunaan Media Masyarakat. *Laporan Penelitian Internal Dosen. Universitas Esa Unggul*.
- Hoesli, M., & MacGregor, B. D. (2000). *Property Investment: Principles and Practice of Portfolio Management*. Pearson Education.
- Huang, Z., & Du, X. (2021). How Does High-Speed Rail Affect Land Value? Evidence From China. *Land Use Policy*, 101(July), 105068. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105068>

- Iiu, B. Y. Z. H. L., Ang, P. E. W., & Ha, T. A. O. Z. (2013). Land-Price Dynamics and Macroeconomic Fluctuations. *Econometrica*, 81(3), 1147–1184. <https://doi.org/10.3982/ecta8994>
- Indonesia, B. (2024). *Laporan Perekonomian Indonesia Q1 2024*. Bank Indonesia.
- Indonesia, H. P. R. (2023). *Laporan UMKM Pasca Pandemi*. Himpunan Pengusaha Ritel Indonesia.
- Indonesia), M. (Masyarakat P. P. (2018). Standar Penilaian Indonesia 2018. Dalam *Standar Penilaian Indonesia*. MAPPI.
- Jambi, B. P. S. P. (2024). *Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) Februari 2024 sebesar 4,45 persen*.
- Jogiyanto. (2011). *Metodologi Penelitian Bisnis*. (Edisi Empat). BPFEE.
- Katafuchi, Y. (2021). *Munich Personal RePEc Archive Residential Land Price Fluctuations Caused by Behavioral Changes on Work-From-Home Based on COVID-19 Residential Land Price Fluctuations Caused by Behavioral Changes on Work-from-home Based on COVID-19*. *. 110091.
- Kompas. (2024). *Permintaan Properti Komersial Sewa Bertumbuh, Kategori Jual Stabil*.
- Kontan. (2024). *Minat Belanja Online Tinggi, Transaksi E-commerce Diprediksi Stabil Tahun Ini*.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing Management* (15th ed.). Pearson Education.
- Kurniati, N. (2017). Analisis Pengaruh Daerah Rawan Banjir Terhadap Nilai Tanah Disekitarnya (Studi Kasus : Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya). *Institut Teknologi Sepuluh Nopember*, 1–64.
- Lynch, K. (1960). The image of the environment. *The image of the city*, 11, 1–13.
- Machali, I. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif: Panduan Praktis Merencanakan, Melaksanakan dan Analisis dalam Penelitian Kuantitatif*. Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta. <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/50344/>
- Miles, M. E. (2015). Real estate development: principles and process. *Urban Land Institute*.
- Millington, A. F. (2000). *Property Valuation in Australia*. Lawbook Co.
- Mitsuta, N., Goto, K., & Shishido, S. (2012). Economic Factors Affecting Land Price Changes in Japan. *Studies in Regional Science*, 42(2), 271–285.

- Montgomery, J. (1998). *Cultural Quarters: Principles and Practice*. Intellect Books.
- NET Official News. (2023). *Ratusan Toko Di Jambi Terpaksa Gulung Tikar Akibat Sepi Pembeli* [Video recording]. [www.youtube.com. https://www.youtube.com/watch?v=ITporMRTzOA](https://www.youtube.com/watch?v=ITporMRTzOA)
- Noor, J. (2012). *Metodologi penelitian, skripsi, tesis, disertasi dan karya ilmiah*.
- Nugroho, A. (2019). Pengertian E-commerce dan Perkembangannya di Indonesia. Retrieved Juni, 25, 2021.
- Pajak, D. J. (2024). *Sektor Properti Menjanjikan, Ayo Manfaatkan Insentif Ini Sebelum Berakhir*.
- Pemerintah Kota Jambi. (2023). *Kota Jambi bulan September 2023 alami inflasi sebesar 1,78%*. Pemerintahan Kota Jambi.
- Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 5 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi 2024-2044 (2024). [https://peraturan.bpk.go.id/Download/368287/Perda Kota Jambi Nomor 5 Tahun 2024.pdf](https://peraturan.bpk.go.id/Download/368287/Perda%20Kota%20Jambi%20Nomor%205%20Tahun%202024.pdf)
- Piaget, J. (1972). Development and learning. *Reading in child behavior and development*, 38–46.
- Prawoto, A. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta.
- Presyilia, L. (2002). *Studi Kajian Nilai Lahan*. Universitas Kristen Petra.
- Priyatno, D. (2012). *Cara kilat belajar analisis data dengan SPSS 20*. Yogyakarta: Andi Offset, 2098, 2107.
- Ratcliff, R. U. (1972a). *Urban Land Economics*. McGraw-Hill.
- Ratcliff, R. U. (1972b). *Valuation for Real Estate Decisions*. Democrat Press.
- Reuters. (2024). *Indonesia's Dec inflation eases more than expected*.
- Riza, M. (2005). *Aplikasi Sistem Informasi Geografis untuk Pembuatan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi di Kota Surabaya*. Surabaya: Program Studi Teknik Geodesi FTSP-ITS.
- Scott, J. T. (1983). Factors Affecting Land Price Decline. *American Journal of Agricultural Economics*, 65(4), 796–800. <https://doi.org/10.2307/1240469>
- Simamora, A. A. N., & Fatira, M. (2019). Kemudahan Aplikasi dan Keragaman Produk Dalam Membentuk Keputusan Pembelian Generasi Milenial Berbelanja Secara Online. *Jurnal Maneksi (Management Ekonomi Dan Akuntansi)*, 8(2), 213–222.
- Statistik, B. P. (2024). *Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023 Tumbuh 5,04 Persen (y-on-y)*.

- Sugiyono. (2018a). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono, S. (2018b). *Metode penelitian kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Tarigan, R. (2006). Perencanaan Pembangunan wilayah. (*No Title*).
- Trung, N. D. (2024). *Factors Causing Fluctuations in Residential Land Prices: A Case Study in Tu Son City, Vietnam*. 27(3), 413–440.
- Turok, I., & McGranahan, G. (2013). Urbanization and economic growth: the arguments and evidence for Africa and Asia. *Environment and Urbanization*, 25(2), 465–482.
- Wang, H., Wu, X., Wu, D., & Nie, X. (2019). Will Land Development Time Restriction Reduce Land Price? The Perspective of American Call Options. *Land Use Policy*, 83(January), 75–83. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.01.028>
- Wibowo, A. K. T., & Yuwono, Y. (2010). Studi Penentuan Nilai Tanah Dengan Model Regresi Pada Kawasan Sentra Perekonomian Kota Madiun (Studi Kasus: Kawasan Jalan Pahlawan Kota Madiun. *Geoid*, 5(1), 66–73.
- Wolcott, R. C. (1987). The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser. *North Michigan, Chicago Illinois*, 22–63.
- Wrigley, N., & Lowe, M. (2002). *Reading Retail: A Geographical Perspective on Retailing and Consumption Spaces*. Arnold.