UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Pengaruh Kebisingan Jalur Kereta Api Terhadap Harga Penawaran Properti Residensial di Sekitar Stasiun Patukan
Fadhilah Nur Khazanah, Dra. Ike Yuli Andjani, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh tingkat kebisingan jalur kereta api terhadap harga penawaran tanah per meter persegi pada properti residensial di sekitar Stasiun Patukan. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis pengaruh jarak terhadap Stasiun Patukan, luas tanah, dan luas bangunan terhadap harga penawaran tanah per meter persegi. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis regresi linier berganda menggunakan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) yang didukung oleh teori *Hedonic Pricing* serta analisis spasial menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Sampel penelitian terdiri atas 35 properti residensial yang diperoleh menggunakan teknik *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa model regresi signifikan secara simultan dengan nilai Prob(F-statistic) sebesar 0,001986 (<0,05). Secara parsial, variabel tingkat kebisingan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga penawaran tanah per meter persegi dengan koefisien sebesar -0,012597. Hasil tersebut menunjukkan bahwa peningkatan tingkat kebisingan cenderung diikuti oleh penurunan harga penawaran tanah per meter persegi (*ceteris paribus*). Sementara itu, variabel jarak terhadap Stasiun Patukan, luas tanah, dan luas bangunan tidak berpengaruh signifikan terhadap harga penawaran tanah per meter persegi. Nilai *Adjusted* R^2 sebesar 0,344504 menunjukkan bahwa model mampu menjelaskan sekitar 34,45% variasi harga penawaran tanah per meter persegi, sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian.

Kata Kunci: Harga Penawaran Tanah per Meter Persegi, *Hedonic Pricing*, Kebisingan Jalur Kereta Api, *Ordinary Least Squares*, Sistem Informasi Geografis.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Pengaruh Kebisingan Jalur Kereta Api Terhadap Harga Penawaran Properti Residensial di Sekitar Stasiun Patukan
Fadhilah Nur Khazanah, Dra. Ike Yuli Andjani, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of railway noise on the asking price of residential land per square meter around Patukan Station. In addition, this study examines the effects of distance to Patukan Station, land area, and building area on the asking price of residential land per square meter. A quantitative approach was employed using multiple linear regression with the Ordinary Least Squares (OLS) method, supported by the Hedonic Pricing theory and spatial analysis using a Geographic Information System (GIS). The study employed purposive sampling to obtain 35 residential property samples. The results indicate that the regression model is statistically significant, with a Prob(F-statistic) value of 0.001986 (<0.05). Partially, the railway noise variable has a negative and statistically significant effect on the asking price of residential land per square meter, with a coefficient of -0.012597. This finding indicates that higher noise levels tend to reduce the asking price of residential land per square meter, ceteris paribus. Meanwhile, the variables of distance to Patukan Station, land area, and building area do not have a statistically significant effect on the asking price of residential land per square meter. The Adjusted R^2 value of 0.344504 indicates that the model explains approximately 34.45% of the variation in the asking price of residential land per square meter, while the remaining variation is explained by other variables outside the model.

Keywords: Asking Price of Land per Square Meter, Geographic Information System, Hedonic Pricing, Ordinary Least Squares, Railway Noise.