

## ABSTRAK

*Transportasi publik merupakan salah satu faktor penting yang memengaruhi pembentukan nilai properti residensial di kawasan perkotaan melalui peningkatan aksesibilitas dan konektivitas. Dalam konteks Singapura, sistem transportasi publik yang terintegrasi melalui MRT, LRT, dan jaringan halte bus menciptakan struktur aksesibilitas yang kompleks dan berpotensi menghasilkan variasi spasial terhadap nilai properti residensial Housing and Development Board (HDB). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh keterjangkauan transportasi publik terhadap nilai properti residensial publik Singapura serta menganalisis heterogenitas pengaruh antar moda transportasi di Singapura. Penelitian menggunakan data rerata transaksi properti HDB tahun 2017–2025 yang dianalisis berdasarkan kedekatan terhadap halte bus, stasiun MRT, dan stasiun LRT. Pendekatan analisis dilakukan melalui beberapa tahapan menggunakan Corplot, Moran's I, Ordinary Least Square (OLS) dan Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR) untuk mengidentifikasi kelayakan dan kondisi masing-masing variabel, serta menganalisis variasi spasial pengaruh transportasi publik secara global dan multiskala terhadap nilai properti.*

*Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai properti residensial publik Singapura memiliki autokorelasi spasial positif yang signifikan, yang mengindikasikan adanya pola spasial pada nilai properti. Hasil pemodelan MGWR menunjukkan bahwa variabel kedekatan terhadap MRT yang secara konsisten berpengaruh signifikan terhadap nilai properti, di mana semakin dekat properti terhadap stasiun MRT maka nilai properti cenderung meningkat. Sebaliknya, halte bus dan LRT tidak menunjukkan pengaruh signifikan secara spasial. Temuan ini menunjukkan bahwa tidak seluruh fasilitas transportasi publik menghasilkan accessibility premium yang sama, melainkan bergantung pada kapasitas jaringan, skala pelayanan, dan kemampuan moda transportasi dalam menghubungkan kepada tujuan setiap individu.*

*Selain itu, hasil MGWR mengungkap adanya heterogenitas spasial yang signifikan, di mana besaran pengaruh MRT terhadap nilai properti berbeda antarwilayah sesuai dengan karakteristik lokal, struktur tata guna lahan, dan tingkat aksesibilitas kawasan. Temuan ini menunjukkan bahwa hubungan antara transportasi publik dan nilai properti bersifat non-stasioner secara geografis dan tidak dapat dijelaskan secara memadai melalui pendekatan regresi global. Penelitian ini menegaskan pentingnya pendekatan spasial multiskala dalam analisis pasar properti perkotaan serta menunjukkan bahwa pembentukan nilai properti di Singapura merupakan hasil interaksi kompleks antara aksesibilitas transportasi, karakteristik spasial kawasan, dan faktor-faktor lain yang bekerja secara lokal. Meskipun demikian, hasil penelitian belum sepenuhnya merepresentasikan mekanisme pasar properti Singapura secara keseluruhan karena pasar perumahan publik HDB juga dipengaruhi oleh berbagai bentuk intervensi pemerintah yang tidak dimodelkan dalam penelitian ini.*

*Kata Kunci: Heterogenitas Spasial, Nilai Properti, Transportasi Publik, MGWR*