UNIVERSITAS GADJAH MADA
Implementasi Hedonic Pricing Model Dalam Menganalisis Pengaruh Konektivitas Jalan Arteri Primer Ambarawaâ€“Bawen Terhadap Nilai Properti (Studi Kasus Di Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah)
Patrick Richie Mahardhika, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Nilai properti dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah tingkat konektivitas terhadap jaringan jalan. Kecamatan Ambarawa sebagai kawasan strategis Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yang dilalui Jalan Raya Ambarawa–Bawen menunjukkan perkembangan aktivitas ekonomi yang berpotensi memengaruhi variasi nilai properti. Penelitian ini bertujuan menganalisis dampak konektivitas jalan arteri primer terhadap nilai properti di Kecamatan Ambarawa tahun 2022-2025. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan analisis *Hedonic Price Model* dan dilakukan analisis regresi linear berganda *Ordinary Least Squares* menggunakan data *pooled cross section*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konektivitas terhadap jalan arteri primer Ambarawa–Bawen terbukti signifikan secara statistik dan meningkatkan nilai properti sebesar 0,1302% dengan *p-value* sebesar 0,000 dalam *confidence interval* 99%. Semakin jauh jarak properti dengan Jalan Raya Ambarawa–Bawen maka nilai properti akan semakin rendah, semakin dekat dengan jalan tersebut maka nilai properti akan semakin tinggi.

Kata kunci: Nilai Properti, Jalan Arteri Primer, *Hedonic Pricing Model*

ABSTRACT

Property values can be influenced by various factors, one of which is the level of connectivity to the road network. Ambarawa District—a strategic area designated as a Local Activity Center (PKL) and traversed by the Ambarawa–Bawen Highway—exhibits economic activity trends that potentially influence variations in property values. This study aims to analyze the impact of primary arterial road connectivity on property values in Ambarawa District from 2022 to 2025. Employing a quantitative approach, the study utilizes the Hedonic Price Model and performs Ordinary Least Squares (OLS) multiple linear regression analysis based on pooled cross-sectional data. The results indicate that connectivity to the Ambarawa–Bawen primary arterial road is statistically significant, raising property values by 0.1302% (p-value = 0.000; 99% confidence interval). Property values decrease as the distance from the Ambarawa–Bawen Highway increases, and conversely, values rise as the property gets closer to the road.

Keywords: Property Value, Primary Arterial Road, Hedonic Pricing Model