## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh legalitas, luas bangunan, jumlah kamar tidur, dan jarak ke pusat kota terhadap harga rumah di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Hedonic Pricing Model* (HPM), yang mengasumsikan bahwa harga suatu properti merupakan fungsi dari karakteristik yang melekat padanya. Kerangka teori yang digunakan mengombinasikan Teori Karakteristik Konsumen Lancaster (1966), *Hedonic Price Model Rosen* (1974), dan konsep *Highest and Best Use* (HBU) dalam ilmu penilaian properti. Data yang digunakan merupakan *data cross section* sebanyak 248 observasi rumah yang diperjualbelikan di Kecamatan Gamping. Metode estimasi yang digunakan adalah regresi linier berganda semi-log (log-linear) dengan metode *Ordinary Least Square* (OLS) yang dikoreksi menggunakan *White-Huber Heteroskedasticity Consistent Standard Errors* untuk mengatasi permasalahan heteroskedastisitas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap harga rumah. Secara parsial, legalitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah, Dimana rumah dengan status SHM memiliki harga rata-rata 54,7% lebih tinggi dibandingkan rumah non SHM. Luas bangunan juga berpengaruh positif dan signifikan, di mana setiap penambahan 1 m² luas bangunan diasosiasikan dengan kenaikan harga rumah sebesar 0,33%. Jarak ke pusat kota berpengaruh negatif dan signifikan, di mana setiap penambahan jarak 1 km dari pusat kota diasosiasikan dengan penurunan harga rumah sebesar 5,27%. Sementara itu, jumlah kamar tidur berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap harga rumah. Nilai Adjusted R-squared sebesar 0,4914 menunjukkan bahwa keempat variabel independen mampu menjelaskan 49,14% variasi harga rumah di Kecamatan Gamping, sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model.



**Kata kunci:** harga rumah, legalitas tanah, hedonic pricing model, penilaian properti, Kecamatan Gamping

***ABSTRACT***

*This study aims to analyze the effects of land title legality, building area, number of bedrooms, and distance to the city center on house prices in Gamping District, Sleman Regency. The research applies the Hedonic Pricing Model (HPM), which assumes that a property's price is a function of its inherent characteristics. The theoretical framework combines Lancaster's consumer characteristics theory (1966), Rosen's hedonic price model (1974), and the Highest and Best Use (HBU) concept from property valuation. The study uses cross-sectional data of 248 house sale observations in Gamping District. Estimation employed a semi-log (log-linear) multiple linear regression with Ordinary Least Squares (OLS), corrected by White–Huber heteroskedasticity-consistent standard errors to address heteroskedasticity.*

*The results show that, simultaneously, all independent variables significantly influence house prices. Partially, land title legality has a positive and significant effect: houses with Sertifikat Hak Milik (SHM) have average prices 54,7% higher than non-SHM houses. Building area also has a positive and significant effect, where each additional 1 m² of building area is associated with a 0,33% increase in house price. Distance to the city center has a negative and significant effect, with each additional 1 km from the city center associated with a 5,27% decrease in house price. The number of bedrooms has a positive but statistically insignificant effect. The adjusted R-squared of 0,4914 indicates that the four independent variables explain 49,14% of the variation in house prices in Gamping District, while the remainder is explained by other factors outside the model.*

***Keywords:*** *Hedonic Pricing Model, house prices, land title legality, property valuation, Gamping District*