

INTISARI

Penelitian pengaruh fragmentasi guna lahan perkotaan terhadap nilai lahan perumahan ini diarahkan untuk berkontribusi bagi pencarian optimalitas komposisi percampuran guna lahan (*mixed use*) sesuai prinsip yang diarahkan dalam konsep kota kompak untuk pembangunan yang berkelanjutan. Fragmentasi merupakan fenomena yang menghasilkan komposisi percampuran guna dan komposisi luasan berbagai guna dalam suatu blok, zona, ataupun kawasan perkotaan. Sedangkan nilai lahan yang akhirnya termanifestasi sebagai harga pasar adalah indikator atau cerminan dari kualitas guna lahan dalam suatu blok, zona, ataupun kawasan perkotaan.

Berbagai penelitian sebelumnya mengisyaratkan bahwa masih terdapat ambiguitas tentang pengaruh fragmentasi guna lahan terhadap nilai lahan perumahan dan belum dapat menjelaskan seberapa tingkat fragmentasi yang optimal untuk sebuah situasi tertentu,. Untuk menjelaskan lebih lanjut fenomena fragmentasi ini, dilakukan penelitian di Sub Wilayah Kota (SWK) Arcamanik, Kota Bandung, yaitu suatu kawasan yang terdiri dari ragam blok, yang mengalami perkembangan guna lahan yang cukup pesat dengan tingkat fragmentasi cukup.

Penelitian menggunakan pendekatan deduktif-kuantitatif dengan teknik analisis statistik. Variabel-variabel penting yang dianalisis terdiri dari nilai pasar lahan, nilai penawaran, dan nilai tetapan pemerintah dalam zona nilai tanah (ZNT), serta variabel terkait dengan fenomena fragmentasi berupa *Perimeter to Area Ratio* (PAR) dan *Shannon's Diversity Index* (SDI).

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa fragmentasi guna lahan berpengaruh terhadap kualitas zona/blok perumahan sebagaimana tercermin pada nilai lahan, fragmentasi yang terlalu tinggi/intensif memiliki pengaruh negatif terhadap nilai lahan perumahan, namun demikian masing-masing fragmentasi oleh kelas guna lahan memiliki pengaruh yang berbeda terhadap nilai lahan perumahan. Kelas guna lahan pelayanan umum, campuran, perdagangan dan jasa, serta perkantoran memberi pengaruh positif yang dapat menjadi amenitas bagi lahan

perumahan di sekitarnya, seiring dengan terjadinya fragmentasi yang rendah pada kelas-kelas tersebut. Sementara itu, guna lahan lindung alami, industri dan pergudangan, serta pertahanan dan keamanan memberi pengaruh yang negatif.

Kata Kunci: Fragmentasi Spasial, Guna Lahan Campuran, Nilai Lahan Perumahan, SWK Arcamanik Kota Bandung-Indonesia, Konsep Kota Kompak

ABSTRACT

Research concerning the impacts of urban land use fragmentations on residential land value directed to contribute the erudition of mixed use composition optimality according to the principles under the compact city concept for sustainable development. Fragmentation is a phenomenon that results the mixed use composition and various land use areas composition to a block, zone, or urban area. While the land value that manifested as market prices is an indicator or a reflection of block, zone, or urban area land quality.

Previous researches pointed ambiguity concerning the impact of urban land use fragmentation on residential land value and have not been able to disclose the optimal level of fragmentation for a particular situation. In order to do the further research, the fragmentation phenomenon that has been determined as a study case is Arcamanik Area, Bandung City; an area consist various blocks, which experienced rapid land use development by moderate level of fragmentation.

The research utilize a quantitative–deductive method and statistical techniques. The important variables to analyzed consisting of land market value, offering value, and the government specified value on the land value zone (ZNT), along with the lines of fragmentation variables consisting of Perimeter to Area Ratio (PAR) and Shannon’s Diversity Index (SDI).

The research results indicate land use fragmentation impacts on residential zones / blocks quality as reflected on land values, the high / intensive level of fragmentation has negative impacts on the residential land value, nonetheless each land use classes fragmentation have different impacts on the residential land value. Public service uses, mixed use, commercial uses, and offices indicate positive impacts which become amenity to the residential land, along with the low level of

fragmentation occurrence to the land use classes mentioned above. Otherwise, the green protected land, industrial uses, defense and security uses indicate negative impacts.

Key Words: Spatial Fragmentation, Mixed Land Use, Residential Land Value, Arcamanik Sub-City Area Bandung City-Indonesia, Compact City Concept