

Analisis Aspek Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dengan Berdasarkan Persepsi Masyarakat Terpengaruhi Pandemi *Covid-19* (Studi Kasus : Kota Bandung)

Rizky Ahmad Yudaneagra^{1*}, Andri Hernandi², dan Alfita Puspa Handayani²

¹Program Studi Geomatika Jurusan Teknologi Infrastruktur dan Kewilayahan,
Institut Teknologi Sumatera

Jl. Terusan Ryacudu, Desa Way Huwi, Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan

²Program Studi Teknik Geodesi dan Geomatika – FITB, Institut Teknologi Bandung
Jalan Ganesha 10, Labtek IX C Gedung Teknik Geodesi dan Teknik Lingkungan

*Email korespondensi: rizky.yudanegara@gt.itera.ac.id

Abstrak

Aspek yang menentukan nilai tanah sangat beragam seperti aksesibilitas, ekonomi, sosial, jalan, jarak ke perguruan tinggi, kondisi alam, regulasi pemerintah, fasilitas dan inflasi. Oleh karena itu, pada penelitian ini diperlukan uji persepsi masyarakat untuk mengetahui aspek yang mempengaruhi nilai tanah pada kondisi normal sebelum pandemi dan kondisi terpengaruh setelah pandemi *Covid-19*. Uji persepsi masyarakat dilakukan dengan uji validitas dan reliabilitas terhadap aspek aksesibilitas, jalan, jarak ke perguruan tinggi, jarak ke fasilitas kesehatan, fasilitas kesehatan, jarak ke transportasi darat (stasiun dan terminal), jarak ke transportasi udara (bandara), dan inflasi. Aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah tersebut, terdapat faktor spasial. Berdasarkan pada hasil analisis, hasil uji persepsi semua faktor yang mempengaruhi penilaian tanah dengan kondisi ketika adanya pandemi *Covid-19* adalah aspek aksesibilitas, jalan, dan Perguruan Tinggi.

Kata kunci: nilai tanah, uji persepsi masyarakat, uji validitas, uji reliabilitas, *Covid-19*

Abstract

The aspects that determine the land value vary widely, such as accessibility, economic, social, roads, distance to universities, natural conditions, government regulations, facilities and inflation. Therefore, in this study, it is necessary to test the community's perception to determine the aspects that affect land value by testing the validity and reliability of aspects of accessibility, roads, distance to college, distance to health facilities, health facilities, distance to land transportation (stations and bus terminal), distance to air transport (airport), and inflation. Aspects that affect the value of the land include spatial and aspatial factors. Based on the results of the analysis, The results of the Perception Test of all the factors that affect land valuation with conditions during the *Covid-19* pandemic are accessibility, road, college.

Keywords: Land value, mass perception test, validity test, reliability test, *Covid-19*

1. Pendahuluan

Levy pada tahun 1985 meneliti bahwa hal utama yang dapat menentukan nilai tanah adalah lokasi tanah tersebut mempunyai aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi [1]. Selain itu, ada faktor ekonomi, sosial, penyedia fasilitas dan lokasi yang dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan [2]. Harjanto & Rianto tahun 1999 meneliti tentang pengaruh faktor lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi oleh variabel – variabel seperti, jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak [3]. Nilai tanah sangat dipengaruhi oleh beberapa aspek yakni inflasi, lokasi, kondisi alam, regulasi, fasilitas dan aksesibilitas, dan inflasi [4]. Alterman pada tahun 2012 menyebut bahwa pergerakan nilai tanah umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang [5]. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang tanah. Sementara intervensi publik berupa peraturan terkait tata ruang mempengaruhi nilai tanah dari sisi supply (penawaran). Pramana tahun 2017 telah menyebut bahwa pergerakan nilai tanah umumnya disebabkan oleh atribut karakteristik fisik suatu lahan beserta atribut aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta [6]. Oleh karena itu, nilai tanah tidak hanya dinilai dari satu aspek, tetapi harus memasukan berbagai macam aspek tersebut agar nilai yang didapatkan semakin

baik dan dalam penelitian ini aspek yang mempengaruhi dibatasi aksesibilitas, jaring transportasi, fasilitas kesehatan, perguruan tinggi, dan inflasi serta suku bunga.

Sejak Desember 2019 seluruh dunia menghadapi ancaman pandemi baru yang dikenal dengan nama coronavirus 2019 (*Covid-19*), Indonesia mencatatkan penurunan laju inflasi (deflasi) tahun 2020 di 1,9% dibanding tahun 2016 hingga 2019 sebelumnya pada tahun 2019 rerata 3% dikarenakan adanya pandemi covid-19 [7]. Laju inflasi gabungan 90 kota untuk sektor properti pada tahun 2020 sebesar 0,35% year on year (yoy) dibandingkan tahun 2019 [7]. Sehingga perlu lihat pertumbuhan properti di Indonesia. Pertumbuhan pasar perumahan Indonesia telah mengalami perlambatan pertumbuhan [8]. Faktor yang mempengaruhi lesunya sektor properti perumahan dikarenakan daya beli masyarakat, suku bunga kredit perumahan rakyat (KPR) dan kebijakan pemerintah [9]. Namun dengan adanya pandemi Covid-19 harga properti akan mengalami penurunan namun tidak tajam [10]. Penurunan harga yang tidak tajam dikarenakan pada saat ini pasar properti sedang memasuki periode stabilisasi dan terpengaruh oleh kebijakan lockdown atau pembatasan kegiatan yang di ambil oleh pemerintah dan kebijakan stimulus terhadap sektor properti [10].

Aspek-aspek yang mempengaruhi nilai tanah pada kondisi normal atau sebelum pandemi berbeda dibandingkan masa setelah adanya pandemi Covid-19, sehingga di perlukan uji persepsi masyarakat terlebih dahulu untuk mengetahui aspek apa yang paling mempengaruhi nilai tanah pada saat kondisi pandemi Covid-19 dengan uji validitas dan reliabilitas. Menurut sugiyono pada tahun 2014, validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan bahwa variabel yang diukur memang benar-benar variabel yang hendak diteliti oleh peneliti dan reliabilitas menunjukkan sejauh mana hasil pengukuran tersebut dapat dipercaya [11]. Uji ini ditentukan dengan koefisien cronbach alpha pengujian ini menentukan konsistensi jawaban responden atas suatu instrumen penelitian [11]. Sehingga, diperoleh aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat kota Bandung.

Dalam penelitian ini, uji persepsi masyarakat Kota Bandung dengan uji validitas dan reliabilitas. Uji persepsi masyarakat tersebut untuk mengetahui aspek-aspek apa saja yang mempengaruhi nilai tanah dan tingkatan aspek-aspek yang mempengaruhi nilai tanah di kota Bandung terpengaruh pandemi Covid-19.

2. Metode Penelitian

2.1 Uji Validitas

Menurut Sugiyono, validitas merupakan sebuah instrumen penelitian tersebut dapat mengukur apa yang hendak diukur dan mengukur apa yang seharusnya diukur [11]. Sedangkan validitas merupakan suatu ukuran yang dapat menunjukkan tingkat – tingkat kevalidan atau kesahihan sesuatu instrumen. Untuk mengetahui uji validitas, dapat digunakan koefisien korelasi yang nilai signifikannya lebih kecil dari 5% (*level of significance*) menunjukkan bahwa pernyataan pernyataan tersebut sudah valid sebagai pembentuk indikator serta menggunakan rumus korelasi melalui koefisien *Korelasi Product Moment*. Menurut Sugiyono (2014) rumus korelasi berdasarkan Pearson Product Moment berdasarkan persamaan (1) sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{(n \sum x^2 - (\sum x)^2) - (n \sum y^2 - (\sum y)^2)}} \tag{1}$$

Keterangan:

- n = banyaknya responden
- $\sum X_i$ = jumlah data exogenous
- $\sum X_i$ = jumlah data endogenous
- r = koefisien korelasi

Dalam uji validitas setiap item pertanyaan membandingkan *r* hitung dengan *r* tabel. Penentuan *r* tabel dengan menggunakan tabel nilai dari Pearson *Product Moment*. Korelasi Pearson merupakan korelasi sederhana yang hanya melibatkan satu variabel terikat (*dependent*) dan satu variabel bebas (*independent*). Korelasi Pearson menghasilkan koefisien korelasi yang berfungsi untuk mengukur kekuatan hubungan linier antara dua variabel [11]. Koefisien korelasi adalah ukuran yang dipakai untuk mengetahui derajat hubungan antara variabel-variabel. Nilai koefisien korelasi berada di antara $-1,0 \leq r \leq 1,0$, yaitu dapat dilihat pada **Tabel 1** berikut:

Tabel 1. Kriteria Korelasi Pearson

No	Nilai r	Interpretasi
1	0 - 0.199	Hubungan yang Sangat Rendah
2	0.2 - 0.399	Hubungan yang Rendah
3	0.4 - 0.599	Hubungan yang Sedang
4	0.6 - 0.799	Hubungan yang Kuat
5	0.8 - 1.0	Hubungan yang Sangat Kuat

- Jika $r_{hitung} > r_{tabel}$ (*degree of freedom*) maka instrumen dianggap valid.
- Jika $r_{hitung} < r_{tabel}$ (*degree of freedom*) maka instrumen dianggap tidak valid.

2.2 Uji Reliabilitas

Sebuah hasil penelitian yang reliabel bila terdapat kesamaan data dalam waktu yang berbeda. Setelah semua pertanyaan sudah valid, analisis selanjutnya dengan uji reliabilitas dengan *Cronbach's Alpha*. Dilakukan terhadap seluruh pernyataan variabel. Untuk menguji reliabilitas maka digunakan rumus Alpha sebagai berikut:

$$r_i = \left| \frac{k}{k-1} \right| \left| 1 - \frac{\sum s_i^2}{\sum s_T^2} \right| \quad (2)$$

Keterangan

r_i = nilai r *Cronbach Alpha*

k = banyaknya kategori jawaban

$\sum s_i^2$ = varians individu item jawaban

$\sum s_T^2$ = varians total item jawaban

Pengujian realibilitas dengan menggunakan rumus *Cronbach's Alpha*, dimana koefisien *Cronbach's Alpha* dapat diartikan sebagai hubungan positif antara butir pertanyaan satu dengan yang lainnya. Menurut Sugiyono (2009), dasar pengambilan keputusan uji reliabilitas sebagai berikut :

- Jika α positif dan α lebih besar dari r tabel maka instrumen *reliable*
- Jika α positif dan α lebih kecil dari r tabel maka instrumen tidak *reliable*
- Jika α negatif dan α lebih besar dari r tabel maka instrumen tidak *reliable*
- Jika α negatif dan α lebih kecil dari r tabel maka instrumen tidak *reliable*

Pengujian reliabilitas dengan uji *internal consistency* teknik *split half* dari Spearman-Brown dilakukan pada instrumen yang memiliki satu jawaban benar. Instrumen tersebut misalnya pilihan ganda, mencocokkan, dan yang lainnya yang hanya memiliki satu jawaban benar. Uji reliabilitas menggunakan teknik spit half dilakukan dengan cara mencobakan instrumen sekali saja pada subjek penelitian kemudian hasil uji dibagi menjadi dua. Pembagian ini biasanya didasarkan pada soal ganjil-genap. Pertama, koefisien korelasi dari kumpulan soal ganjil dengan soal genap dihitung menggunakan rumus (2). Koefisien ini menggambarkan derajat kesamaan hasil antara kedua belahan yang menggambarkan konsistensi internal dari sebuah instrumen.

3. Hasil dan Pembahasan

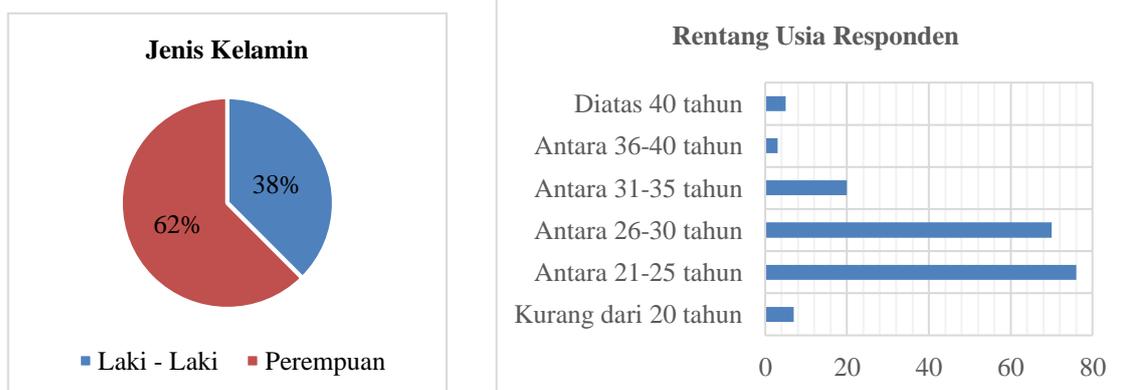
Uji Presepsi masyarakat dilakukan untuk menentukan aspek – aspek yang paling menentukan nilai tanah dan memilih tempat tinggal di Kota Bandung pada kondisi pandemi Covid-19. Dalam penelitian ini tahapan pertama menentukan aspek yang mempengaruhi nilai tanah dan pembuatan kuisisioner. Aspek yang mempengaruhi nilai tanah dibatasi oleh aspek aksesibilitas, jaring transportasi, fasilitas kesehatan, perguruan tinggi, dan inflasi serta suku bunga seperti yang terlihat pada **Tabel 2**.

Tahap kedua adalah tahapan uji persepsi masyarakat. Kuisisioner yang sudah disiapkan pada tahap sebelumnya kemudian disebar ke masyarakat di Kota Bandung. Data responden diambil melalui pengiriman kuisisioner yang dilakukan via *googleform* yang disebar melalui media sosial (*whatsapp, twitter, dan Instagram*) diperoleh sampel sebanyak 181 responden dengan sebaran data 113 orang perempuan dan 68 orang laki – laki seperti pada Gambar

1 dengan rentang usia responden memiliki sebaran 76 orang atau 40,4 % di usia 21-25 tahun. 37,2% atau 70 orang dengan rentang usia 26-30 tahun, dan sisanya ≥ 30 tahun.

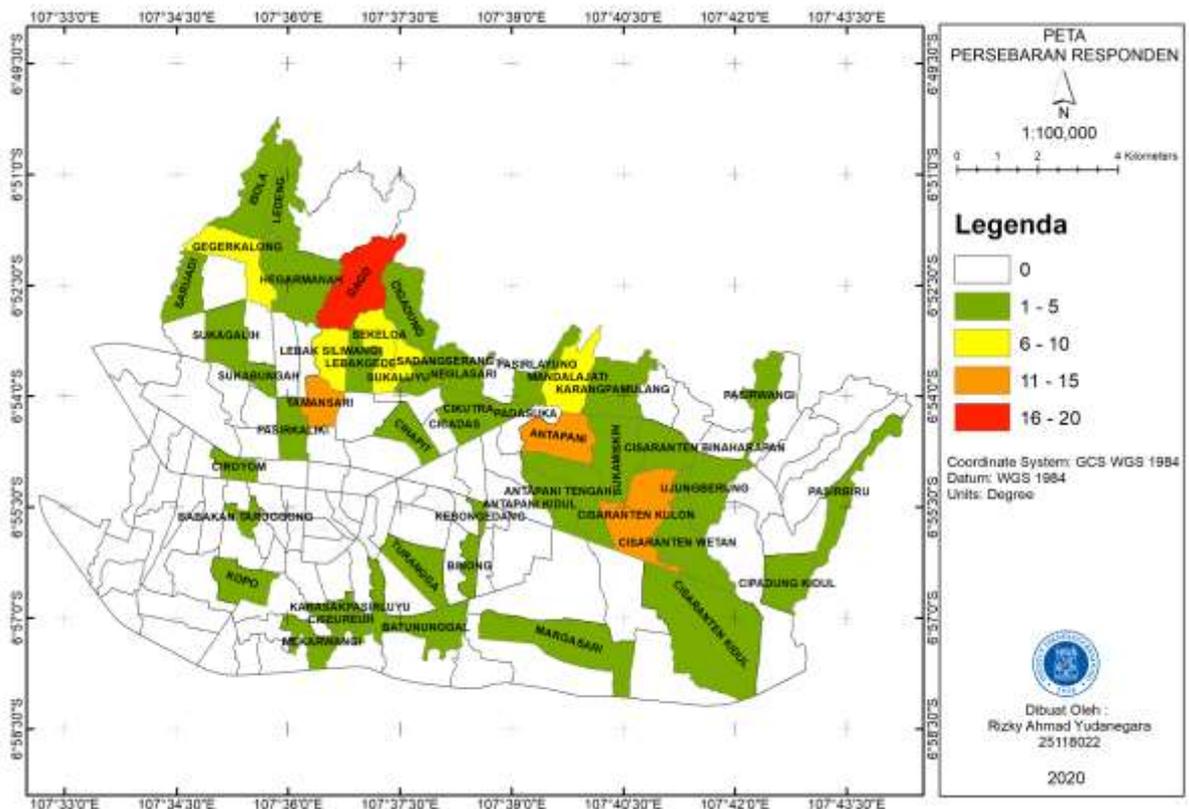
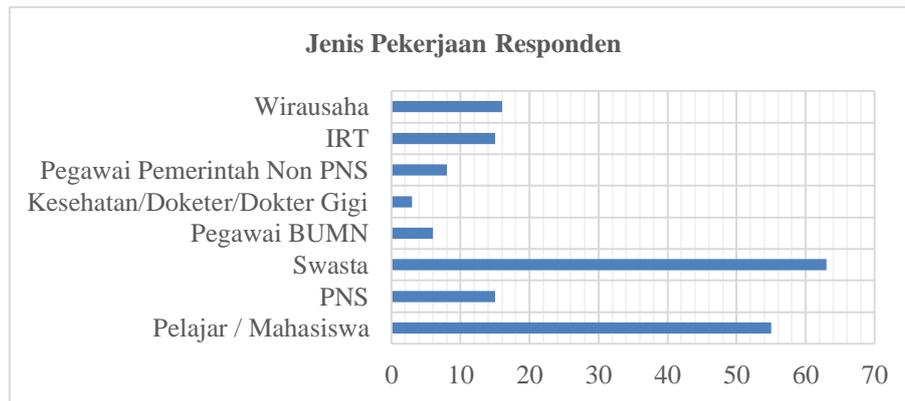
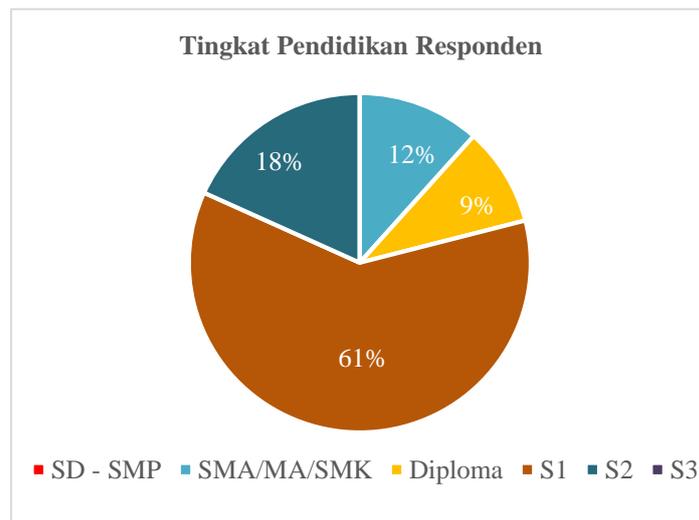
Tabel 2. Aspek yang mempengaruhi nilai tanah

No	Kondisi	Parameter	Koefisien
1	Normal	Aksesibilitas	X1
2		Jalan	X2
3		Fasilitas Kesehatan	X3
4		Perguruan Tinggi	X4
5		Transportasi Darat	X5
6		Transportasi Udara	X6
7		Laju Inflasi	X7
8	Pandemi Covid-19	Aksesibilitas	X8
9		Jalan	X9
10		Fasilitas Kesehatan	X10
11		Perguruan Tinggi	X11
12		Transportasi Darat	X12
13		Transportasi Udara	X13
14		Laju Inflasi	X14



Gambar 1. Persebaran Jenis Kelamin dan Rentang Usia Responden

Selanjutnya tingkat pendidikan responden 9% atau 17 orang lulusan Diploma, 61% atau 110 orang lulusan S1, 18% atau 33 orang S2 dan sisanya SMA Sederajat dan Diploma seperti yang tertera pada **Gambar 3**. Selain itu jenis pekerjaan responden PNS 15 orang, 63 orang bekerja sebagai pegawai swasta, Pegawai BUMN 6 orang, Tenaga Kesehatan 3 orang, dan 39 orang sisanya bekerja sebagai Pegawai Pemerintah Non PNS, Wirausaha dan Ibu Rumah Tangga seperti pada **Gambar 2** dengan persebaran asal responden menjawab kuisisioner terbanyak pada kelurahan Dago, Tamansari, Antapani, Cisaranten Kulon pada **Gambar 2**.



Gambar 2. Tingkat Pendidikan, Jenis Pekerjaan, dan Peta Persebaran Responden

Data persepsi masyarakat tersebut diuji dengan uji validitas dan reliabilitasnya. Uji validitas menggunakan korelasi Pearson, hasilnya seperti pada **Tabel 3** untuk hasil korelasi *pearson* pada kondisi pandemi Covid-19.

Tabel 3. Korelasi Pearson Kondisi Pandemi Covid-19

		X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14
X8	Pearson Correlation	1	.192**	.197**	.209**	0.142	.193**	-0.005
	Sig. (2-tailed)		0.01	0.008	0.005	0.056	0.009	0.95
	N	181	181	181	181	181	181	181
X9	Pearson Correlation	.192**	1	.335**	0.055	-0.026	.155*	0.078
	Sig. (2-tailed)	0.01		0	0.461	0.724	0.038	0.299
	N	181	181	181	181	181	181	181
X10	Pearson Correlation	.197**	.335**	1	0.063	0.022	.239**	0.103
	Sig. (2-tailed)	0.008	0		0.397	0.766	0.001	0.169
	N	181	181	181	181	181	181	181
X11	Pearson Correlation	.209**	0.055	0.063	1	.398**	.222**	0.082
	Sig. (2-tailed)	0.005	0.461	0.397		0	0.003	0.275
	N	181	181	181	181	181	181	181
X12	Pearson Correlation	0.142	-0.026	0.022	.398**	1	.157*	0.125
	Sig. (2-tailed)	0.056	0.724	0.766	0		0.034	0.094
	N	181	181	181	181	181	181	181
X13	Pearson Correlation	.193**	.155*	.239**	.222**	.157*	1	.163*
	Sig. (2-tailed)	0.009	0.038	0.001	0.003	0.034		0.028
	N	181	181	181	181	181	181	181
X14	Pearson Correlation	-0.005	0.078	0.103	0.082	0.125	.163*	1
	Sig. (2-tailed)	0.95	0.299	0.169	0.275	0.094	0.028	
	N	181	181	181	181	181	181	181

Nilai Korelasi Pearson pada nilai X_{14} dan X_{12} adalah 0,125 pada **Tabel 3** nilai tersebut lebih besar dari nilai *product moment* atau r tabel untuk N sebanyak 181 atau dibulatkan nilai N sebanyak 200 sebesar 0,138 pada tingkat signifikasnsi 5% dan 0,181 pada 1%. Kemudian nilai korelasi Pearson X_{12} dan X_{10} pada Tabel 3 adalah 0,002 dimana nilai tersebut lebih besar dari nilai *Product Moment* atau r tabel pada tingkat signifikansi 5% dan 1%. Selain itu, antara X_8 dan X_{10} nilai korelasi *pearson* pada sebesar 0,197 Tabel 2, dimana nilai tersebut lebih besar dari nilai *prduct moment* atau r tabel pada tingkat signifikansi 5% dan 1%. Sehingga pertanyaan yang ditanyakan pada kuisisioner aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah berdasarkan persepsi masyarakat Kota Bandung bersifat valid sesuai persepsi masyarakat Kota Bandung.

Tabel 4. Tabel Uji Reliabilitas

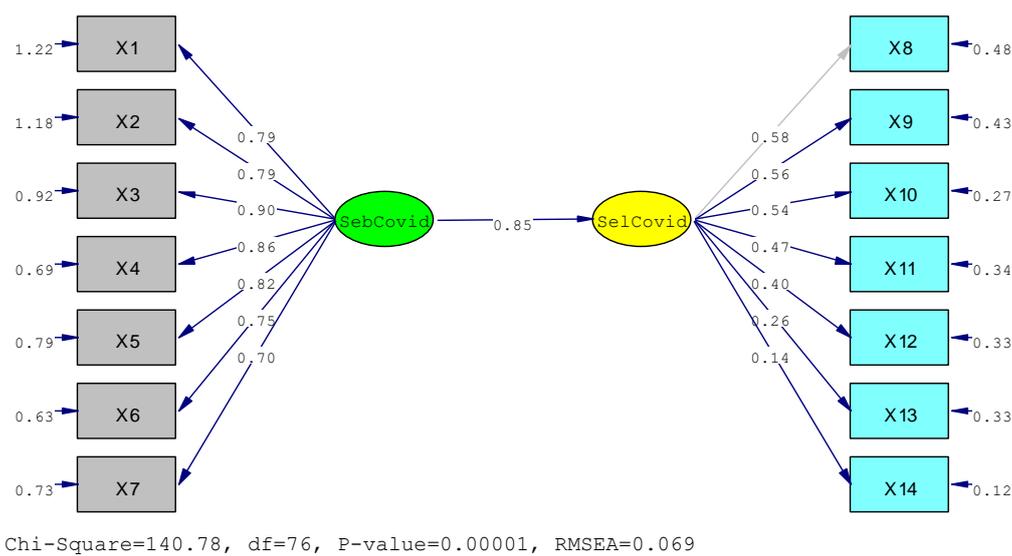
	<i>Cronbach's Alpha</i>	Keputusan
X1	.690	➤ 0,619 Reliabel
X2	.687	➤ 0,619 Reliabel
X3	.694	➤ 0,619 Reliabel
X4	.711	➤ 0,619 Reliabel
X5	.731	➤ 0,619 Reliabel
X6	.689	➤ 0,619 Reliabel
X7	.725	➤ 0,619 Reliabel
X8	.714	➤ 0,619 Reliabel
X9	.715	➤ 0,619 Reliabel
X10	.703	➤ 0,619 Reliabel
X11	.724	➤ 0,619 Reliabel
X12	.722	➤ 0,619 Reliabel
X13	.704	➤ 0,619 Reliabel
X14	.711	➤ 0,619 Reliabel

Nilai *Cronbach's Alpha* lebih besar nilai *Guttman Split-Half Coefficient* pada Tabel 3, yakni 0,619 maka semua variabel item pertanyaan adalah reliabel. Selanjutnya dilakukan analisis data dengan menggunakan bantuan *software LISREL* untuk melihat uji kecocokan model (*Goodness of Fit Test*) dan pengaruh hubungan presepsi masyarakat dalam aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah di Kota Bandung dari indikator – indikator item pertanyaan seperti pada **Tabel 4**.

Hasil keluaran *LISREL Estimates (Maximum Likelihood)* diperlihatkan dari hasil analisis statistik (lihat lampiran *Covariance Matrix of Latent Variables* yang hasilnya terlihat pada **Gambar 4**. Aspek yang paling berpengaruh kondisi normal atau sebelum pandemi Covid-19 adalah X_3 , X_4 , dan X_5 atau aspek kedekatan dengan fasilitas kesehatan, aspek kedekatan dengan perguruan tinggi dan aspek kedekatan dengan transportasi darat dengan nilai 0,90; 0,86; 0,82. Aspek yang berpengaruh ketika atau setelah pandemi Covid-19 adalah X_8 , X_9 , dan X_{10} atau aksesibilitas, kedekatan dengan jalan utama dan kedekatan dengan fasilitas kesehatan dengan nilai 0,58; 0,56; 0,54. Ketiga aspek tersebut memiliki pengaruh besar dibandingkan lainnya. Kemudian, pada uji kecocokan model (*Goodness of Fit Statistics*) yang disajikan pada Tabel 5 diperlihatkan bahwa dari hasil analisis *Good Fit* pada pengujian *Chi-Square*; nilai *Root Mean Square Error Aproximation* atau RMSEA diperoleh diantara batas 0,05 sampai 0,08; dan nilai *Adjusted Goodness of Fit Index* atau AGFI masuk kategori *Good Fit*. Oleh karena itu, berdasarkan nilai yang dihasilkan oleh uji kecocokan model nilainya masuk kategori *Good Fit* bahwa model yang di buat untuk uji validitas dan reliabilitas adalah bagus dan merepresentasikan persepsi Masyarakat Kota Bandung dalam menentukan aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah.

Tabel 5. Tabel Uji Kecocokan Model (Goodness of Fit Test)

GOF index	Goodness of Fit Criterion	Value	Decision
Chi Square	<i>The smaller value of Chi-Square the better the result, a good model fit would provide an insignificant result at a 0.05 threshold.</i>	140,78 (p-value = 0.000) degree of freedom 78	<i>Good Fit</i>
RMSEA	RMSEA < 0.05 shows a poor fit 0.05 < RMSEA ≤ 0.08 shows a good fit	0.069	<i>Good Fit</i>
AGFI	AGFI ≥ 0.90 shows a good fit	0.900	<i>Good Fit</i>



Gambar 4. Korelasi Antar Parameter

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Hasil uji persepsi masyarakat Kota Bandung terhadap nilai tanah, semua aspek – aspek yang mempengaruhi nilai tanah adalah valid dan reliabel. Aspek -aspek yang mempengaruhi nilai tanah kondisi sebelum dan sesudah pandemi Covid-19 mempunyai pengaruh yang sangat kuat dengan nilai *r* sebesar 0,85.

Dari tujuh aspek yang paling berpengaruh ada tiga aspek yang sangat berpengaruh yaitu aspek kedekatan dengan fasilitas Kesehatan, Kedekatan dengan Perguruan Tinggi dan aspek Kedekatan dengan Transportasi darat.dengan nilai *r* masing-masing sebesar 0,90; 0,86 dan 0,82 sangat berpengaruh Ketika kondisi normal atau sebelum pandemic Covid-19 dan setelah pandemi Covid-19 adalah X₈, X₉, dan X₁₀ atau aksesibilitas, kedekatan dengan jalan utama dan kedekatan dengan fasilitas kesehatan dengan nilai 0,58; 0,56; 0,54.

Penelitian lebih lanjut tentang aspek-aspek yang mempengaruhi nilai tanah bedasarkan persepsi masyarakat Kota Bandung pada waktu kondisi sebelum pandemi Covid-19 (normal), karena kuisisioner disebarakan pada saat kondisi pandemi Covid-19 di bulan Agustus hingga November 2020 untuk mengurangi bias jawaban persepsi masyarakat ketika ditanyakan saat kondisi pandemi. Selain itu penelitian ini sebaiknya dilengkapi dengan persepsi masyarakat Kota Bandung berbasiskan seluruh wilayah kelurahan di Kota Bandung.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena rahmat, hidayah dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan penelitian. Telah banyak pihak yang turut membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini, baik secara langsung dan tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

- Dr. Andri Hernandi, S.T., M.T, dan Ibu Alfita Puspa Handayani selaku rekan sejawat atas diskusi, bimbingan, saran, dan nasehat selama penelitian penelitian dan penulisan ini selesai.
- Tim Bubble and Perception Land Value

Daftar Pustaka:

- [1] J. M. Levy, *Urban and Metropolitan Economics*, McGraw-Hill Book Company, 1985.
- [2] R. C. Wolcott, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*, North Michigan: Chicago Illinois, 1987.
- [3] B. Harjanto and E. Rianto, "Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah," *Jurnal Survei dan Penilaian Properti Vol. 014*, pp. 31-39, 1999.
- [4] D. P. P. I Nyoman, "FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN NILAI TANAH DAN BANGUNAN PADA SUATU PROPERTI," *Jurnal Teknik Sipil KERN Vol. 1 No. 1*, pp. 51 - 62, 2011.
- [5] R. Alterman, Land-use regulations and property values : the "windfall capture" idea revisited. Dalam: N. Brooks, K. Donaghy and G. Knaap eds *The Oxford handbook of urban economics and planning*, Oxford: Oxford University Press, 2012.
- [6] A. Y. E. Pramana, "Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta," Yogyakarta, 2017.
- [7] BPS, "Statistik Indonesia 2021," Badan Pusat Statistik, Jakarta, 2021.
- [8] M. Sohlberg, "Indonesia Property Market Outlook 2020 A Complete Overview," 2019. [Online]. Available: <https://www.asiapropertyhq.com/indonesia-property-market/>. [Accessed 2020].
- [9] Bank Indonesia, "Hal Yang Mempengaruhi Pembelian Properti di Indonesia," 2020. [Online]. Available: www.bi.go.id. [Accessed 2020].
- [10] C. Rambey and C. Ferlito, *Kondisi Ekonomi dan Pasar Properti Indonesia Setelah Pandemi COVID-19*, Jakarta: PT. Provalindo Nusa, 2020.
- [11] Sugiyono, *Statistik Untuk Penelitian*, Bandung: PT. Alfabeta, 2014.