

ABSTRAK

Taman kota merupakan salah satu amenitas perkotaan yang berperan penting dalam membentuk kualitas lingkungan hunian dan nilai properti di sekitarnya. Namun demikian, sebagian besar penelitian hedonic pricing yang mengkaji pengaruh taman terhadap harga hunian masih memperlakukan taman sebagai satu entitas agregat tanpa membedakan tipenya, sehingga mengabaikan kemungkinan bahwa tipe taman memberikan pengaruh yang berbeda secara spasial. Singapura sebagai kota dengan infrastruktur hijau yang terstruktur merujuk pada klasifikasi National Parks Board (Nparks) menjadi lokus yang tepat untuk mengkaji persoalan ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis heterogenitas spasial pengaruh tipe taman terhadap harga hunian resale HDB Singapura.

Penelitian ini menggunakan data transaksi resale HDB periode 2017 – 2025 yang diperoleh dari website resmi pemerintah Singapura (data.gov.sg) dengan total 454 observasi setelah dilakukan pembersihan data. Data spasial taman kota diperoleh dari Nparks Singapore sebanyak 1.068 titik lokasi mencakup 928 titik Neighbourhood Park, 88 titik Town Park dan 52 titik Regional Park dan kemudian diolah untuk menghasilkan variabel jarak dari titik hunian ke taman terdekat per tipe melalui kedekatan spasial. Analisis ini dilakukan secara bertahap menggunakan perangkat lunak R, dimulai dengan melakukan estimasi model Ordinary Least Square sebagai baseline, dilanjutkan dengan pengujian autokorelasi spasial menggunakan Moran's I & LISA, hingga estimasi model Geographically Weighted Regression dengan bandwidth adaptif 50 nearest neighbours.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh tipe taman kota terhadap harga hunian tidak dapat dibuktikan melalui estimasi model global. Model GWR menghasilkan R^2 sebesar 0,629, meningkat secara signifikan dibandingkan dengan model OLS yang hanya menghasilkan R^2 sebesar 0,139, membuktikan adanya non – stasioneritas spasial yang kuat dalam data. Uji Moran's I mengkonfirmasi keberadaan autokorelasi spasial positif yang signifikan dengan nilai $I = 0,281$. Temuan utama penelitian ini adalah bahwa setiap tipe taman menunjukkan pola pengaruh spasial yang berbeda. Town Park memiliki proporsi signifikansi lokal tertinggi sebesar 18,1% dengan dominasi pengaruh negatif di kawasan Central Region, Regional Park menunjukkan pengaruh positif signifikan di kawasan North – East region dan Central region, sementara Neighbourhood Park yang paling merata distribusinya justru memiliki signifikansi lokal terendah sebesar 9,7%. Temuan ini mengimplikasikan bahwa kebijakan pengembangan ruang hijau perlu mempertimbangkan tipe, skala, dan konteks lokasi taman secara spasial, bukan sekedar menambah kualitas taman tanpa memperhatikan heterogenitas kebutuhan ruang hijau antar kawasan.

Kata Kunci: Taman Kota, Harga Hunian, Hedonic Pricing, Geographically Weighted Regression, Heterogenitas Spasial, Singapura

Keywords: Urban Parks, Housing Prices, Hedonic Pricing, Geographically Weighted Regression, Spatial Heterogeneity, Singapore