

**PERSEPSI GENERASI Z TERHADAP TANAH SEBAGAI PILIHAN
INVESTASI (STUDI DI KELURAHAN PEGADUNGAN, KECAMATAN
KALIDERES, KOTA JAKARTA BARAT)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di
Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

FATHIYA SALWA HERRUMURTY

NIT. 21303780

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The development of investment information among Generation Z has expanded, but their perceptions of land as an investment option are understudied. Land differs from financial instruments because it requires substantial capital, is influenced by location, has low liquidity, and requires legal certainty. This study aimed to describe the perceptions of Generation Z individuals aged 21-29 years who work or operate businesses in the trade and service sectors in Pegadungan Urban Village regarding land as an investment option. A quantitative descriptive method was employed. The 120 respondents were selected through purposive sampling based on age, employment or business status, sector, and activity location. Data were collected using a 20-item questionnaire covering information absorption, understanding, and evaluation. The data were analyzed using reverse coding, total scores, means, medians, standard deviations, minimum and maximum values, ideal-score percentages, and category distributions. The results showed that respondents' perceptions were in the moderate category, with a mean of 3.05, a median of 3.05, a standard deviation of 0.17, and an ideal-score percentage of 60.92%. Understanding obtained the highest mean score of 3.15, followed by evaluation at 3.05 and information absorption at 2.93. Overall, 118 respondents were in the moderate category and 2 were in the high category. Legal certainty received the highest rating, while the suitability of land investment for Generation Z received the lowest. These findings indicate that respondents understand the value and importance of land, but do not yet fully perceive it as a suitable investment option, particularly because of affordability and capital requirements.

Keywords: Perception, Generation Z, Land Investment, Trade and Services, Pegadungan Urban Village

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Batasan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Penelitian Terdahulu.....	7
B. Landasan Teori	13
C. Kerangka Pemikiran.....	17
BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Format Penelitian	19
B. Lokasi dan Objek Penelitian	19
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	20
D. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data	23
E. Definisi Operasional Variabel	25
F. Teknik Analisis Data	26
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	32

A. Kelurahan Pegadungan.....	32
B. Kondisi Geografis dan Batas Administrasi	32
C. Kondisi Demografis dan Kebutuhan Ruang	34
D. Kondisi Sosial Ekonomi dan Aktivitas Wilayah	35
E. Aktivitas Perdagangan, Jasa, Properti, dan Penggunaan Tanah.....	37
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	39
A. Karakteristik Responden	39
B. Persepsi Responden terhadap Tanah sebagai Pilihan Investasi.....	49
BAB VI PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	71

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	7
Tabel 2. Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data	25
Tabel 3. Uji Validitas	27
Tabel 4. Uji Reliabilitas	29
Tabel 5. Data Geografis dan Administratif Kelurahan Pegadungan.....	33
Tabel 6. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	34
Tabel 7. Struktur Kependudukan Kelurahan Pegadungan Tahun 2025	35
Tabel 8. Sarana Pendidikan di Kelurahan Pegadungan	36
Tabel 9. Ketersediaan Sarana Perdagangan di Kecamatan Kalideres.....	37
Tabel 10. Aktivitas Ekonomi Kelurahan Pegadungan	38
Tabel 11. Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	40
Tabel 12. Distribusi Responden Berdasarkan Rentang Usia	41
Tabel 13. Distribusi Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	43
Tabel 14. Distribusi Responden Berdasarkan Status Pekerjaan	44
Tabel 15. Distribusi Responden Berdasarkan Bidang Pekerjaan/Usaha	46
Tabel 16. Distribusi Responden Berdasarkan Lama Bekerja/Usaha	47
Tabel 17. Distribusi Responden Berdasarkan Penghasilan per Bulan	48
Tabel 18. Indikator Penyerapan	50
Tabel 19. Indikator Pemahaman	52
Tabel 20. Indikator Penilaian	55
Tabel 21. Rekapitulasi Statistik Deskriptif Persepsi Responden	58
Tabel 22. Distribusi Kategori Persepsi Responden.....	59
Tabel 23. Distribusi Kategori Persepsi Berdasarkan Indikator.....	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Diagram Alir Kerangka Pemikiran	18
Gambar 2. Peta Administrasi Kelurahan Pegadungan	33
Gambar 3. Diagram Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	39
Gambar 4. Diagram Responden Berdasarkan Rentang Usia	41
Gambar 5. Diagram Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	42
Gambar 6. Diagram Responden Berdasarkan Status Pekerjaan	44
Gambar 7. Diagram Responden Berdasarkan Bidang Pekerjaan/Usaha	45
Gambar 8. Diagram Responden Berdasarkan Lama Bekerja/Usaha	46
Gambar 9. Diagram Responden Berdasarkan Penghasilan per Bulan	48

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat karena digunakan untuk tempat tinggal, sumber kehidupan, kegiatan usaha, dan ruang pembangunan. Dalam hukum agraria Indonesia, penguasaan dan pemanfaatan tanah perlu diatur agar memberikan kepastian hukum serta manfaat bagi masyarakat (Harsono, 2008). Oleh karena itu, tanah tidak hanya dilihat sebagai tempat berdirinya bangunan, tetapi juga sebagai aset yang memiliki nilai sosial dan ekonomi, terutama di wilayah perkotaan yang terus berkembang.

Peran tanah dalam sistem hukum Indonesia juga cukup jelas diatur, lewat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal ini menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah bukan sekadar sumber daya biasa, tetapi memiliki fungsi sosial yang membuat pemanfaatannya tidak boleh hanya mementingkan kepentingan pribadi, tapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat secara luas. Pernyataan tersebut diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjadi dasar penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari sudut pandang ekonomi, investasi merupakan kegiatan penempatan dana atau sumber daya pada masa sekarang dengan harapan memperoleh manfaat atau keuntungan pada masa yang akan datang (Sholikhatunnisa dkk., 2024). Berdasarkan pengertian tersebut, tanah dapat dipahami sebagai salah satu bentuk aset riil karena memiliki wujud fisik, nilai ekonomi, dan potensi pemanfaatan dalam jangka panjang. Swyngedouw & Ward (2022) menjelaskan bahwa tanah sebagai aset mempunyai nilai tukar dan berkaitan dengan hubungan sosial-ekonomi di masyarakat. Sementara itu, Hesniati & Dedy (2021) menemukan bahwa keputusan investasi properti berkaitan dengan manfaat ekonomi, tingkat risiko, dan kemampuan finansial. Temuan tersebut digunakan sebagai konteks penelitian,

bukan sebagai kesimpulan awal mengenai responden. Investasi tanah tidak cukup dinilai dari peluang kenaikan harga, tetapi juga perlu mempertimbangkan risiko, kemampuan finansial, dan kejelasan status hukum tanah.

Dibandingkan dengan instrumen investasi keuangan, tanah memiliki karakteristik yang berbeda. Tanah bersifat tetap, tidak dapat dipindahkan, jumlahnya terbatas, dan nilainya berkaitan erat dengan lokasi. Tanah sering dipandang mempunyai potensi nilai jangka panjang, tetapi tetap memiliki tantangan berupa kebutuhan modal awal yang relatif besar, waktu penjualan yang tidak selalu singkat, dan kebutuhan akan kejelasan status hak serta dokumen kepemilikan. Stevanus & Rahadi (2021) menunjukkan bahwa generasi muda memiliki pertimbangan mengenai keamanan, pemahaman, dan risiko ketika memilih instrumen investasi. Oleh karena itu, manfaat, risiko, legalitas, dan keterjangkauan ditempatkan sebagai isu yang dinilai oleh responden dalam penelitian ini.

Dalam beberapa tahun terakhir, pembahasan mengenai investasi semakin dekat dengan kehidupan generasi muda sejalan dengan berkembangnya akses informasi melalui media sosial, aplikasi keuangan, konten edukasi, dan platform digital. Badan Pusat Statistik (2020) mengelompokkan Generasi Z sebagai penduduk kelahiran tahun 1997 sampai dengan 2012. Namun, penelitian ini tidak mencakup seluruh kelompok tersebut. Fokus penelitian dipersempit pada segmen Generasi Z usia 21-29 tahun yang telah memiliki penghasilan sebagai pekerja atau pelaku usaha pada sektor perdagangan dan jasa. Pembatasan ini dilakukan agar responden memiliki pengalaman ekonomi yang relevan ketika memberikan penilaian terhadap tanah sebagai pilihan investasi.

Perhatian generasi muda terhadap investasi turut tergambar dari perkembangan jumlah investor pasar modal di Indonesia. Kustodian Sentral Efek Indonesia (2025) mencatat bahwa jumlah investor pasar modal pada akhir Desember 2025 telah melampaui 20 juta *Single Investor Identification*, sedangkan kelompok usia di bawah 30 tahun menjadi kelompok investor terbesar. Data tersebut menunjukkan bahwa investasi semakin dekat dengan generasi muda. Namun, keterlibatan pada instrumen pasar modal belum tentu menggambarkan

pandangan yang sama terhadap aset riil seperti tanah. Perbedaan konteks tersebut menjadi salah satu isu yang dikaji dalam penelitian ini.

Akses masyarakat terhadap informasi dan layanan keuangan juga terus berkembang. Otoritas Jasa Keuangan & Badan Pusat Statistik (2025) melaporkan indeks literasi keuangan sebesar 66,46% dan indeks inklusi keuangan sebesar 80,51%. Angka tersebut menunjukkan semakin luasnya hubungan masyarakat dengan produk dan layanan keuangan. Meskipun demikian, pemahaman terhadap setiap bentuk investasi belum tentu sama, karena investasi tanah berkaitan dengan modal, lokasi, legalitas, risiko sengketa, dan keterjangkauan.

Keterjangkauan menjadi salah satu isu penting dalam pembahasan tanah dan properti. Bank Indonesia (2025) melaporkan bahwa Indeks Harga Properti Residensial di pasar primer pada triwulan I 2025 tumbuh sebesar 1,07% secara tahunan, sementara pembelian rumah primer masih banyak menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah. Bagi Generasi Z yang baru memasuki dunia kerja atau sedang membangun penghasilan, tanah dapat dinilai sebagai aset yang bernilai, tetapi belum tentu mudah dijangkau. Kondisi tersebut digunakan sebagai latar isu penelitian dan tidak langsung dianggap sebagai penjelasan atas jawaban responden.

Tang dkk. (2022) menunjukkan bahwa preferensi Generasi Y dan Generasi Z dalam memilih hunian berkaitan dengan pertimbangan jenis hunian, kenyamanan, nilai, lingkungan, keamanan, serta kesesuaian dengan kebutuhan. Temuan tersebut menunjukkan bahwa generasi muda memiliki sejumlah pertimbangan ketika menilai aset berbasis tanah dan hunian. Dalam penelitian ini, manfaat, lokasi, keterjangkauan, kepastian hukum, dan kelayakan tanah ditempatkan sebagai isu yang dinilai oleh responden, bukan sebagai faktor penyebab yang diuji pengaruhnya.

Kelurahan Pegadungan berada di Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat. Dalam penelitian ini, Pegadungan digunakan sebagai lokasi tempat kerja atau tempat usaha responden, bukan sebagai syarat domisili. Responden dapat berdomisili di dalam maupun di luar Kelurahan Pegadungan sepanjang bekerja atau menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa di wilayah tersebut. Pemilihan konteks tempat kerja ini berkaitan dengan karakter Pegadungan sebagai

wilayah perkotaan yang memiliki aktivitas perdagangan, jasa, permukiman, serta kebutuhan ruang yang berkembang.

Persepsi merupakan proses individu dalam menerima, memahami, menilai, dan memberi makna terhadap suatu objek (Walgito, 2010). Dalam penelitian ini, persepsi dipahami sebagai cara pandang Generasi Z terhadap tanah sebagai pilihan investasi. Persepsi tidak hanya berkaitan dengan informasi yang diketahui responden, tetapi juga dengan cara responden memahami dan menilai tanah sebagai aset ekonomi. Walgito (2010) menjelaskan bahwa proses persepsi dapat dilihat melalui penyerapan, pemahaman, dan penilaian. Ketiga indikator tersebut digunakan sebagai dasar pengukuran dalam penelitian ini.

Kajian mengenai Generasi Z dan investasi telah banyak dilakukan, tetapi sebagian besar masih berfokus pada instrumen keuangan. Viana dkk. (2022) membahas literasi dan inklusi keuangan serta minat investasi Generasi Z. Hamijaya & Ida (2024) mengkaji faktor yang berkaitan dengan niat investasi, sedangkan Johan & Azarian (2025) membahas persepsi risiko dan financial self-efficacy pada minat investasi emas. Prameswari & Setyorini (2025) meneliti literasi keuangan, persepsi risiko, dan motivasi, sementara Frimayasa dkk. (2025) mengkaji literasi keuangan dan penggunaan teknologi finansial. Rangkaian penelitian tersebut menunjukkan bahwa pembahasan investasi Generasi Z masih banyak diarahkan pada saham, reksa dana, emas, dan layanan finansial digital. Kajian mengenai persepsi Generasi Z terhadap tanah sebagai aset riil, terutama pada kelompok usia yang telah bekerja atau menjalankan usaha di tingkat kelurahan, masih terbatas.

Penelitian ini mempertemukan dua isu yang relevan untuk dikaji secara deskriptif, yaitu semakin luasnya akses Generasi Z terhadap informasi investasi dan adanya tantangan keterjangkauan tanah di wilayah perkotaan. Kedua kondisi tersebut tidak ditempatkan sebagai hubungan sebab akibat dalam penelitian ini, tetapi sebagai konteks untuk memahami cara responden menerima informasi, memahami karakter investasi tanah, dan memberikan penilaian terhadap tanah sebagai aset masa depan.

Oleh sebab itu, penelitian ini dilakukan untuk memperoleh gambaran empiris mengenai tingkat persepsi Generasi Z usia 21-29 tahun yang bekerja atau

menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa di Kelurahan Pegadungan terhadap tanah sebagai pilihan investasi. Gambaran tersebut disusun melalui indikator penyerapan, pemahaman, dan penilaian serta dilengkapi dengan statistik deskriptif agar variasi jawaban responden dapat disajikan secara lebih utuh.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana persepsi Generasi Z usia 21-29 tahun yang bekerja atau menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa di Kelurahan Pegadungan terhadap tanah sebagai pilihan investasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dan mendeskripsikan persepsi Generasi Z usia 21-29 tahun yang bekerja atau menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa di Kelurahan Pegadungan terhadap tanah sebagai pilihan investasi.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

- 1) Penelitian ini diharapkan mampu menambah kajian di bidang pertanahan, khususnya mengenai persepsi generasi muda terhadap tanah sebagai pilihan investasi.
- 2) Penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi bagi penelitian kuantitatif deskriptif yang membahas tanah sebagai aset ekonomi dalam konteks wilayah perkotaan.
- 3) Penelitian ini juga dapat menjadi bahan pembandingan bagi penelitian selanjutnya yang membahas Generasi Z, investasi, dan tanah sebagai aset jangka panjang.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi penulis, penelitian ini menjadi landasan untuk memperdalam pemahaman mengenai persepsi Generasi Z terhadap tanah sebagai

pilihan investasi, sekaligus melatih kemampuan dalam melakukan penelitian kuantitatif di bidang pertanahan.

- 2) Bagi Generasi Z, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran bahwa tanah bukan sekadar tempat tinggal, melainkan juga dapat dipertimbangkan sebagai aset ekonomi yang membutuhkan perencanaan matang, pemahaman legalitas, serta kesiapan finansial.
- 3) Bagi instansi pertanahan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan awal dalam memperluas edukasi pertanahan kepada generasi muda, khususnya terkait kepastian hukum, status hak atas tanah, dan risiko dalam transaksi jual beli tanah.
- 4) Bagi pemerintah kelurahan dan instansi terkait, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan mengenai pentingnya penyediaan informasi yang mudah dipahami terkait pertanahan, legalitas tanah, dan perkembangan wilayah bagi generasi muda.

D. Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada persepsi Generasi Z usia 21-29 tahun yang bekerja sebagai pekerja atau menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa dengan lokasi kerja atau tempat usaha di Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat. Kelurahan Pegadungan merupakan lokasi aktivitas kerja atau usaha responden dan bukan persyaratan domisili. Penelitian tidak membahas seluruh Generasi Z, tidak menilai keputusan investasi aktual, dan tidak menguji hubungan sebab akibat antarvariabel.

Responden dipilih secara *nonprobabilitas* dengan teknik *purposive sampling*. Oleh karena itu, hasil penelitian hanya menggambarkan 120 responden yang memenuhi kriteria dan tidak digunakan untuk mewakili seluruh Generasi Z, seluruh pekerja sektor perdagangan dan jasa, atau Generasi Z di wilayah lain secara statistik.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Secara keseluruhan, persepsi 120 responden Generasi Z usia 21-29 tahun yang bekerja atau menjalankan usaha pada sektor perdagangan dan jasa dengan lokasi kerja atau tempat usaha di Kelurahan Pegadungan terhadap tanah sebagai pilihan investasi berada pada kategori sedang. Total skor setelah *reverse coding* sebesar 7.310 dari skor ideal 12.000, dengan rata-rata 3,05, median 3,05, simpangan baku 0,17, nilai minimum 2,65, dan nilai maksimum 3,55. Persentase skor ideal sebesar 60,92% dihitung melalui $7.310 \div (120 \times 20 \times 5) \times 100\%$ dan dapat dibulatkan menjadi 61%. Angka tersebut menunjukkan capaian skor terhadap kondisi ideal, bukan persentase responden, tingkat kepercayaan, atau ukuran keterwakilan populasi.
2. Berdasarkan indikator, pemahaman memperoleh rata-rata tertinggi sebesar 3,15, diikuti penilaian sebesar 3,05, sedangkan penyerapan memperoleh rata-rata terendah sebesar 2,93. Ketiga indikator tetap berada pada kategori sedang. Hasil ini menunjukkan bahwa tingkat pemahaman responden terhadap karakteristik investasi tanah relatif lebih tinggi dibandingkan tingkat penyerapan informasi dan penilaian responden terhadap tanah sebagai pilihan investasi.
3. Aspek dengan rata-rata tertinggi adalah P17 mengenai keamanan tanah dengan status hukum yang jelas, yaitu 3,95. Aspek dengan rata-rata terendah adalah P18 setelah *reverse coding* mengenai kesesuaian tanah sebagai pilihan investasi bagi Generasi Z, yaitu 2,24. Berdasarkan distribusi keseluruhan, 118 responden atau 98,33% berada pada kategori sedang dan 2 responden atau 1,67% berada pada kategori tinggi. Tidak terdapat responden pada kategori sangat rendah, rendah, maupun sangat tinggi.

4. Hasil penelitian hanya menggambarkan 120 responden yang memenuhi kriteria purposive sampling. Kelurahan Pegadungan dalam penelitian ini merupakan lokasi kerja atau tempat usaha, bukan persyaratan domisili. Oleh karena itu, hasil tidak dapat digeneralisasikan secara statistik kepada seluruh Generasi Z usia 21-29 tahun, seluruh pekerja sektor perdagangan dan jasa di Kelurahan Pegadungan, maupun Generasi Z di wilayah lain.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Generasi Z

Generasi Z perlu terus meningkatkan pemahaman mengenai tanah sebagai aset investasi, terutama pada aspek legalitas, status hak atas tanah, sertifikat, biaya transaksi, risiko sengketa, hingga kebutuhan modal yang diperlukan. Tanah memang bisa menjadi aset jangka panjang yang menjanjikan, namun keputusan untuk membeli atau berinvestasi tanah sebaiknya tidak sekadar didasarkan pada keinginan memiliki aset atau sekadar berharap kenaikan harga semata. Oleh karena itu, Generasi Z perlu menyesuaikan rencana investasinya dengan kemampuan finansial, tujuan keuangan pribadi, serta kesiapan dalam memahami proses dan risiko transaksi tanah secara menyeluruh.

2. Bagi Kementerian ATR/BPN dan Kantor Pertanahan

Kementerian ATR/BPN beserta Kantor Pertanahan perlu memperluas edukasi pertanahan bagi generasi muda dengan cara yang lebih sederhana dan mudah dicerna. Edukasi tersebut dapat mencakup informasi praktis seputar pentingnya sertifikat, cara mengecek status tanah, proses peralihan hak, risiko membeli tanah tanpa dokumen yang jelas, hingga pentingnya kepastian hukum sebelum melakukan transaksi. Penyampaian informasi ini juga sebaiknya memanfaatkan media yang dekat dengan keseharian Generasi Z, seperti media sosial, infografis, video pendek, webinar, penyuluhan di tingkat kelurahan, atau kegiatan di lingkungan kampus.

3. Bagi Pemerintah Kelurahan Pegadungan dan Pemerintah Daerah

Pemerintah Kelurahan Pegadungan bersama pemerintah daerah perlu menyediakan informasi wilayah yang mudah diakses masyarakat, khususnya generasi muda. Informasi mengenai perkembangan kawasan, rencana tata ruang, akses transportasi, fasilitas umum, hingga potensi ekonomi lokal dapat membantu masyarakat lebih memahami nilai strategis suatu tanah. Selain itu, pemerintah kelurahan juga bisa menjalin kerja sama dengan kantor pertanahan, lembaga keuangan, komunitas pemuda, maupun pelaku usaha lokal, untuk mengadakan sosialisasi seputar legalitas tanah, pemanfaatan tanah, dan perencanaan aset sejak usia muda.

4. Bagi Lembaga Pendidikan dan Lembaga Keuangan

Lembaga pendidikan dan lembaga keuangan perlu memperkuat literasi dan pemahaman tentang keuangan yang tidak sekadar membahas tabungan, saham, reksa dana, atau instrumen digital semata, melainkan juga mencakup aset riil seperti tanah dan properti. Materi literasi keuangan sebaiknya dikaitkan dengan kondisi nyata yang dihadapi generasi muda, seperti penghasilan awal, kebutuhan hidup, kemampuan menabung, hingga pentingnya perencanaan jangka panjang. Dengan begitu, Generasi Z tidak sekadar mengetahui bahwa tanah bernilai sebagai aset, melainkan juga memahami langkah-langkah yang perlu disiapkan sebelum benar-benar menjadikannya pilihan investasi.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya dapat menggunakan probability sampling apabila tersedia kerangka sampel yang memadai, memperluas lokasi penelitian, membandingkan kelompok pekerjaan atau domisili, serta menggunakan desain analitik untuk menguji faktor yang berkaitan dengan persepsi atau keputusan investasi tanah. Penelitian lanjutan juga dapat mengembangkan instrumen yang membedakan persepsi, minat, kesiapan finansial, dan keputusan investasi aktual.

DAFTAR PUSTAKA

- Amruddin, Priyanda, R., Agustina, T. S., Ariantini, N. S., Rusmayani, N. G. A. L., Aslindar, D. A., Ningsih, K. P., Wulandari, S., Putranto, P., Yuniati, I., Untari, I., Mujiani, S., & Wicaksono, D. (2022). Metodologi penelitian kuantitatif (F. Sukmawati, Ed.; Cetakan pertama). Pradina Pustaka.
- Badan Pusat Statistik. (2020). Jumlah Penduduk menurut Wilayah, Klasifikasi Generasi, dan Jenis Kelamin, INDONESIA, 2020. Dalam Sensus Penduduk 2020. Badan Pusat Statistik. <https://sensus.bps.go.id/topik/tabular/sp2020/2/0/0>
- Bank Indonesia. (2025). Survei harga properti residensial Triwulan I 2025: Harga properti residensial tumbuh terbatas. Bank Indonesia.
- Dwidienawati, D., Pradipto, Y., Indrawati, L., & Gandasari, D. (2025). Internal and external factors influencing Gen Z wellbeing. *BMC Public Health*, 25, 1–16. <https://doi.org/10.1186/s12889-025-22124-5>
- Felita, A. H., & Herlina, H. (2025). Pengaruh literasi keuangan dan persepsi risiko terhadap minat investasi Generasi Z di pasar modal Indonesia. *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 8(8), 8834–8842. <https://doi.org/10.54371/jiip.v8i8.8778>
- Frimayasa, A., Pandin, M. Y. R., & Kusmaningtyas, A. (2025). The influence of financial literacy and fintech usage on investment interest among Generation Z in Jakarta: The mediating role of financial self-efficacy. *Jurnal Multidisiplin Sahombu*, 5(04), 795–802. <https://ejournal.seaninstitute.or.id/index.php/JMS/article/view/6877>
- Ghozali, I. (2021). Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 26 (Edisi ke-10). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hamijaya, G., & Ida, I. (2024). Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap investment intention Generasi Z. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan*, 8(1), 254–266. <https://doi.org/10.24912/jmbk.v8i1.28429>

- Harsono, B. (2008). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya: Jilid 1 hukum tanah nasional. Djambatan.
- Hasanah, M., Permadi, H., & Rista, N. (2025). Studi perbandingan Gen Millenial dan Gen Z terhadap daya beli dan minat konsumen pada PT Apfiani Anugerah Properti. *Economics and Digital Business Review*, 7(1), 348–373. <https://doi.org/10.37531/ecotal.v7i1.3115>
- Hesniati, & Dedy. (2021). Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi properti pada Kota Batam. *E-BISNIS: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 14(2), 89–98. <https://doi.org/10.51903/e-bisnis.v14i2.506>
- Hikmah, M., Aminudin, & Husnayetti. (2024). Analisis minat berinvestasi bagi Milenial dan Generasi Z. *Liquidity: Jurnal Riset Akuntansi dan Manajemen*, 13(2). <https://doi.org/10.32546/lq.v13i2.2522>
- Istiqomah, D. A. (2025). Tanah dan manajemen investasi dalam perspektif lintas generasi: Studi perbandingan literasi aset pada Generasi Milenial dan Generasi Z.
- Johan, I. R., & Azarian, S. A. (2025). Persepsi risiko, financial self-efficacy dan minat investasi emas pada Generasi Z. *Jurnal Ilmu Keluarga dan Konsumen*, 18(1), 26–37. <https://doi.org/10.24156/jikk.2025.18.1.26>
- Kaban, F. P., & Yusrizal, Y. (2024). Analisis dampak pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap sektor investasi properti di wilayah Kota Medan. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*, 30(1), 25–32. <https://doi.org/10.59725/ema.v30i1.163>
- Khalimi, G. W., & Suhardiman, C. (2025). Analisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap peningkatan nilai ekonomi tanah melalui kepastian status hukum: Kajian literatur. *Jurnal Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta*, 2(4), 178–187.
- Kustodian Sentral Efek Indonesia. (2025). Statistik pasar modal Indonesia: Desember 2025. PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

- Lemeshow, S., Hosmer, D. W., Klar, J., & Lwanga, S. K. (1990). Adequacy of sample size in health studies. John Wiley & Sons.
- Mayashanti, H. A., Samasta, A. S., Puspitasari, D., & Oktavia, V. (2025). Peran pendapatan, literasi keuangan dan persepsi risiko dalam mempengaruhi keputusan investasi Generasi Z. *Jesya*, 8(1), 707–720. <https://doi.org/10.36778/jesya.v8i1.1993>
- Otoritas Jasa Keuangan, & Badan Pusat Statistik. (2025). Siaran pers bersama: Indeks literasi dan inklusi keuangan masyarakat meningkat. Otoritas Jasa Keuangan.
- Pattinaya, L., Ekananda, M., & Mukyanto, A. (2025). Pengaruh financial knowledge, financial behavior dan financial attitude terhadap keputusan investasi pembelian rumah oleh Generasi Z. *Journal of Accounting and Finance Management*, 6(1), 115–133. <https://doi.org/10.38035/jafm.v6i1.1608>
- Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Barat. (2025). Kelurahan Pegadungan. Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Barat. <https://barat.jakarta.go.id/kelurahan/pegadungan>
- Prameswari, N. R., & Setyorini, H. (2025). Peran literasi keuangan, persepsi risiko, motivasi terhadap minat investasi Generasi Z di Surabaya. *Journal of Business & Banking*, 14(2), 289–303. <https://doi.org/10.14414/jbb.vol14i02.5097>
- Pratama, M. A. R. (2025). Exploring financial literacy of Indonesian Generation Z: A systematic literature review and future research agenda. *Jurnal Pemuda Indonesia*, 1(2), 1–15. <https://doi.org/10.65125/ptg9jj05>
- Restianti, R., Sakti, D. P. B., & Suryani, E. (2022). Pengaruh financial behavior, financial literacy, financial technology terhadap keputusan berinvestasi Gen Z. *Jurnal Sosial Ekonomi dan Humaniora*, 8(3), 384–390. <https://jseh.unram.ac.id/index.php/jseh/article/view/135>

- Rosenberg, H., Blondheim, M., & Sabag-Ben Porat, C. (2025). Who in the world is Generation Z? The rise of mobile natives and their socio-technological identity. *Societies*, 15(11). <https://doi.org/10.3390/soc15110314>
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi penelitian*. Penerbit KBM Indonesia.
- Sapitri, D. (2024). Motivation of ethical sharia property investment for the millennial and Generation Z. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(2), 1905–1924. <https://doi.org/10.29040/jiei.v10i2.13354>
- Sholikhatunnisa, S., Hasan, A., Alvadia R, W., Fachrini, A., & Dwi Putri, N. (2024). Fungsi investasi dalam perspektif ekonomi Islam: The function of investment in the perspective of Islamic economics. *Journal of Applied Islamic Economics and Finance*, 5(1), 47–57. <https://doi.org/10.35313/jaief.v5i1.5072>
- Stevanus, Y., & Rahadi, D. R. (2021). Persepsi dan pengambilan keputusan milenial terhadap instrumen investasi masa depan. *Jurnal Riset Bisnis dan Investasi*, 6(3), 107–119. <https://doi.org/10.35313/jrbi.v6i3.2235>
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif*. Alfabeta.
- Swyngedouw, E., & Ward, C. (2022). Land as an asset. Dalam M. Hyötyläinen & R. Beauregard (Ed.), *The political economy of land: Rent, financialization and resistance* (hlm. 40–55). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003280255-4>
- Tang, A., Kusuma, H. E., & Riska, A. S. (2022). Preferensi dalam memilih hunian menapak dan vertikal oleh Generasi Y dan Z di Indonesia. *RUAS*, 20(1), 87–97. <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2022.020.01.9>
- Toto, T., & Kartika, R. (2023). Faktor yang mempengaruhi minat Gen Z dalam berinvestasi di pasar modal. *Creative Research Management Journal*, 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.32663/crmj.v6i1.3588>

- Viana, E. D., Febrianti, F., & Dewi, F. R. (2022). Literasi keuangan, inklusi keuangan dan minat investasi Generasi Z di Jabodetabek. *Jurnal Manajemen dan Organisasi*, 12(3), 252–264. <https://doi.org/10.29244/jmo.v12i3.34207>
- Walgito, B. (2010). *Pengantar psikologi umum*. Andi.
- Wibowo, A. T., Pernando, A., Handayani, I. T., & Taryana, A. (2024). Solusi praperencanaan kepemilikan rumah bagi Generasi Z dengan menggunakan pendekatan design thinking. *Anggaran: Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 3(1), 17–34. <https://doi.org/10.61132/anggaran.v3i1.1107>
- Widoyoko, S. E. P. (2012). *Teknik penyusunan instrumen penelitian*. Pustaka Pelajar.
- Wulansari, P., Saputra, A. J., & Ikhlah, M. (2024). Analisis ketertarikan Gen Z di Indonesia terhadap investasi di pasar modal. *Journal of Applied Managerial Accounting*, 8(1), 109–115. <https://doi.org/10.30871/jama.v8i1.7314>

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.