

INTISARI

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dikenal sebagai kota pelajar di Indonesia. Status ini diberikan berdasarkan jumlah universitas serta jumlah mahasiswa yang menuntut ilmu di DIY. Pada akhirnya, kedatangan mahasiswa dapat mempengaruhi tata kota di DIY yang tidak terjadi di kota lain, khususnya dalam pembangunan tempat tinggal serta amenitas untuk mahasiswa. Hal ini memunculkan beberapa pertanyaan seperti bagaimana jarak dengan universitas mampu mempengaruhi harga indekos, fasilitas indekos serta amenitas, yang akan penulis coba jawab pada penelitian ini. Penelitian ini menggunakan model *Hedonic Price Model* dengan ekstensi untuk pola kota yang polisentrik untuk melihat efek jarak dengan universitas terhadap harga sewa indekos, fasilitas indekos, serta amenitas. Penelitian ini menggunakan beberapa metode seperti PCA dan MCA untuk mencegah beberapa masalah pada penelitian seperti ini. Penelitian ini juga menggunakan sumber data baru, yaitu data indekos yang tertera pada *website* mamikos.com. Hasilnya, jarak ke universitas memberikan efek negatif terhadap harga indekos serta fasilitas pada indekos. Lebih lanjut, proksimitas terhadap universitas tidak memberikan efek signifikan terhadap amenitas desa.

Kata Kunci: Kota Pelajar, Harga Rumah, Gentrifikasi, *Hedonic Price Model*, Reduksi Dimensi

ABSTRACT

Yogyakarta is known as a student city in Indonesia. This status can be seen by the number of university and students in Yogyakarta. Students arrival can have an effect in Yogyakarta city design, especially on the development of student housing and amenities. This creates a question on how the distance to university can have an effect on Houses-in-Multiple-Occupation (HMOs) price, facilities, and amenities. This research uses the hedonic price model with an extension for polycentric city patterns to see the effect of distance to university on HMOs rent price, facilities, and amenities. This research also uses some methods such as PCA and MCA to avoid problems with this kind of research. This research also uses a novel dataset of HMOs data in mamikos.com. The result shows that the distance to university have a negative effect on HMOs rent price and facilities. Furthermore, proximity to university does not have any significant effect on amenities.

Keywords: Student City, Housing Prices, Gentrification, Hedonic Price Model, Dimentionality Reduction