

Bab V Hasil dan Analisis

Bab ini berisi penjelasan mengenai analisis terhadap masing-masing variabel sesuai dengan sasaran penelitian yang terdiri dari proses penurunan kegiatan komersial, pola spasial harga lahan dan keterkaitannya.

V.1 Proses Penurunan Kegiatan Komersial

Proses penurunan kegiatan komersial dilihat dari aspek keberfungsian properti komersial, harga sewa, jumlah penduduk, investasi dan pemanfaatan lahan.

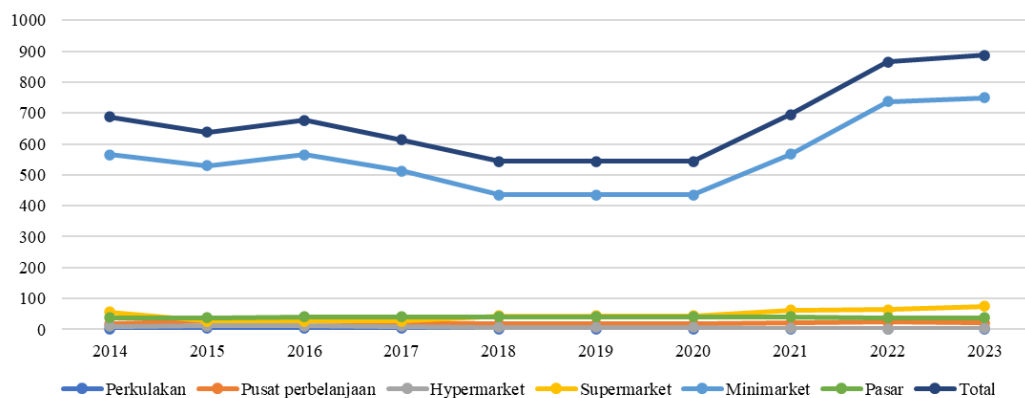
V.1.1 Properti Komersial

Gambaran mengenai kegiatan komersial dapat dilihat dari data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik Kota Bandung mengenai jumlah sarana perdagangan. Dari analisis data, terpadat data jumlah sarana perdagangan yang tidak tersedia pada tahun 2020 karena tidak adanya pendataan akibat dampak pandemi COVID-19. Data jumlah sarana perdagangan untuk tahun lainnya tersedia secara lengkap dari tahun 2014-2023. Secara umum dilihat dari pertumbuhan jumlah sarana perdagangan di Kota Bandung terdapat peningkatan jumlah dari tahun 2014 sebanyak 687 unit menjadi sebanyak 888 unit pada tahun 2023. Kondisi ini menunjukkan dalam lingkup Kota Bandung kondisi kegiatan komersial menunjukkan adanya pertumbuhan yang dilihat dari jumlah sarana perdagangan seperti yang ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel V.1 Jumlah Sarana Perdagangan Kota Bandung

Sarana perdagangan	Tahun									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Perkulakan	1	3	3	3	2	2	NA	2	2	2
Pusat perbelanjaan	17	29	29	22	17	17	NA	21	23	21
Hypermarket	10	12	12	9	6	6	NA	3	2	4
Supermarket	56	27	27	27	44	44	NA	62	64	75
Minimarket	566	530	566	513	435	435	NA	567	737	749
Pasar	37	37	40	40	40	40	40	40	37	37
Total	687	638	677	614	544	544	40	695	865	888

Sumber: BPS Kota Bandung diolah, 2024



Gambar V.1 Grafik Jumlah Sarana Perdagangan di Kota Bandung Tahun 2014-2023

Sumber: BPS Kota Bandung diolah, 2024

Dengan mengabaikan ketidaktersediaan data jumlah sarana perdagangan pada tahun 2020, dapat terlihat pada grafik diatas bahwa secara umum jumlah sarana perdagangan di Kota Bandung mengalami kondisi fluktuatif. Secara lebih rinci dapat dijelaskan untuk masing-masing jenis perdagangan yang mengalami peningkatan yaitu perkulakan, pusat perbelanjaan, supermarket dan minimarket. Sedangkan untuk jenis sarana perdagangan hypermarket mengalami penurunan jumlah dan pasar dalam kondisi jumlah yang tetap.

Observasi di wilayah penelitian dimulai dengan mengamati kondisi fisik yang mencerminkan Kawasan Pusat Kota Bandung yang terdiri dari hirarki jaringan jalan, komoditas identik dan tipologi bangunan pada masing-masing koridor jalan. Hirarki jaringan jalan didasarkan pada dokumen Rencana Tata Ruang Kota Bandung Tahun 2022-2042, dokumen Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung Tahun 2024-2044 dan dokumen Panduan Rancang Kota Pusat Pelayanan Kota Alun-Alun. Komoditas identik didasarkan pada hasil observasi pada satu komoditas yang mendominasi koridor jalan. Tipologi bangunan didasarkan pada hasil observasi dari jenis-jenis tipologi yang mendominasi pada bangunan. Hasil observasi kondisi fisik kawasan disajikan pada tabel berikut.

Tabel V.2 Hasil Observasi Hirarki Jaringan Jalan, Komoditas Identik dan Tipologi Bangunan

No.	Nama Jalan	Hirarki Jaringan Jalan	Komoditas Identik	Tipologi Bangunan
1.	Jl. Otto Iskandardinata	Kolektor sekunder	Pakaian	Rumah toko pecinan
2.	Jl. Asia Afrika	Arteri sekunder	Campuran	Rumah toko arsitektur Belanda, rumah toko pecinan
3.	Jl. Cibadak	Kolektor sekunder	Alat tulis kantor dan perlengkapan belajar	Rumah toko pecinan
4.	Jl. Suniaraja	Kolektor sekunder	Perlengkapan bangunan	Rumah toko pecinan
5.	Jl. Jend. Soedirman	Arteri sekunder	Campuran	Campuran
6.	Jl. Kebonjati	Kolektor sekunder	Campuran	Campuran
7.	Jl. Gardujati	Kolektor sekunder	Campuran	Campuran
8.	Jl. Astana Anyar	Kolektor sekunder	Alat tulis kantor dan perlengkapan belajar	Campuran
9.	Jl. Pungkur	Kolektor sekunder	Perlengkapan otomotif	Campuran
10.	Jl. Pasirkoja	Kolektor sekunder	Campuran	Campuran
11.	Jl. Braga	Kolektor sekunder	Campuran	Rumah toko arsitektur Belanda, rumah toko pecinan
12.	Jl. Naripan	Lokal sekunder	Perlengkapan bangunan	Campuran
13.	Jl. Dalem Kaum	Kolektor sekunder	Pakaian	Campuran
14.	Jl. Dewi Sartika	Lokal sekunder	Pakaian	Campuran
15.	Jl. Tamim	Lokal sekunder	Tekstil dan perlengkapannya	Campuran
16.	Jl. Dulatip	Lokal sekunder	Tekstil dan perlengkapannya	Campuran
17.	Jl. Banceuy	Lokal sekunder	Perlengkapan otomotif	Campuran
18.	Jl. ABC	Lokal sekunder	Perlengkapan bangunan	Rumah toko pecinan
19.	Jl. Lembong	Kolektor sekunder	Campuran	Campuran
20.	Jl. Tamblong	Arteri sekunder	Campuran	Campuran
21.	Jl. Lengkong Besar	Lokal sekunder	Campuran	Campuran

Sumber: Hasil observasi, 2024

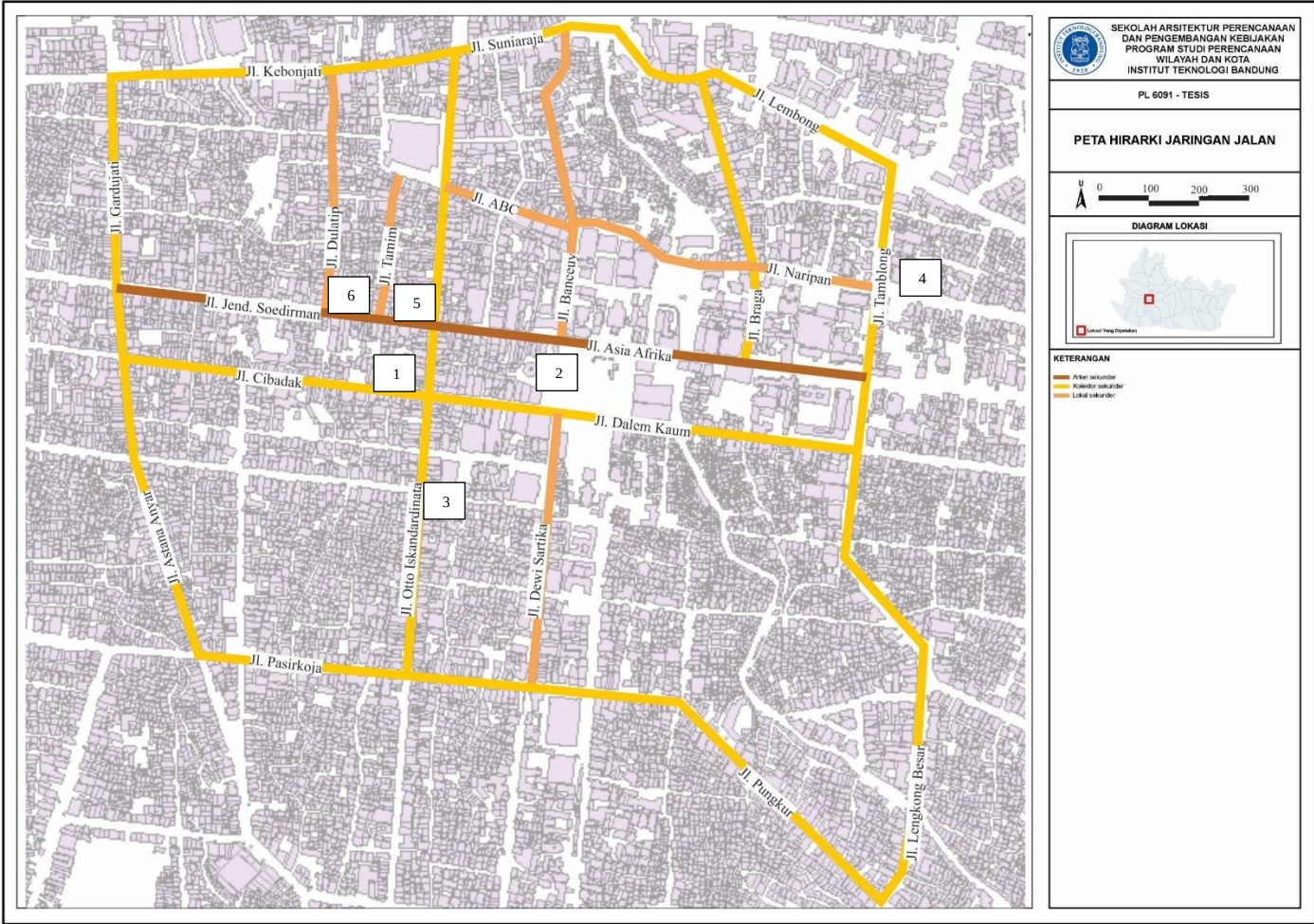
Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa kawasan pusat Kota Bandung terdiri dari beberapa hirarki jaringan jalan yaitu, arteri sekunder, kolektor sekunder dan lokal sekunder. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang berfungsi untuk menghubungkan jalan arteri utama dengan jalan-jalan di kawasan yang lebih kecil atau sebagai jalur penghubung antar wilayah yang memiliki volume lalu lintas yang lebih rendah dibandingkan jalan arteri utama. Jalan ini memiliki kapasitas yang lebih besar dibandingkan dengan jalan kolektor dan jalan lokal, tetapi tidak sebesar jalan arteri utama. Jalan arteri sekunder tetap memiliki fungsi utama untuk mengalirkan lalu lintas dengan kecepatan tinggi, namun lebih terfokus pada penghubung antar wilayah atau kawasan yang lebih spesifik, seperti menghubungkan pusat kota dengan area pinggiran atau perumahan. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang berfungsi untuk mengumpulkan dan mendistribusikan lalu lintas dari jalan-jalan lokal menuju jalan arteri sekunder atau arteri utama. Jalan kolektor sekunder memiliki kapasitas menengah, lebih besar daripada jalan lokal tetapi lebih kecil dibandingkan jalan arteri sekunder. Jalan ini umumnya menghubungkan kawasan pemukiman atau area dengan jalan arteri sekunder dan berfungsi untuk membagi arus lalu lintas dari kawasan pemukiman ke jalan yang lebih besar. Jalan lokal sekunder adalah jalan yang berfungsi untuk memberikan akses langsung ke kawasan pemukiman, perumahan, atau kawasan dengan aktivitas ekonomi yang rendah. Jalan ini memiliki kapasitas yang lebih kecil dibandingkan dengan jalan kolektor sekunder dan hanya melayani arus lalu lintas lokal dalam area terbatas. Jalan lokal sekunder umumnya digunakan untuk mobilitas warga setempat dan kendaraan ringan, seperti kendaraan pribadi, sepeda, dan pejalan kaki.

Berdasarkan hasil observasi, wilayah penelitian teridentifikasi memiliki sektor-sektor dengan komoditas tertentu yang memberikan pengaruh terhadap citra ekonomi sebuah ruas jalan. Berikut adalah koridor yang terkait dengan jenis komoditas perdagangan, yaitu:

1. ruas jalan yang identik dengan pakaian terletak di Jalan Otto Iskandardinata, Jalan Dalem Kaum dan Jalan Dewi Sartika
2. ruas jalan yang identik dengan tekstil dan perlengkapannya terletak di Jalan Dulatip dan Jalan Tamim.

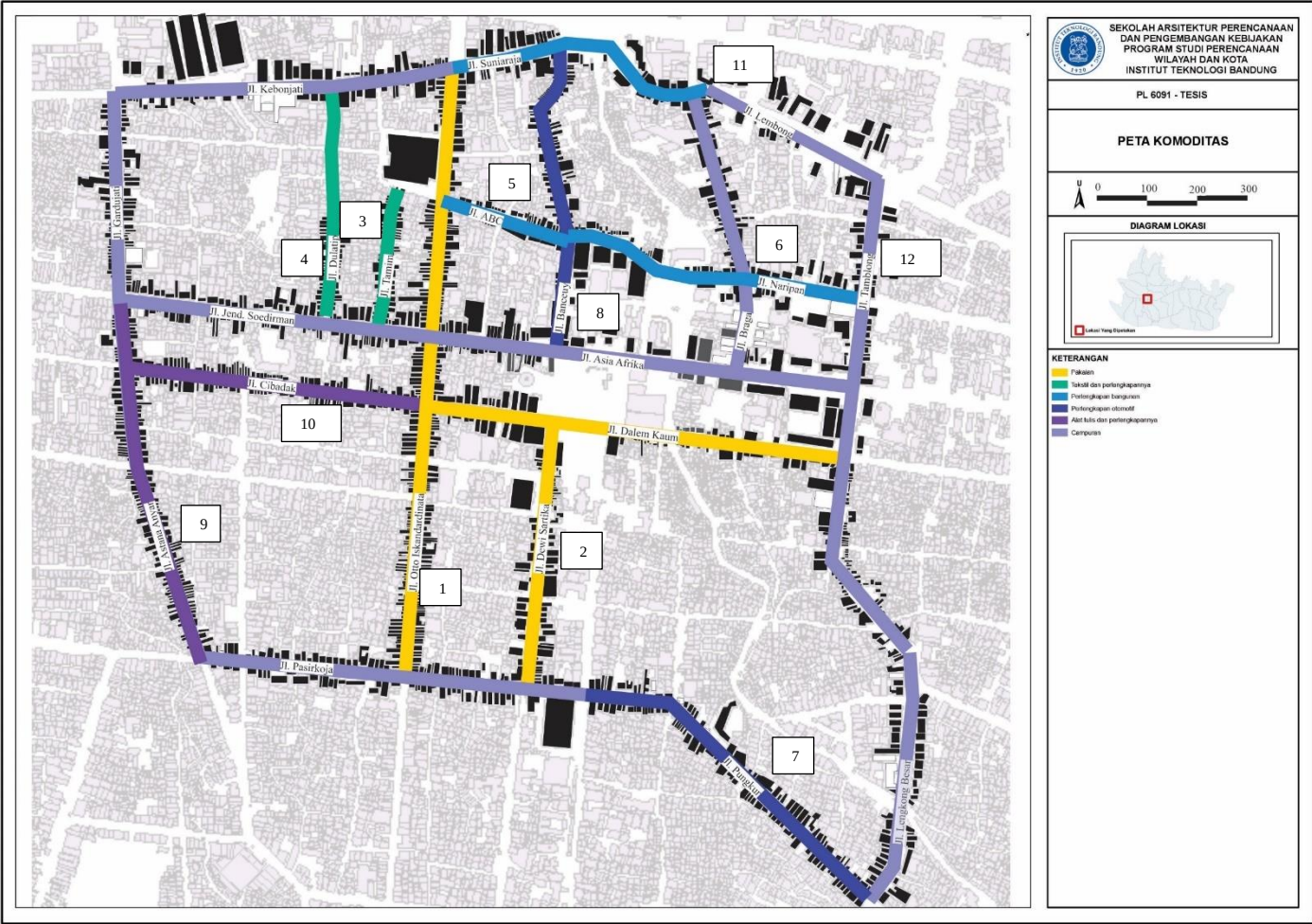
3. ruas jalan yang identik dengan perlengkapan bangunan terletak di Jalan Suniaraja, Jalan ABC dan Jalan Naripan.
4. ruas jalan yang identik dengan perlengkapan otomotif terletak di Jalan Banceuy dan Jalan Pungkur.
5. ruas jalan yang identik dengan alat tulis kantor dan perlengkapannya terletak di Jalan Cibadak dan Jalan Astananyar.

Kawasan pusat kota Bandung memiliki berbagai jenis bangunan yang mencerminkan sejarah, fungsi, dan perkembangan ekonomi serta sosial di kota tersebut. Tipologi bangunan di kawasan ini sangat bervariasi, menggabungkan elemen-elemen tradisional, kolonial, modern, dan kontemporer. Sebagian besar kawasan pusat kota Bandung memiliki warisan arsitektur kolonial Belanda yang mencerminkan periode pengaruh penjajahan di Indonesia. Bandung juga memiliki sejumlah bangunan yang dibangun pada periode 1930-an hingga 1940-an, yang mengadopsi gaya Art Deco. Seiring dengan berkembangnya Bandung sebagai pusat ekonomi dan budaya, kawasan pusat kota juga dipenuhi dengan bangunan modern dan kontemporer. Tipologi bangunan di kawasan pusat Kota Bandung sangat beragam, mencerminkan perkembangan sejarah dan fungsi sosial-ekonomi kota ini. Dari bangunan kolonial Belanda yang bersejarah, bangunan Art Deco yang mengesankan, hingga bangunan modern dan vertikal yang memenuhi kebutuhan urbanisasi, semuanya berperan dalam membentuk identitas Bandung sebagai kota yang dinamis, kreatif, dan terus berkembang. Masing-masing hasil observasi terhadap hirarki jaringan jalan dan komoditas identik dipetakan ke dalam peta seperti berikut.



Gambar V.2 Peta Hirarki Jaringan Jalan

Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.3 Peta Komoditas
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Berikut merupakan dokumentasi hasil observasi terhadap hirarki jaringan jalan di wilayah penelitian.



Koridor jalan primer (Jl. Jend. Soedirman dan Jl. Asia Afrika)



Koridor jalan sekunder (Jl. Otto Iskandardinata dan Jl. Tamblong)



Koridor jalan tersier (Jl. Tamim dan Jl. Dulatip)

Gambar V.4 Dokumentasi Jaringan Jalan

Sumber: Hasil observasi, 2024

Berikut merupakan dokumentasi hasil observasi terhadap hirarki jaringan jalan di wilayah penelitian.



Koridor perdagangan pakaian



Koridor perdagangan tekstil dan perlengkapannya



Koridor perdagangan perlengkapan bangunan



Koridor perlengkapan otomotif





Koridor perdagangan alat tulis kantor dan perlengkapannya

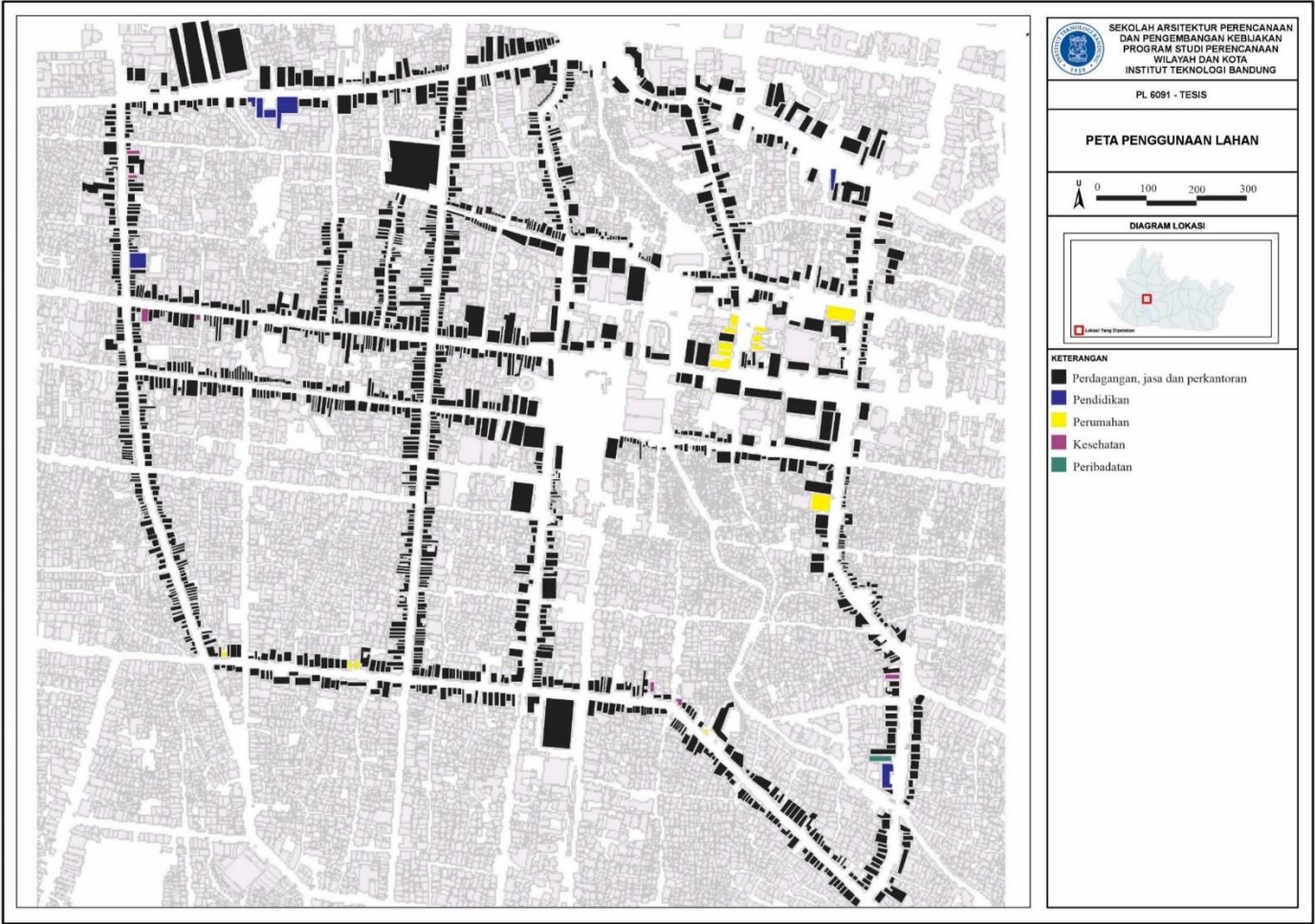


Koridor campuran

Gambar V.5 Dokumentasi Komoditas Identik

Sumber: Hasil observasi, 2024

Sebelum melakukan observasi khusus terhadap unit analisis yaitu persil pada setiap koridor jalan yang telah ditetapkan di wilayah penelitian, terlebih dahulu dilakukan identifikasi penggunaan lahan untuk melihat persil yang dikecualikan dalam penelitian ini. Hasil observasinya adalah dalam persil yang berada tepat di sisi kanan dan kiri koridor jalan terdapat fungsi selain kegiatan komersial, yaitu perumahan, pendidikan, kesehatan dan peribadatan. Hasil observasi penggunaan lahan dapat dilihat pada peta berikut.



Gambar V.6 Peta Penggunaan Lahan
Sumber: Analisis Penulis, 2024

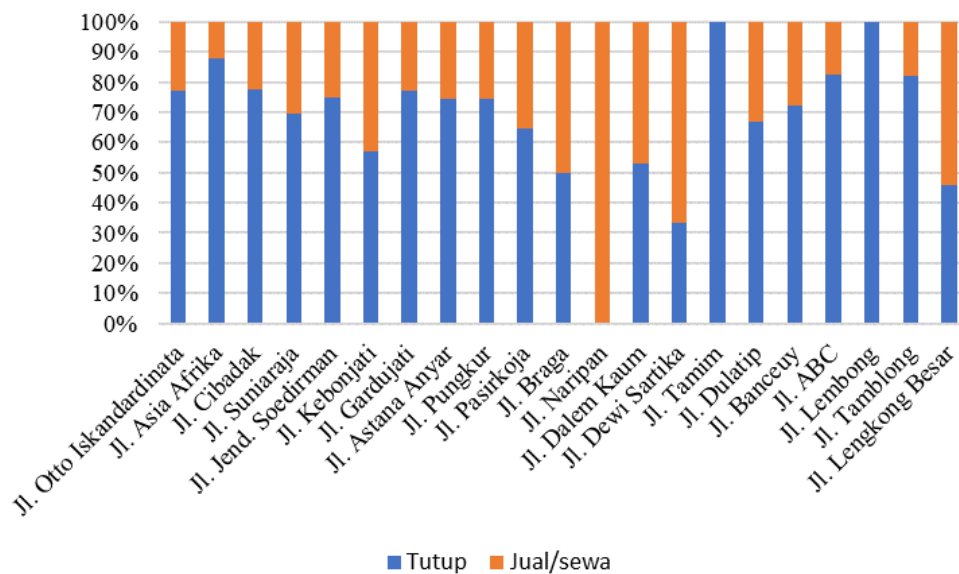
Observasi kemudian dilakukan secara lebih khusus untuk melihat penurunan yang terjadi pada kegiatan komersial yang dilihat dari keberfungsian setiap properti komersial di wilayah penelitian. Observasi dan pendataan dilakukan pada setiap koridor jalan dengan mendata jumlah properti komersial yang berfungsi, jumlah properti komersial yang tutup dan jual/sewa. Hasil observasi dituangkan pada tabel sebagai berikut.

Tabel V.3 Rekapitulasi Penurunan Kegiatan Komersial

No.	Nama Jalan	Penurunan			Total	Persentase (%)
		Tutup	Jual/sewa	Jumlah		
1.	Jl. Otto Iskandardinata	64	19	83	339	24,48
2.	Jl. Asia Afrika	22	3	25	64	39,06
3.	Jl. Cibadak	24	7	31	176	17,61
4.	Jl. Suniaraja	16	7	23	132	17,42
5.	Jl. Jend. Soedirman	39	13	52	169	30,77
6.	Jl. Kebonjati	12	9	21	79	26,58
7.	Jl. Gardujati	20	6	26	101	25,74
8.	Jl. Astana Anyar	50	17	67	209	32,06
9.	Jl. Pungkur	61	21	82	299	27,42
10.	Jl. Pasirkoja	22	12	34	87	39,08
11.	Jl. Braga	3	3	6	111	5,41
12.	Jl. Naripan	-	3	3	33	9,09
13.	Jl. Dalem Kaum	25	22	47	122	38,52
14.	Jl. Dewi Sartika	8	16	24	105	22,86
15.	Jl. Tamim	6	0	6	84	7,14
16.	Jl. Dulatip	14	7	21	155	13,55
17.	Jl. Banceuy	13	5	18	119	15,13
18.	Jl. ABC	14	3	17	108	15,74
19.	Jl. Lembong	1	-	1	25	4,00
20.	Jl. Tamblong	9	2	11	36	30,56
21.	Jl. Lengkong Besar	11	13	24	155	15,48
Jumlah		434	188	622	2.708	22,97

Sumber: Analisis Penulis, 2024

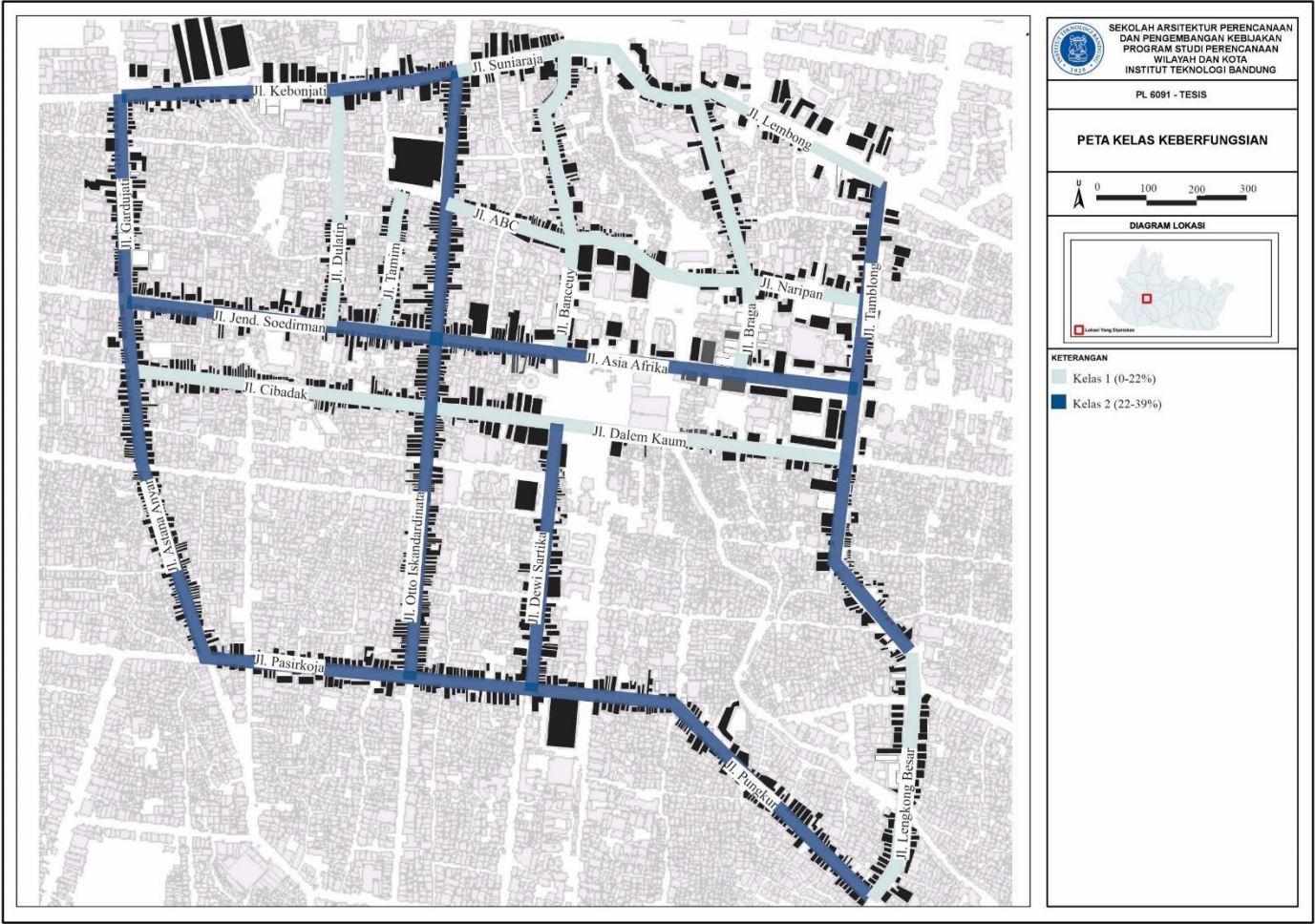
Dari tabel rekapitulasi hasil observasi, dapat dijelaskan bahwa secara total keseluruhan wilayah penelitian, terdapat sebanyak 622 unit properti komersial yang mengalami penurunan dari total 2.708 unit total properti komersial yang diamati. Rata-rata persentase penurunan kegiatan komersial adalah sebesar 22,97% untuk seluruh wilayah penelitian. Kondisi penurunan pada properti komersial didominasi dengan kondisi yang tutup yaitu 69,77% sedangkan jual/sewa 30,22% seperti ditunjukkan melalui grafik berikut.



Gambar V.7 Grafik Persentase Penurunan Kegiatan Komersial

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Secara rinci dapat terlihat bahwa persentase penurunan tertinggi sebesar 39,08% berada di Jl. Pasir Koja dan persentase penurunan terendah sebesar 4% berada di Jl. Lembong. Berikut merupakan dokumentasi untuk properti komersial di wilayah penelitian. Kemudian, dilakukan pembagian kelas keberfungsian dengan membagi berdasarkan nilai tengah hasil persentase penurunan kegiatan komersial. Hasilnya, terdapat dua kelas penurunan, yaitu Kelas I dengan rentang nilai penurunan 0-22% dan Kelas II dengan rentang nilai penurunan 23-39%. Kemudian, masing-masing koridor dipetakan berdasarkan kategori kelas yang sesuai dengan persentase nilai penurunan masing-masing seperti berikut.



Gambar V.8 Peta Kelas Keberfungsian
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Berdasarkan hasil pemetaan kelas keberfungsian, dapat dijelaskan bahwa 11 koridor yang mengalami penurunan rendah (Kelas 1) terdiri dari 8 koridor yang memiliki komoditas khusus yaitu di Jl. Tamim dan Jl. Dulatip (perdagangan tekstil dan perlengkapannya), Jl. Suniaraja, Jl. ABC dan Jl. Naripan (pedagangan perlengkapan bangunan), Jl. Cibadak (perdagangan alat tulis kantor dan perlengkapannya), Jl. Dalem Kaum (perdagangan pakaian) dan Jl. Banceuy (perdagangan perlengkapan otomotif). 3 koridor lainnya merupakan perdagangan campuran yaitu berada di Jl. Lembong, Jl. Braga, dan Jl. Lengkong Besar. Analisis ini menunjukkan bahwa koridor dengan komoditas khusus memiliki kecenderungan untuk dapat lebih bertahan daripada koridor dengan perdagangan campuran.

Selanjutnya, terdapat 10 koridor di wilayah penelitian yang mengalami penurunan tinggi (Kelas 2) terdiri dari 6 koridor berada di Jl. Kebonjati, Jl. Gardujati, Jl. Jend. Soedirman, Jl. Asia Afrika, Jl. Tamblong, Jl. Pasirkoja, (perdagangan campuran). 4 koridor lainnya merupakan koridor dengan komoditas khusus berada di Jl. Dewi Sartika dan Jl. Otto Iskandardinata (perdagangan pakaian), Jl. Pungkur (perdagangan perlengkapan otomotif), dan Jl. Astananyar (perdagangan alat tulis kantor dan perlengkapannya). Analisis ini menunjukkan bahwa koridor dengan perdagangan campuran memiliki kecenderungan penurunan kegiatan komersial yang lebih tinggi. Berikut merupakan dokumentasi hasil observasi terhadap keberfungsian properti komersial pada masing-masing koridor.



Berfungsi
Jl. Otto Iskandardinata



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Asia Afrika



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Cibadak



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Suniaraja



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Jend. Soedirman



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Kebonjati



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Gardujati



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Astana Anyar



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Pungkur



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Pasirkoja



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Braga



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Naripan



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Dalem Kaum



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Dewi Sartika



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Tamim



Tutup



Jual/Sewa



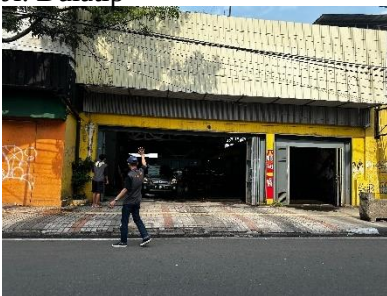
Berfungsi
Jl. Dulatip



Tutup



Jual/Sewa



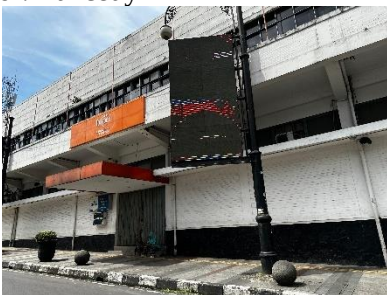
Berfungsi
Jl. Banceuy



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. ABC



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Lembang



Tutup



Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Tamblong



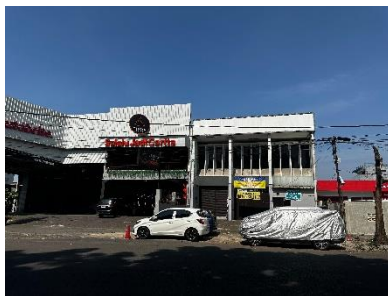
Tutup



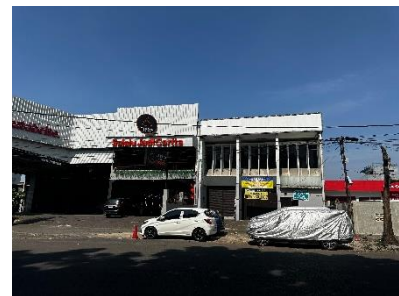
Jual/Sewa



Berfungsi
Jl. Lengkong Besar



Tutup



Jual/Sewa

Gambar V.9 Dokumentasi Properti Komersial

Sumber: Hasil observasi, 2024

Analisis terhadap penurunan kegiatan komersial dilakukan secara historis dengan melihat tahun terjadinya penurunan. Analisis ini dilakukan untuk melihat rentang waktu terjadinya penurunan terhadap suatu properti komersial yang didasarkan pada tahun terakhir properti komersial beroperasi. Pendataan dilakukan terhadap data yang bersumber dari *Google Street View* yang tersedia pada tahun 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2022 dan 2023.

Tabel V.4 Rekapitulasi Tahun Terakhir Keberfungsian

No.	Nama Jalan	Tahun							Jumlah
		2014	2015	2017	2018	2019	2022	2023	
1.	Jl. Otto Iskandardinata	29	2	4	5	24	7	12	83
2.	Jl. Asia Afrika	19	-	2	-	4	-	-	25
3.	Jl. Cibadak	19	-	-	1	7	1	3	31
4.	Jl. Suniaraja	10	1	-	3	3	4	2	23
5.	Jl. Jend. Soedirman	10	16	2	7	5	9	3	52
6.	Jl. Kebonjati	9	1	1	2	3	1	4	21
7.	Jl. Gardujati	20	2	-	-	2	1	1	26
8.	Jl. Astana Anyar	43	-	4	4	5	6	5	67
9.	Jl. Pungkur	26	23	5	4	14	8	2	82
10.	Jl. Pasirkoja	25	-	-	1	5	1	2	34
11.	Jl. Braga	3	1	-	2	-	-	-	6
12.	Jl. Naripan	3	-	-	-	-	-	-	3
13.	Jl. Dalem Kaum	39	-	2	2	2	2	-	47
14.	Jl. Dewi Sartika	-	8	2	1	7	3	3	24
15.	Jl. Tamim	1	-	-	-	2	3	-	6
16.	Jl. Dulatip	-	9	-	-	6	6	-	21
17.	Jl. Banceuy	16	-	-	-	-	1	1	18
18.	Jl. ABC	9	-	-	1	5	1	1	17
19.	Jl. Lembong	-	-	-	-	-	1	-	1
20.	Jl. Tamblong	7	2	-	-	2	-	-	11
21.	Jl. Lengkong Besar	7	4	4	-	3	3	3	24
Jumlah		295	69	26	33	99	58	42	622
Persentase		47,43	11,09	4,18	5,31	15,92	9,32	6,75	100

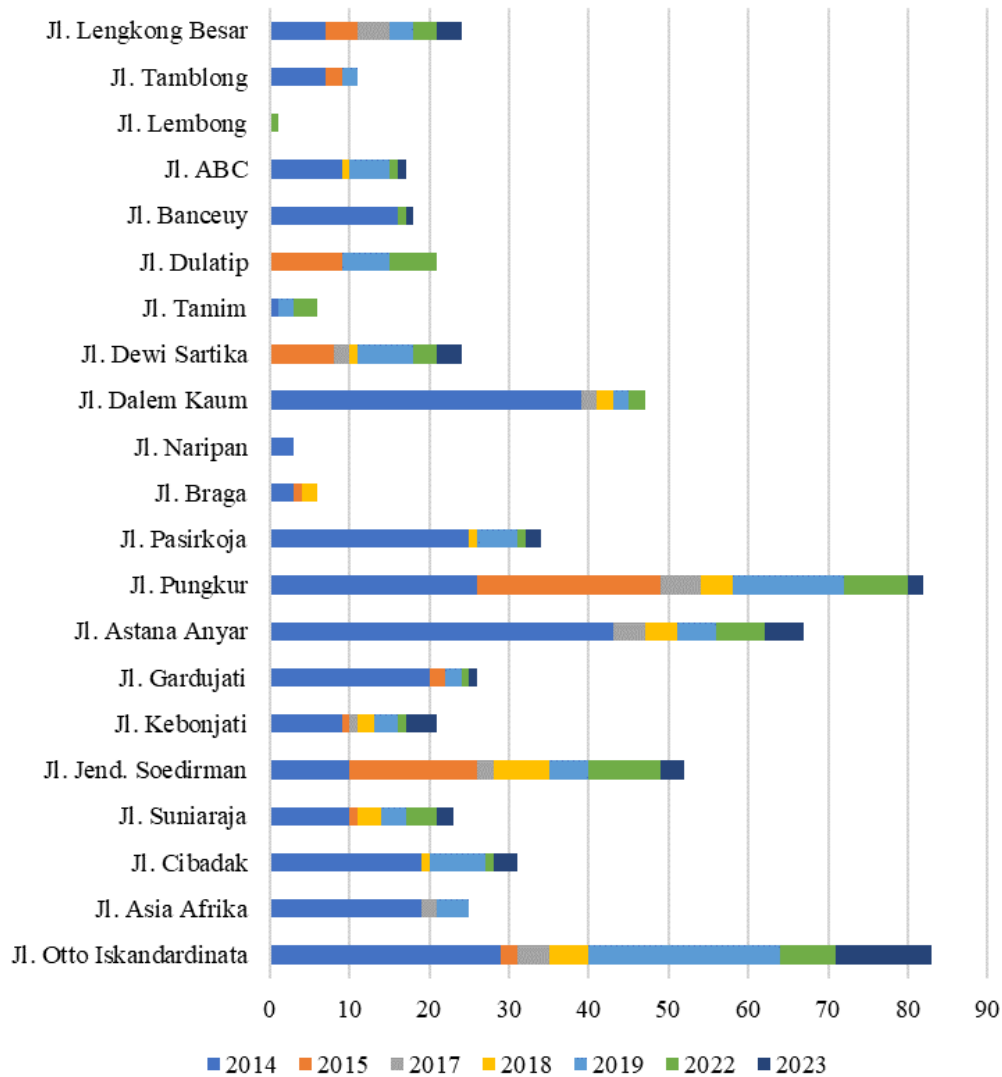
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari tabel rekapitulasi tahun terakhir keberfungsian properti komersial paling tinggi berada di tahun 2014 yaitu sebanyak 265 unit (47,43%). Kondisi ini dapat mencerminkan bahwa mayoritas kegiatan komersial di wilayah penelitian sudah mengalami penurunan fungsi paling tidak sejak 10 tahun terakhir. Kemudian persentase tertinggi berikutnya berada di tahun 2019 (sebelum pandemic COVID-19) yaitu 77 (15,92%). Kondisi ini dapat menjelaskan dampak secara nyata yang dialami oleh para pelaku usaha akibat adanya pandemi COVID-19 yang memberikan dampak penutupan properti komersial.

Terasa di tahun COVID, sangat signifikan sampai banyak pelaku usaha yang gulung tikar. Usaha kecil menengah sulit bertahan, juga banyak yang gulung tikar dan berhenti dagang luamayan lama. Beberapa malah tidak

kembali berjualan sehabis COVID karena sudah kehabisan modal usaha.
(Agus, 2024)

Di wilayah penelitian, dapat terlihat berdasarkan masing-masing koridor dimana tahun terkahir porperti komersial berfungsi adalah paling tidak sejak 10 tahun terkahir atau sejak 2014. Penjelasan ini dapat dilihat melalui gambar berikut.



Gambar V.10 Grafik Jumlah Penurunan Kegiatan Komersial Tahun 2014-2023

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Selanjutnya dilakukan analisis terhadap keberadaan kegiatan informal. Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi skala bisnis yang lebih kecil yang biasanya muncul secara informal untuk memanfaatkan ruang-ruang bisnis yang sudah tutup sejak lama. Hasilnya adalah bahwa sebagian besar properti komersial yang sudah tutup tidak terdapat kegiatan perdagangan informal atau dapat dikatakan tutup sepenuhnya.

Tabel V.5 Keberadaan Kegiatan Informal

No.	Nama Jalan	Kegiatan Informal		
		Tidak Ada	Di dalam	Di luar (emperan)
1.	Jl. Otto Iskandardinata	64	1	18
2.	Jl. Asia Afrika	23	-	2
3.	Jl. Cibadak	21	-	10
4.	Jl. Suniaraja	20	-	3
5.	Jl. Jend. Soedirman	51	1	-
6.	Jl. Kebonjati	18	1	2
7.	Jl. Gardujati	23	-	3
8.	Jl. Astana Anyar	60	1	6
9.	Jl. Pungkur	76	1	5
10.	Jl. Pasirkoja	33	-	1
11.	Jl. Braga	3	-	3
12.	Jl. Naripan	3	-	-
13.	Jl. Dalem Kaum	36	-	11
14.	Jl. Dewi Sartika	22	-	2
15.	Jl. Tamim	6	-	-
16.	Jl. Dulatip	21	-	-
17.	Jl. Banceuy	16	-	2
18.	Jl. ABC	14	-	3
19.	Jl. Lembong	1	-	-
20.	Jl. Tamblong	10	1	-
21.	Jl. Lengkong Besar	23	-	1
Jumlah		544	6	72

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Selanjutnya dilakukan analisis terhadap keberadaan kegiatan informal serta kondisi fisik bangunan. Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi kualitas fisik bangunan. Dengan mengevaluasi kondisi fisiknya, maka didapatkan gambaran mengenai pengembangan masa depan terkait pemeliharaan dan revitalisasi. Hasilnya menunjukkan bahwa sebagian besar bangunan memiliki kondisi fisik bangunan yang baik/kokoh. Secara lebih lengkap hasil observasi dapat dilihat melalui tabel berikut.

Tabel V.6 Kondisi Fisik Bangunan

No.	Nama Jalan	Kondisi Fisik		
		Baik/kokoh	Rusak sebagian	Roboh
1.	Jl. Otto Iskandardinata	82	1	-
2.	Jl. Asia Afrika	23	2	-
3.	Jl. Cibadak	30	1	-
4.	Jl. Suniaraja	22	1	-
5.	Jl. Jend. Soedirman	51	1	-
6.	Jl. Kebonjati	20	1	-
7.	Jl. Gardujati	26	-	-
8.	Jl. Astana Anyar	64	2	1
9.	Jl. Pungkur	77	5	-
10.	Jl. Pasirkoja	33	1	-
11.	Jl. Braga	6	-	-
12.	Jl. Naripan	3	-	-
13.	Jl. Dalem Kaum	41	6	-
14.	Jl. Dewi Sartika	24	-	-
15.	Jl. Tamim	6	-	-
16.	Jl. Dulatip	20	1	-
17.	Jl. Banceuy	18	-	-
18.	Jl. ABC	15	2	-
19.	Jl. Lembong	1	-	-
20.	Jl. Tamblong	9	2	-
21.	Jl. Lengkong Besar	23	1	-
Jumlah		594	27	1

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari hasil pengamatan terindikasi bahwa kondisi fisik bangunan hampir seluruhnya dalam kondisi baik. Kondisi ini dapat dilihat dari adanya kegiatan pembangunan dan renovasi pada beberapa bangunan di wilayah penelitian. Kegiatan pembangunan dan perbaikan ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas fisik bangunan karena adanya spekulasi peningkatan nilai properti yang diharapkan dari kegiatan tersebut. Adanya renovasi bangunan sering dilihat sebagai sinyal positif oleh investor yang dapat meningkatkan potensi pasar untuk bisnis baru. Kegiatan ini menciptakan kepastian mengenai masa depan kawasan di mana pihak pengembang menunjukkan komitmen jangka panjang untuk mengembangkan kawasan. Secara lebih luas, kegiatan ini menciptakan ketergantungan pada tren ekonomi dan sosial. Pelaku bisnis yang mengamati adanya tren positif dalam permintaan serta kenaikan harga di lokasi tersebut, ada kecenderungan untuk berspekulasi bahwa waktu yang tepat untuk berinvestasi adalah saat pembangunan dan renovasi terjadi.

V.1.2 Harga Sewa

Hubungan antara penurunan kegiatan komersial dan harga sewa dapat ditunjukkan melalui biaya operasional, daya tarik penyewa baru, penurunan permintaan konsumen, efek rantai pada usaha kecil, kesulitan dalam menarik pekerja, pergeseran ke lokasi alternatif dan reduksi investasi dan ketidakpastian ekonomi. Pada tahun 2024, harga properti di Kawasan Pusat Kota Bandung sangat bervariasi tergantung lokasi, jenis bangunan, ukuran, kedekatannya dengan jalan utama dan fasilitas yang disediakan. Rentang harga ini mencerminkan dinamika ekonomi dan permintaan tinggi di Bandung, khususnya di kawasan yang berfungsi sebagai pusat aktivitas komersial dan perkantoran.

Selanjutnya, pada wilayah penelitian dilakukan pengumpulan data harga jual dan harga sewa properti komersial di pasaran yang bersumber dari *website*. Harga pasaran yang ditawarkan pada *website* diambil dalam rentang harga terendah dan tertinggi pada masing-masing koridor jalan di wilayah penelitian seperti ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel V.7 Rentang Harga Jual Properti Komersial

No.	Nama Jalan	Harga Terendah	Harga Tertinggi
1.	Jl. Otto Iskandardinata	Rp.1.250.000.000	Rp.8.000.000.000
2.	Jl. Asia Afrika	Rp. 2.340.000.000	Rp. 20.000.000.000
3.	Jl. Cibadak	Rp. 3.100.000.000	Rp. 7.000.000.000
4.	Jl. Suniaraja	Rp. 3.800.000.000	Rp.9.500.000.000
5.	Jl. Jend. Soedirman	Rp. 2.000.000.000	Rp.15.900.000.000
6.	Jl. Kebonjati	Rp. 780.000.000	Rp. 5.500.000.000
7.	Jl. Gardujati	Rp. 4.500.000.000	Rp. 7.500.000.000
8.	Jl. Astana Anyar	Rp. 2.260.000.000	Rp. 5.200.000.000
9.	Jl. Pungkur	Rp. 2.160.000.000	Rp. 7.200.000.000
10.	Jl. Pasirkoja	Rp. 2.175.000.000	Rp. 5.500.000.000
11.	Jl. Braga	Rp. 3.460.000.000	Rp. 29.000.000.000
12.	Jl. Naripan	Rp. 1.320.000.000	Rp. 5.500.000.000
13.	Jl. Dalem Kaum	Rp. 4.500.000.000	Rp. 21.000.000.000
14.	Jl. Dewi Sartika	Rp. 3.000.000.000	Rp. 4.800.000.000
15.	Jl. Tamim	Rp. 2.000.000.000	Rp. 15.000.000.000
16.	Jl. Dulatip	Rp. 1.500.000.000	Rp.11.000.000.000
17.	Jl. Banceuy	Rp. 3.000.000.000	Rp.25.000.000.000
18.	Jl. ABC	Rp. 5.000.000.000	Rp.7.800.000.000
19.	Jl. Lembong	Rp. 3.500.000.000	Rp. 12.500.000.000
20.	Jl. Tamblong	Rp. 5.500.000.000	Rp. 7.500.000.000
21.	Jl. Lengkong Besar	Rp. 1.300.000.000	Rp. 7.000.000.000

Sumber: Website rumah123.com diolah, 2024

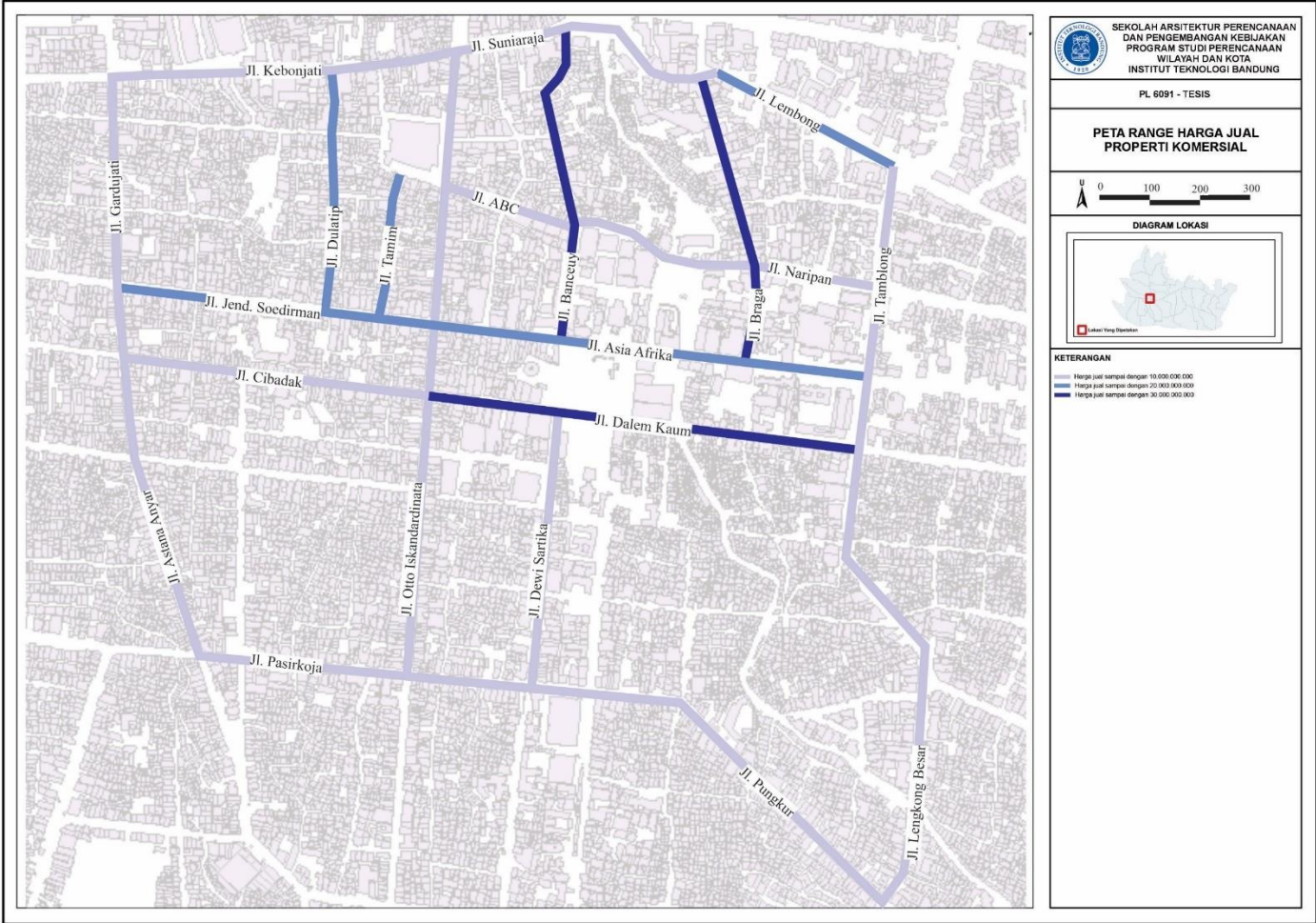
Secara umum, penjualan properti di pusat kota dengan akses strategis dan akses lingkungan yang baik dipasarkan dalam kisaran terendah Rp.1.250.000.000,- sampai dengan tertinggi Rp.29.000.000.000,-. Lokasi seperti koridor Braga memiliki harga jual yang relatif tinggi, didorong oleh faktor lokasi yang strategis dan fasilitas yang lengkap di sekitar area tersebut.

Tabel V.8 Rentang Harga Sewa Properti Komersial

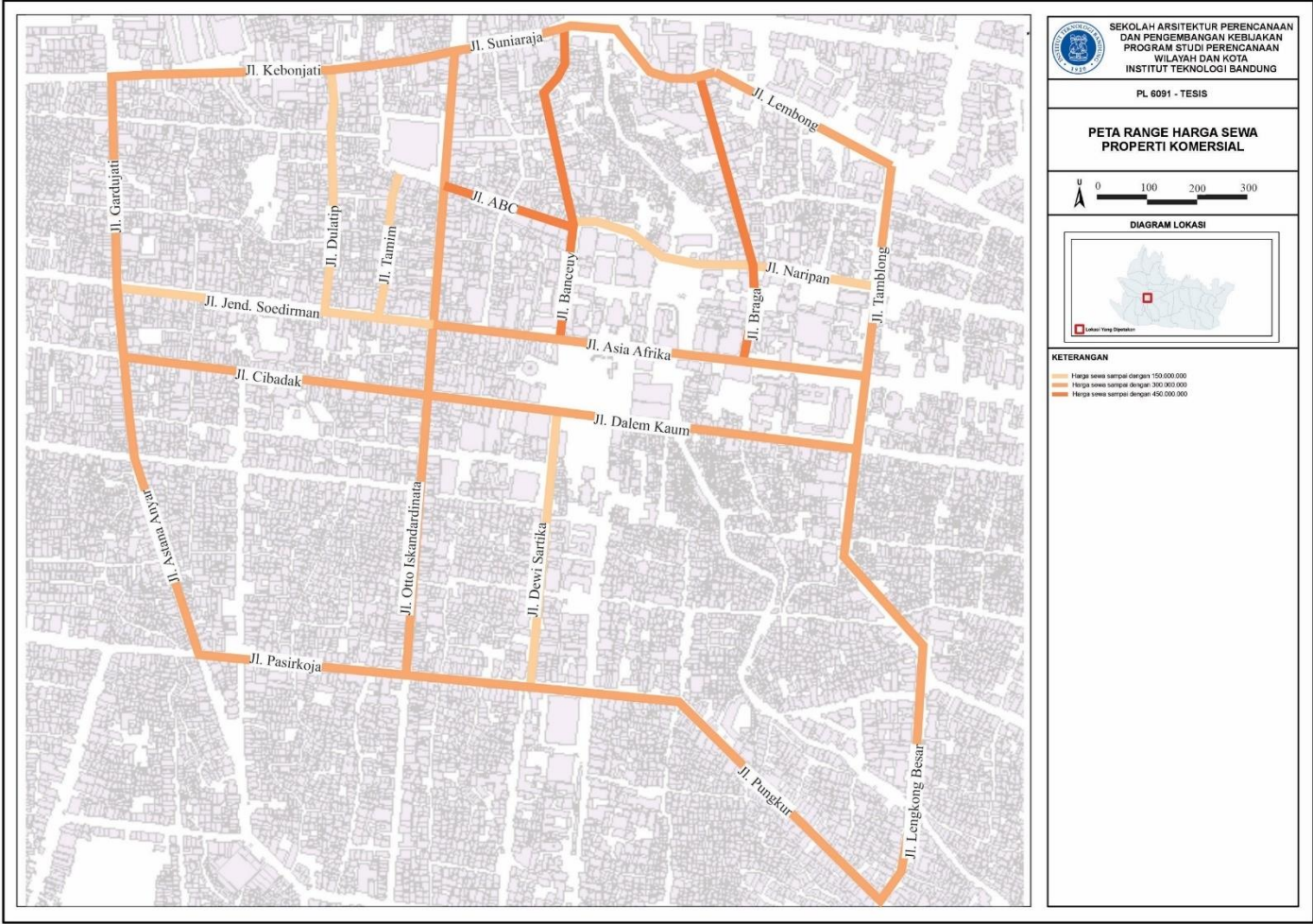
No.	Nama Jalan	Harga Terendah	Harga Tertinggi
1.	Jl. Otto Iskandardinata	Rp. 80.000.000	Rp. 225.000.000
2.	Jl. Asia Afrika	Rp. 85.000.000	Rp. 300.000.000
3.	Jl. Cibadak	Rp. 125.000.000	Rp. 225.000.000
4.	Jl. Suniaraja	Rp. 45.000.000	Rp. 165.000.000
5.	Jl. Jend. Soedirman	Rp. 85.000.000	Rp.125.000.000
6.	Jl. Kebonjati	Rp. 65.000.000	Rp.115.000.000
7.	Jl. Gardujati	Rp. 67.500.000	Rp.225.000.000
8.	Jl. Astana Anyar	Rp. 70.000.000	Rp.150.000.000
9.	Jl. Pungkur	Rp. 85.000.000	Rp. 200.000.000
10.	Jl. Pasirkoja	Rp. 75.000.000	Rp.150.000.0000
11.	Jl. Braga	Rp. 154.000.000	Rp. 386.000.000
12.	Jl. Naripan	Rp. 125.000.000	Rp.150.000.000
13.	Jl. Dalem Kaum	Rp. 160.000.000	Rp. 190.000.000
14.	Jl. Dewi Sartika	Rp. 60.000.000	Rp. 160.000.000
15.	Jl. Tamim	Rp. 80.000.000	Rp. 110.000.000
16.	Jl. Dulatip	Rp. 105.000.000	Rp. 110.000.000
17.	Jl. Banceuy	Rp. 135.000.000	Rp. 400.000.000
18.	Jl. ABC	Rp. 250.000.000	Rp. 350.000.000
19.	Jl. Lembong	Rp. 110.000.000	Rp. 300.000.000
20.	Jl. Tamblong	Rp. 110.000.000	Rp. 190.000.000
21.	Jl. Lengkong Besar	Rp. 75.000.000	Rp. 180.000.000

Sumber: Website rumah123.com diolah, 2024

Penyewaan properti dipasarkan dalam kisaran terendah Rp.45.000.000.000/tahun sampai dengan tertinggi Rp.400.000.000/tahun. Harga properti komersial di Kawasan Pusat Kota Bandung menunjukkan variasi berdasarkan jenis properti dan lokasinya. Lokasi seperti koridor Braga memiliki harga sewa dan jual yang relatif tinggi, didorong oleh faktor lokasi yang strategis dan fasilitas yang lengkap di sekitar area tersebut. Harga sewa yang tinggi menyebabkan biaya operasional untuk menjalankan bisnis meningkat. Pemilik usaha harus mengalokasikan anggaran lebih besar untuk pembayaran sewa yang dapat memengaruhi margin keuntungan terutama bagi usaha kecil dan menengah sehingga terpaksa mengurangi pekerja, menurunkan layanan atau bahkan tutup.



Gambar V.11 Peta Range Harga Jual Properti Komersial
Sumber: Analisis Penulis, 2024

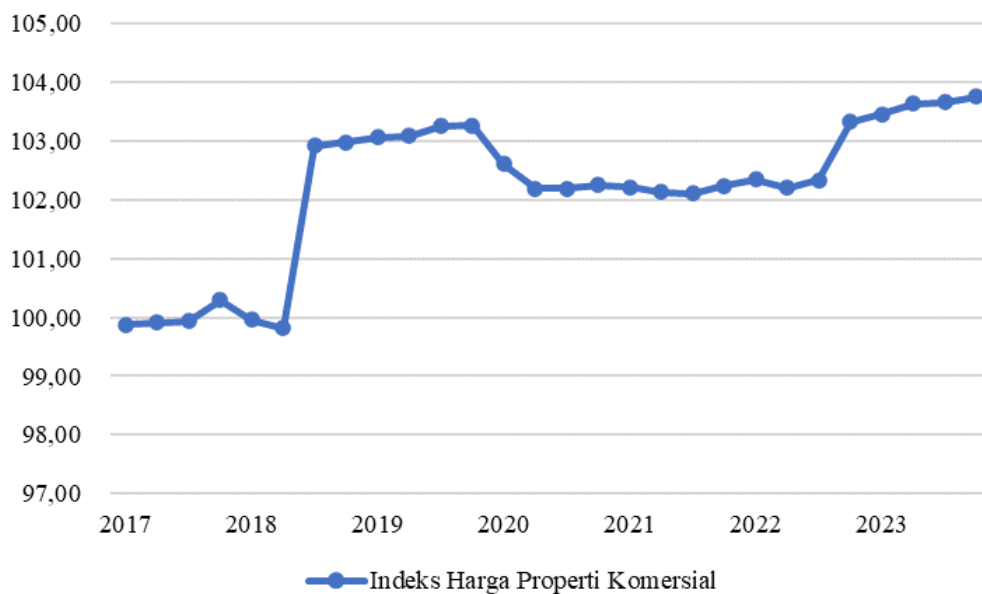


Gambar V.12 Peta Range Harga Sewa Properti Komersial
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Indeks Harga Properti Komersial (IHPK) menjadi alat ukuran yang berguna untuk memahami dinamika pasar dan mengidentifikasi penurunan kegiatan komersial. Pergerakan indeks ini dapat menunjukkan berbagai masalah, mulai dari berkurangnya permintaan, ketidakkuatan ekonomi lokal dan kepercayaan investor. Oleh karena itu, analisis ini penting untuk melihat potensi masalah dini yang terjadi dalam konteks perkotaan.

IHPK adalah indikator yang diterbitkan oleh Bank Indonesia untuk mengukur perubahan harga properti komersial di Indonesia dari waktu ke waktu. Indeks ini menjadi bagian dari Laporan Perkembangan Properti Komersial yang diterbitkan secara berkala. Laporan ini mencakup analisis komprehensif tentang berbagai aspek pasar properti komersial, seperti perkantoran, ritel, hotel dan kawasan industri, serta kinerja dan prospek masing-masing sektor properti tersebut. IHPK dihitung berdasarkan survei harga properti komersial yang mencakup beberapa kota besar di Indonesia, salah satunya Kota Bandung. Dalam survei tersebut, Bank Indonesia mengumpulkan data dari berbagai sumber, termasuk pengembang properti, agen *real estate* dan asosiasi terkait.

Tren peningkatan harga properti komersial di Kota Bandung antara tahun 2017 hingga 2023 menunjukkan dinamika yang bervariasi, dipengaruhi oleh faktor ekonomi, permintaan dan pandemi COVID-19. Pada awal periode, antara 2017 hingga 2019, harga properti komersial mengalami kenaikan, didorong oleh tingginya permintaan seiring pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur di wilayah tersebut. Namun, pandemi COVID-19 yang dimulai pada tahun 2020 berdampak besar pada properti komersial. Harga properti komersial mengalami penurunan di beberapa sektor seperti perkantoran dan ritel, sejalan dengan penurunan tingkat hunian dan lemahnya permintaan dari penyewa. Pada tahun 2022, seiring dengan pemulihan ekonomi pasca-pandemi, harga properti komersial kembali menunjukkan tren kenaikan. Tren IHPK di Kota Bandung ditampilkan melalui grafik berikut.

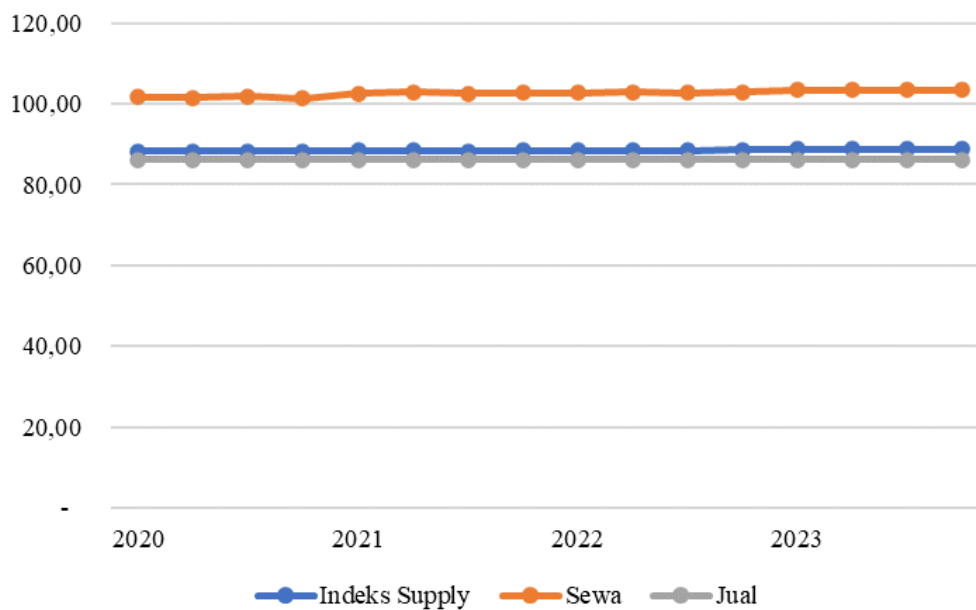


Gambar V.13 Indeks Harga Properti Komersial Kota Bandung

Sumber: Laporan Bank Indonesia diolah, 2024

Secara keseluruhan, meskipun terdapat fluktuasi, tren harga properti komersial di Kota Bandung menunjukkan peningkatan bertahap sepanjang tahun 2017 sampai dengan tahun 2023, terutama didukung oleh pemulihan ekonomi pasca-pandemi dan pembangunan infrastruktur yang mendorong minat investor. Peningkatan indeks ini menunjukkan masih adanya potensi investasi, tingginya permintaan ruang komersial baik bagi pembeli dan penyewa yang mengakibatkan tumbuhnya usaha baru dan meningkatkan keragaman dan keterlibatan bisnis. Kondisi ini sejalan dengan analisis pertumbuhan ekonomi positif yang terjadi di Kota Bandung yang melibatkan serangkaian mekanisme yang melibatkan peningkatan permintaan, investasi, aktivitas ekonomi dan kepercayaan investor.

Dalam laporan perkembangan properti komersial juga terdapat indeks *supply* dan indeks *demand* di Kota Bandung. Indeks *supply* menunjukkan jumlah total ruang komersial yang tersedia di pasar pada waktu tertentu yang mencakup semua jenis properti komersial. Indeks *demand* menunjukkan jumlah permintaan untuk ruang komersial yang mencakup permintaan dari pembeli dan penyewa yang dibutuhkan untuk bisnis. Dari hasil analisis dapat dijelaskan bahwa kondisi *supply* baik untuk properti sewa dan jual relatif stagnan seperti pada gambar berikut.

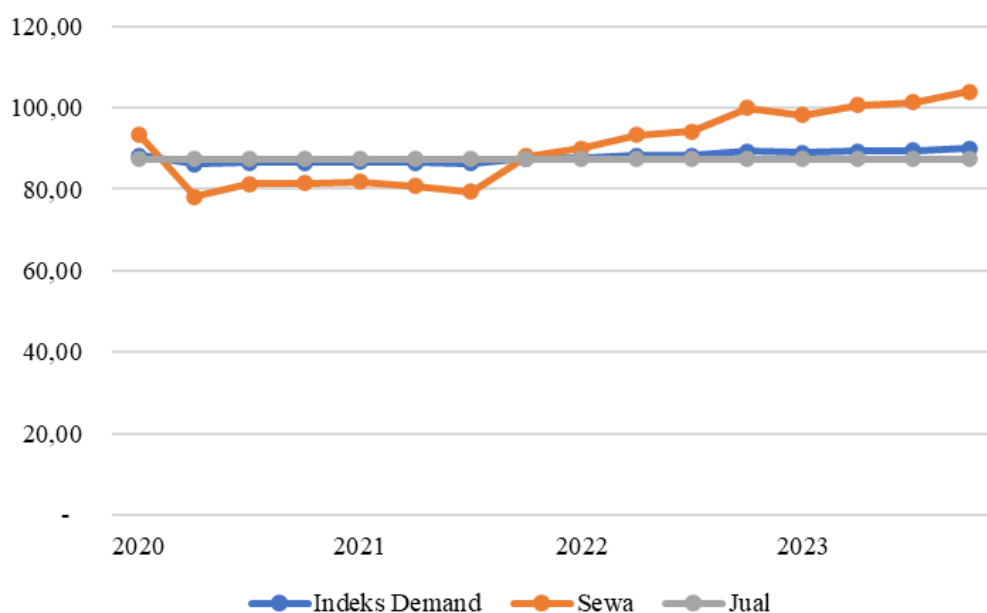


Gambar V.14 Indeks Supply Properti Komersial Kota Bandung

Sumber: Laporan Bank Indonesia diolah, 2024

Beberapa faktor yang mempengaruhi indeks *supply* adalah ketersediaan lahan untuk pembangunan baru yang terbatas yang juga menyebabkan pasokan properti baru terbatas. Pasokan properti juga bergantung pada peraturan zonasi dan kebijakan pemerintah tentang pembangunan serta dorongan dari kondisi ekonomi.

Dari hasil analisis dapat dijelaskan bahwa kondisi *demand* secara keseluruhan dan properti jual realtif stagnan. Selanjutnya untuk properti sewa mengalami peningkatan. Beberapa faktor yang mempengaruhi indeks *demand* adalah ekspansi ekonomi yang kuat meningkatkan permintaan akan ruang komersial, karena lebih banyak bisnis bermunculan dan membutuhkan tempat untuk beroperasi. Perubahan demografis, seperti pertumbuhan populasi dan pergeseran dalam preferensi konsumen juga memengaruhi permintaan ruang tertentu. Berikutnya juga perubahan dalam cara bisnis beroperasi, seperti meningkatnya penggunaan *e-commerce* juga mengubah jenis ruang yang dibutuhkan. Grafik indeks *demand* untuk properti komersial di Kota Bandung ditunjukkan melalui gambar berikut.



Gambar V.15 Indeks *Demand* Properti Komersial Kota Bandung

Sumber: Laporan Bank Indonesia diolah, 2024

Indeks *demand* properti komersial di Kota Bandung mengalami dinamika yang dipengaruhi oleh berbagai faktor antara tahun 2020 hingga tahun 2023. Pada awal pandemi di 2020, permintaan menurun karena adanya pembatasan kegiatan masyarakat. Memasuki 2021 dan 2022, *demand* mulai stabil dan menunjukkan peningkatan terutama di sektor retail sewa dan ruang kantor. Hal ini didorong oleh pembukaan kembali pusat perbelanjaan serta meningkatnya kegiatan ekonomi. Aktivitas belanja masyarakat juga mendorong *demand* sewa di area retail. Pada tahun 2023, tren *demand* mulai lebih stabil dengan segmen sewa yang mendominasi, sejalan dengan pemulihan ekonomi dan kebangkitan sektor pariwisata lokal. Kendati demikian, pergerakan *demand* di segmen penjualan properti tetap lebih lambat dibandingkan sektor sewa, mengingat pelaku usaha masih cenderung berhati-hati dalam merespon kondisi ekonomi pasca-pandemi.

...Kalo bisnis tu lebih untung sewa tempat daripada beli tempat, apalagi kawasannya disana. Lebih bagus pindah ke yang lahannya masih banyak dan murah, meskipun jauh tapi kalo berhasil nangkap ide bisnis yang beda pasti dicari juga sama orang-orang... (Perry Teristianto, 2024)

V.1.3 Jumlah Penduduk

Korelasi dan dampak kegiatan komersial dengan jumlah penduduk dapat dilihat dari permintaan konsumen potensial yang dapat membeli produk dan layanan, fragmentasi pasar dan jangkauan basis pelanggan, penurunan kekuatan ekonomi seperti dampak pandemi dan pengangguran tinggi, kekurangan tenaga kerja khususnya untuk usaha kecil yang membutuhkan pekerja lokal, pergeseran demografis, pergeseran lokasi bisnis mengikuti perpindahan penduduk, penurunan investasi bisnis yang bergantung pada jumlah penduduk.

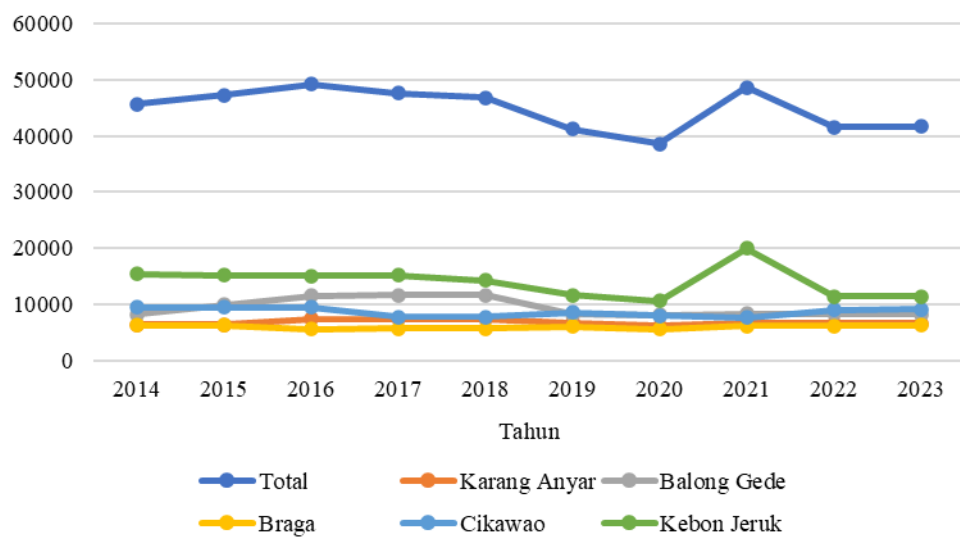
Dalam aspek kependudukan dibutuhkan analisis dalam mengidentifikasi pertumbuhan penduduk di wilayah penelitian. Identifikasi jumlah penduduk di wilayah penelitian terdiri dari 5 (lima) kelurahan yaitu Kelurahan Karanganyar, Balonggede, Braga, Cikawo, dan Kebon Jeruk. Identifikasi jumlah penduduk ini digunakan untuk mengetahui pengaruhnya dengan analisis penurunan kegiatan komersial. Data jumlah penduduk pada masing-masing kelurahan di wilayah penelitian dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel V.9 Jumlah Penduduk Kelurahan Wilayah Penelitian

Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)									
Tahun	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Karang Anyar	6.375	6.403	7.433	7.431	7.382	6.776	6.215	6.614	6.626	6.654
Balong Gede	8.241	9.909	11.578	11.632	11.686	8.222	8.102	8.344	8.309	8.235
Braga	6.235	6.262	5.645	5.692	5.687	6.080	5.557	6.124	6.180	6.232
Cikawao	9.483	9.483	9.483	7.738	7.738	8.539	8.025	7.639	8.993	9.105
Kebon Jeruk	15.370	15.224	15.079	15.143	14.292	11.591	10.634	19.960	11.423	11.391
Total	45.704	47.281	49.218	47.636	46.785	41.208	38.533	48.681	41.531	41.617

Sumber: BPS diolah, 2024

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa terdapat 4 (empat) kelurahan yang mengalami penurunan jumlah penduduk yaitu Kelurahan Balong Gede, Kelurahan Braga, Kelurahan Cikawao dan Kelurahan Kebon Jeruk. Sedangkan, hanya 1 (satu) kelurahan yaitu Kelurahan Karang Anyar yang mengalami pertambahan jumlah penduduk. Kondisi penurunan total jumlah penduduk dapat terlihat pada gambar berikut.



Gambar V.16 Jumlah Penduduk Kelurahan Tahun 2014-2023

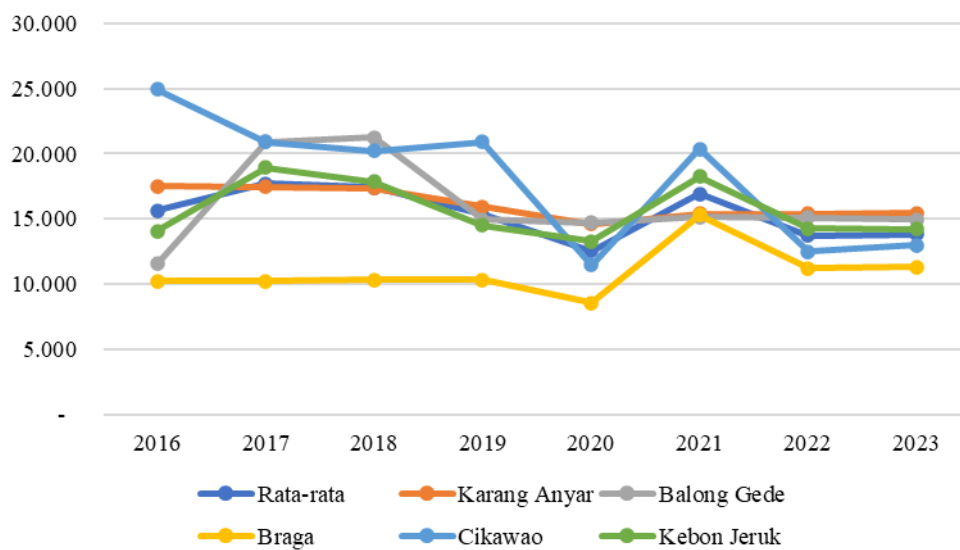
Sumber: Analisis penulis, 2024

Dari grafik diatas dapat dijelaskan bahwa jumlah penduduk secara keseluruhan mengalami kecenderungan menurun dari tahun 2014 dengan jumlah penduduk keseluruhan sebanyak 45.704 jiwa berkurang hingga tahun 2023 sebanyak 41.617 jiwa.

Tabel V.10 Kepadatan Penduduk Kelurahan Wilayah Penelitian

Kelurahan	Kepadatan Penduduk (jiwa/km2)							
Tahun	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Karang Anyar	17.489	17.485	17.369	15.943	14.623	15.381	15.409	15.470
Balang Gede	11.578	20.913	21.247	14.949	14.731	15.170	15.107	14.970
Braga	10.236	10.236	10.316	10.316	8.549	15.311	11.236	11.331
Cikawao	24.955	20.913	20.193	20.913	11.464	20.370	12.487	13.010
Kebon Jeruk	14.073	18.929	17.860	14.522	13.292	18.272	14.279	14.239
Rata-rata	15.666	17.695	17.397	15.329	12.532	16.901	13.704	13.804

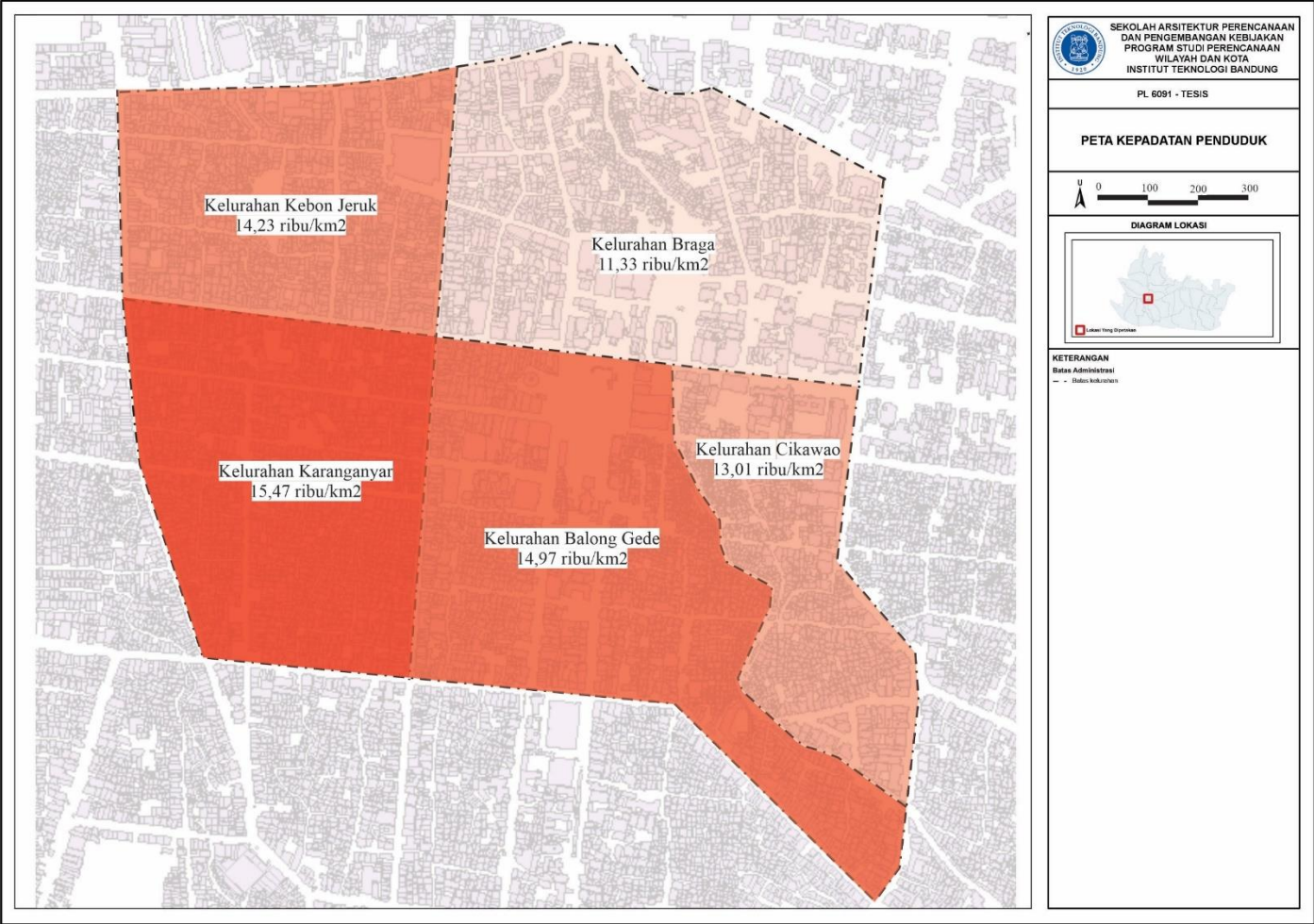
Sumber: BPS diolah, 2024



Gambar V.17 Grafik Kepadatan Penduduk Kelurahan Tahun 2016-2023
Sumber: Analisis penulis, 2024

Dari grafik diatas dapat dijelaskan sebaran kepadatan penduduk di wilayah penelitian, berikut secara berturut-turut dari kepadatan tertinggi ke terendah, Kelurahan Karanganyar memiliki kepadatan penduduk tertinggi yaitu 15,47 ribu/km², Kelurahan Balong Gede memiliki kepadatan 14,97ribu/km², Kelurahan Kebon Jeruk memiliki kepadatan 14,23ribu/km², Kelurahan Cikawao memiliki kepadatan 13,01ribu/km² dan Kelurahan Braga memiliki kepadatan 11,33ribu/km².

Hasil analisis menunjukkan adanya tren penurunan jumlah penduduk di Kawasan Pusat Kota Bandung dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2023. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, beberapa faktor utama yang mempengaruhi penurunan jumlah penduduk adalah urbanisasi yang cenderung memindahkan populasi ke pinggiran kota. Di tahun-tahun terakhir, terutama setelah tahun 2020, efek pandemic COVID-19 juga mempercepat tren ini, karena banyak orang yang mulai memilih untuk tinggal di luar pusat kota demi kualitas hidup yang lebih baik dan lingkungan yang lebih tenang. Selain itu, juga terdapat pelaku usaha yang tidak dapat bertahan menghadapi pandemi memilih menutup usahanya dan meninggalkan kawasan pusat kota. Tren ini mencerminkan pergeseran demografis yang mengubah pusat kota menjadi area dengan fungsi komersial yang semakin berkurang.



Gambar V.18 Peta Kepadatan Penduduk
Sumber: Analisis penulis, 2024

V.1.4 Investasi

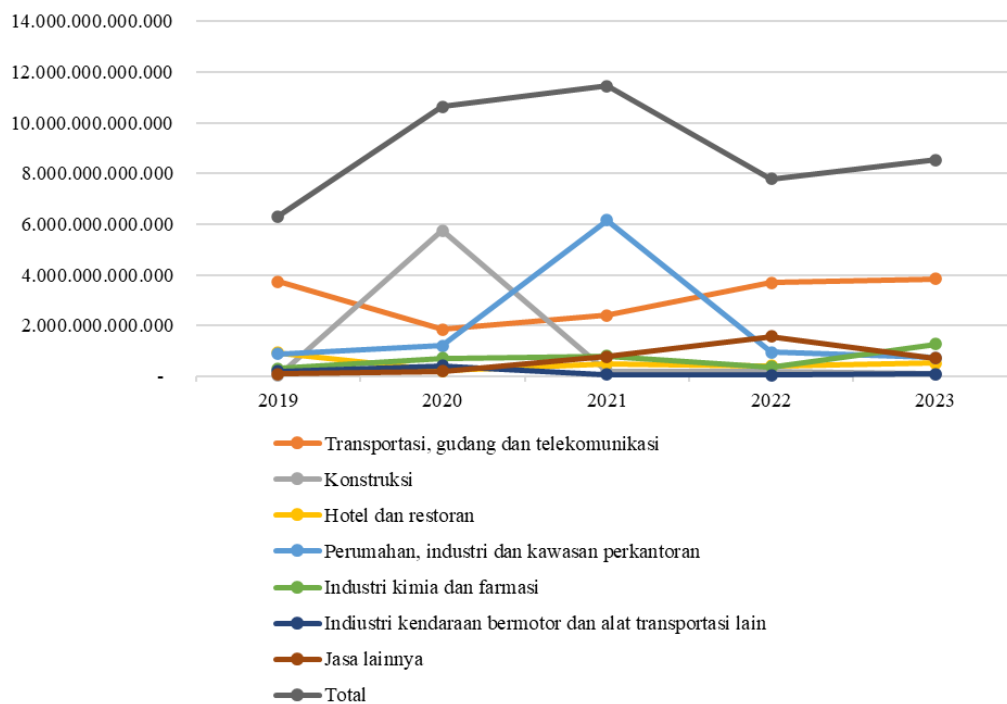
Perkembangan kondisi investasi secara umum di Kota Bandung telah mengalami berbagai perubahan yang signifikan. Perkembangan investasi sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang positif. Hal ini didorong oleh sektor yang memberikan nilai realisasi investasi. Realisasi investasi merujuk pada jumlah investasi yang benar-benar terealisasi dalam suatu periode. Nilai realisasi investasi ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel V.11 Sektor dengan Nilai Realisasi Terbesar Tahun 2019-2023

Tahun	Sektor	Nilai (Rp)	Total (Rp)
2019	Transportasi, gudang dan telekomunikasi	3.724.300.867.738	6.310.285.825.661
2020	Konstruksi	5.757.747.600.000	10.625.602.626.968
2021	Perumahan, kawasan industri dan perkantoran	6.155.273.800.000	11.446.494.680.561
2022	Transportasi, gudang dan telekomunikasi	3.685.485.480.125	7.788.428.220.252
2023	Transportasi, gudang dan telekomunikasi	3.848.510.662.950	8.539.917.581.973

Sumber: DPMPTSP diolah, 2024

Investasi Kota Bandung menunjukkan pertumbuhan yang kuat dengan nilai realisasi investasi pada tahun 2019 mencapai Rp.6.310.285.825.661,- sampai pada tahun 2023 mencapai Rp.8.539.917.581.973,-. Sektor utama yang menarik investor meliputi transportasi, gudang dan telekomunikasi, konstruksi dan perumahan, kawasan industri dan perkantoran. Banyak investasi dilakukan di bidang transportasi, seperti pengembangan angkutan umum massal, perbaikan infrastruktur jalan, pembangunan terminal dan jalan lingkar. Investasi pada sektor ini terjadi karena didorong oleh permintaan akan mobiltas yang lebih baik, terutama untuk mengurangi kemacetan kota serta upaya meningkatkan kualitas transportasi publik. Investasi di sektor perumahan mengalami pertumbuhan dengan banyaknya perumahan vertikal akibat tingginya permintaan untuk tempat tinggal dan pertumbuhan populasi. Sektor industri, termasuk sektor makanan dan minuman, tekstil, serta industri kreatif menjadi andalan investasi di Kota Bandung sejalan dengan upaya yang sedang dilakukan untuk bertransformasi menjadi pusat industri yang lebih modern. Sektor lainnya yang berkontribusi dalam investasi di Kota Bandung ditunjukkan pada gambar berikut.



Gambar V.19 Sektor dengan Nilai Realisasi Investasi Terbesar
Sumber: DPMTSP diolah, 2024

Dari gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa puncak investasi di Kota Bandung terjadi pada tahun 2021. Kondisi ini dipengaruhi oleh proyek-proyek besar yang berlangsung pada masa itu, termasuk inisiatif untuk mendukung pemulihan ekonomi pasca-pandemi. Sektor konstruksi mengalami peningkatan investasi yang signifikan pada tahun 2020. Namun, setelah itu sektor ini menurun tajam pada tahun 2021 dan terus berkurang pada tahun-tahun berikutnya. Investasi di sektor transportasi, gudang dan telekomunikasi menunjukkan kenaikan bertahap dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023. Hal ini mencerminkan peningkatan permintaan terhadap infrastruktur transportasi dan telekomunikasi yang semakin penting dalam mendukung aktivitas bisnis serta perkembangan teknologi digital. Pada sektor perumahan, industri dan kawasan perkantoran meningkat pada tahun 2021, namun menurun lagi di tahun-tahun berikutnya. Hal ini dapat dikaitkan dengan peningkatan minat terhadap properti komersial pada masa pemulihan ekonomi, yang kemudian mengalami stabilisasi.

Dalam hal investasi, perlu juga melihat dari aspek potensi investasi yang menjadi prospek masa depan di Kota Bandung. Potensi investasi mencakup semua kemungkinan atau peluang yang dapat dimanfaatkan di masa depan baik oleh pemerintah maupun sektor swasta untuk meningkatkan kapasitas dan kualitas ekonomi. Beberapa sektor yang menarik bagi investor termasuk pariwisata, perdagangan, dan teknologi. Kota Bandung, yang dikenal dengan kekuatan ekonomi berbasis industri kreatif dan pendidikan, terus menunjukkan potensi yang tinggi untuk berbagai investasi, baik asing maupun domestik. Daftar potensi investasi dapat terlihat pada tabel berikut.

Tabel V.12 Potensi Investasi Kota Bandung Tahun 2024

No.	Potensi Investasi	Nilai	Kecamatan
1.	Gegerkalong Market Revitalization	Rp. 20.300.000.000	Sukasari
2.	Rujak Ambu	Rp. 200.000.000	Bandung Wetan
3.	Benquee Dessert Cafe	Rp.154.970.000	Coblong
4.	Pentol Baso Seblak D'Opie	Rp. 50.000.000	
5.	Coklat Tempe Assassin	Rp. 50.000.000	
6.	KERSA “Kerajinan Sunda”	Rp. 50.000.000	
7.	Kosambi Market Revitalization	Rp. 302.000.000.000	Sumur Bandung (wilayah penelitian)
8.	Cijerah Market Revitalization	Rp. 17.900.000.000	Bandung Kulon
9.	Kerjasama Pembukaan Restoran Empal Gentong Saparua	Rp. 1.000.000.000	Kiaracondong
10.	Kerjasama Pengembangan Produk Cilok Denok CLDK	Rp. 1.500.000.000	
11.	Dapur Mamah Dini	Rp. 600.000.000	Lengkong (wilayah penelitian)
12.	Kabuyutan	Rp. 100.000.000	Regol (wilayah penelitian)
13.	Honey Habbit	Rp. 150.000.000	
14.	Rizmah	Rp. 50.000.000	
15.	JofanRa	Rp.100.000.000	
16.	Ulen Juara	Rp. 100.000.000	Arcamanik
17.	Nominomo Yogurt	Rp. 500.000.000	
18.	Stik Singkong Asmara	Rp. 150.000.000	Rancasari

Sumber: Website DPMTSP diolah, 2024

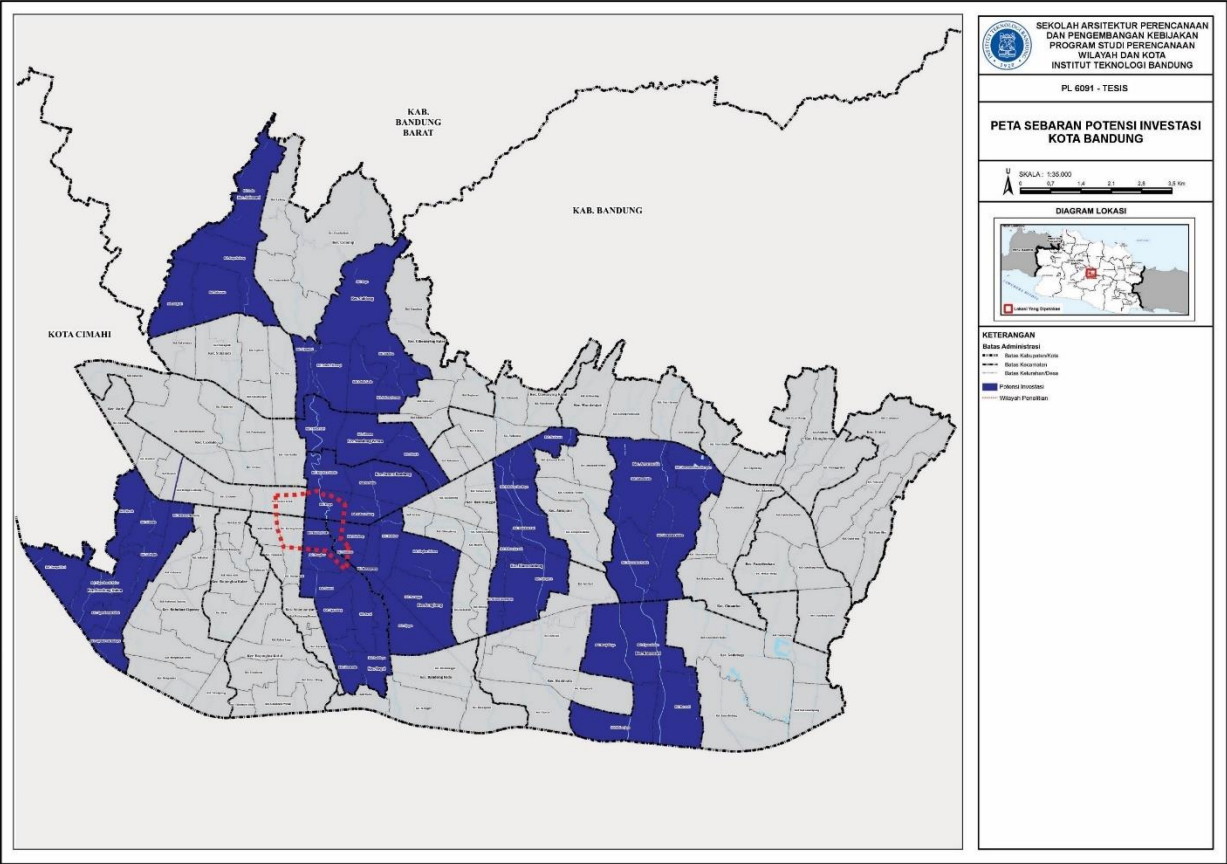
Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa dari 18 (delapan belas) potensi investasi yang tersedia secara keseluruhan di Kota Bandung, kecamatan di wilayah penelitian yang memiliki potensi investasi hanya berada di Kecamatan Sumur Bandung, Kecamatan Lengkong dan Kecamatan Regol. 2 (dua) kecamatan lainnya tidak tercatat memiliki potensi investasi.

Meskipun Kota Bandung tercatat melampaui target investasi pada tahun 2024, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan investasi di kawasan pusat kota Bandung tidak lagi berkembang pesat. Salah satunya adalah tingginya harga lahan yang menjadi penghambat, serta ketatnya peraturan yang mengatur penggunaan lahan. Meskipun ada upaya untuk meningkatkan kemudahan dalam layanan perizinan melalui program seperti OSS dan Sakedap, tantangan terkait ketersediaan lahan dan infrastruktur yang kurang memadai masih membatasi potensi ekspansi investasi di pusat kota.

Secara spesifik untuk kawasan pusat kota, memang tidak terlihat berkembang lagi, yang baru-baru muncul biasanya di luar kawasan itu. Tapi beberapa usaha yang kuat misalnya yang di Jalan Braga tetap ada sejak dari zaman dulu. Asia Afrika mungkin yaa lebih banyak berubah jadi bisnis perkantoran. (Inu, 2024)

Selain itu, perkembangan ekonomi yang lebih banyak terjadi di wilayah pinggiran kota dan kawasan industri, serta meningkatnya permintaan akan ruang di luar pusat kota, menyebabkan investor lebih memilih untuk berinvestasi di area tersebut. Faktor eksternal seperti program kebijakan pemerintah yang lebih mengarah ke daerah yang sedang berkembang juga berpengaruh pada keputusan investasi. Kombinasi faktor-faktor ini berperan dalam mendorong perubahan arah investasi, dari yang sebelumnya terpusat di Kawasan Pusat Kota Bandung menuju wilayah yang lebih terbuka dengan potensi pengembangan lebih luas.

Wilayah seperti Alun-Alun atau Jalan Asia Afrika punya akses transportasi yang mudah, kekurangannya yaa di fasilitas parkir. Usaha baru yang banyak tumbuh rata-rata dapat lahan murah dan luas sehingga fasilitas parkirnya memadai. Meskipun jauh, tapi tetap dikunjungi sama orang lokal apalagi wisatawan. Tentu berikutnya akan bicara tentang harga dan biaya operasional. Di pusat kota sudah pasti tinggi, beberapa yang tidak dapat bertahan pasti pindah cari lokasi yang lebih murah tapi tetap punya prospek. (Inu, 2024).



Gambar V.20 Peta Sebaran Potensi Investasi Kota Bandung
Sumber: Analisis Penulis, 2024

V.1.5 Pemanfaatan Lahan

Korelasi antara analisis pemanfaatan lahan dengan penurunan kegiatan komersial menunjukkan bagaimana penggunaan lahan dapat memengaruhi dinamika bisnis dan ekonomi di wilayah penelitian. Pemanfaatan lahan yang baik dapat mendukung pertumbuhan kegiatan komersial, sedangkan pemanfaatan lahan yang buruk atau tidak efisien dapat menyebabkan penurunan kegiatan komersial.

Analisis terhadap pemanfaatan lahan dilakukan untuk memahami kesesuaian anatar rencana dan kondisi eksisting saat ini. Dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2024, wilayah penelitian berada pada 4 (empat) Sub Wilayah Kota (SWK) dengan tujuan masing-masing, yaitu:

1. SWK Bojonegara sebagai Kawasan Aerobiopolis

Sub Wilayah Bojonegara berfungsi sebagai zona perlindungan untuk kawasan bandara dan pengembangan industri strategis. Rencana ke depan mencakup pembangunan fasilitas pendukung seperti perluasan bandara, terminal penumpang, jaringan kereta api, serta sistem perparkiran modern.

2. SWK Cibeunying sebagai Kawasan Travelapolis

Kawasan ini dikhususkan untuk perlindungan bangunan bersejarah dan pengembangan sektor pariwisata. Selain menjaga bangunan cagar budaya, kawasan ini akan dioptimalkan sebagai pusat kuliner. Fasilitas publik seperti transportasi, kesehatan dan pelayanan umum akan ditingkatkan untuk mendukung pengembangan wisata.

3. SKW Tegallega sebagai Kawasan Mediapolis

Kawasan ini berfokus pada pengembangan industri kreatif di Kota Bandung.

4. SWK Karees sebagai Kawasan Karyapolis

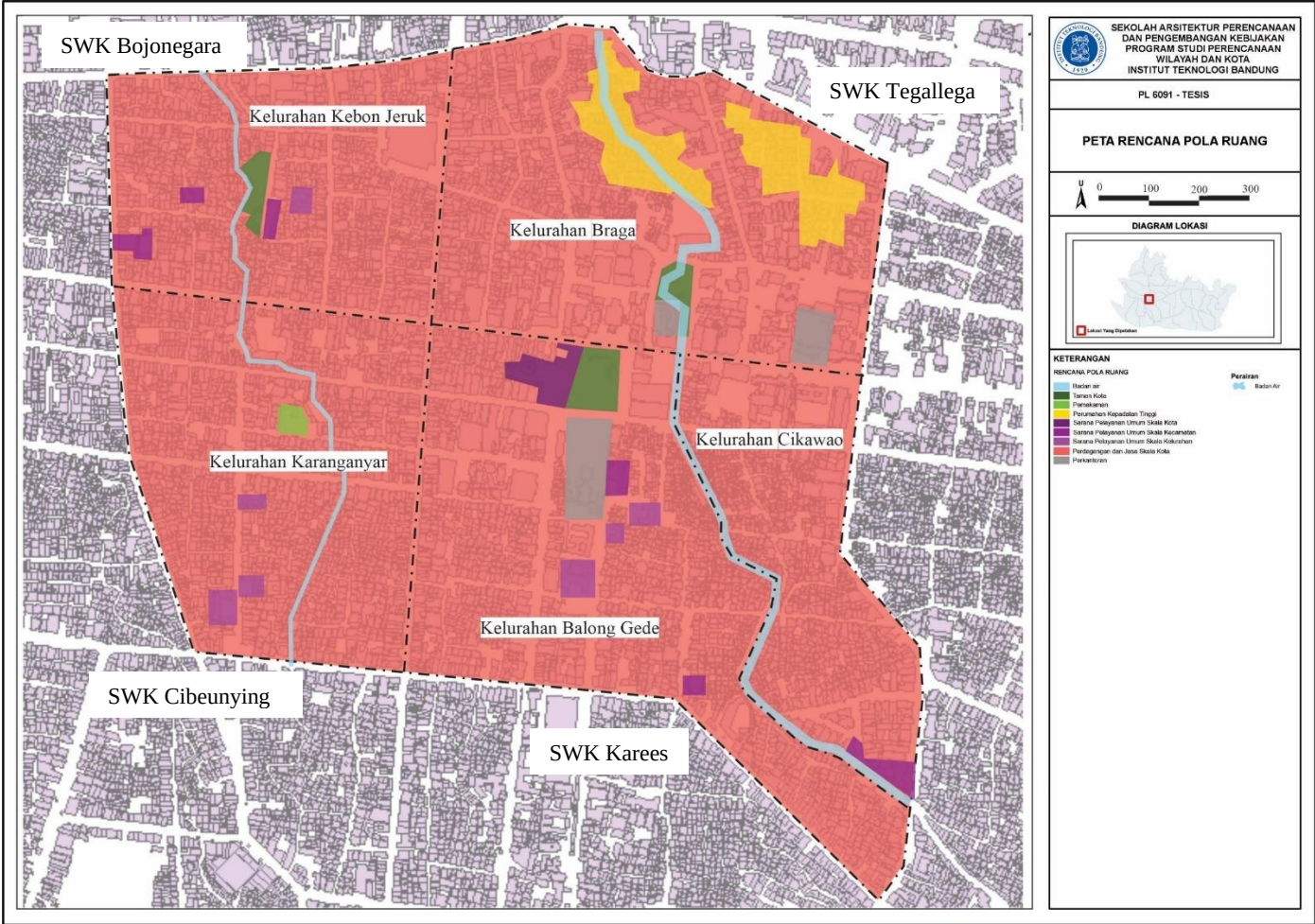
Kawasan ini difokuskan sebagai kawasan pengembangan kreatif terpadu. Berdasarkan embrio kampung-kampung kreatif yang telah ada, wilayah ini direncanakan menjadi kawasan yang nyaman untuk ditinggali sekaligus dapat mendorong kreatifitas masyarakat.

Dominasi Kawasan Pusat Kota Bandung berfungsi sebagai perdagangan dan jasa. Kondisinya dianggap sudah mencapai titik jenuh dan hanya diberlakukan fungsi kontrol terhadap kawasannya. Keputusan adanya Pusat Pelayanan Kota baru yaitu PPK Gedebage juga didasarkan pada perkembangan di Kawasan Pusat Kota Bandung dianggap sudah melebihi kapasitasnya.

Dalam RTRW dan RDTR, Pusat Pelayanan Kota Alun-Alun tidak mengalami perubahan, difungsikan sebagai pusat pemerintahan dan kawasan cagar budaya. Dominasinya juga fungsi perdagangan dan jasa. Dalam RDTR terbaru yang baru saja ditetapkan pada 17 September 2024, fungsi PPK Alun-Alun yang sudah mencapai titik jenuh diperlakukan sebagai growth control untuk menjaga perkembangannya tidak lagi melebihi kapasitasnya. (Ratih Wulandari, 2024).

Pada dasarnya pemanfaatan lahan harus sesuai dengan kebutuhan pasar. Pemanfaatan lahan yang tidak optimal untuk kegiatan komersial akan berdampak pada keberlanjutan dan perkembangan usaha di dalamnya. Pemanfaatan lahan yang baik juga mencakup pengembangan infrastruktur seperti jalan, transportasi publik dan fasilitas parkir. Salah satu yang paling banyak dikritik dari wilayah penelitian adalah sulitnya tempat parkir yang mengakibatkan penurunan jumlah pengunjung dan konsumen.

Wilayah penelitian sebagai sebuah PPK diamanatkan menjadi pusat kota Bandung bagian barat dengan dominasi fungsi perdagangan dan jasa berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 29 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung Tahun 2024-2044. Fungsi perdagangan dan jasa tersebut seperti pusat perbelanjaan, pasar tradisional dan toko ritel serta berbagai layanan seperti restoran, layanan kesehatan, pendidikan dan jasa profesional yang dapat mendukung kebutuhan masyarakat. Rencana pola ruang di wilayah penelitian ditunjukkan pada peta berikut.



Gambar V.21 Peta Rencana Pola Ruang
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Kawasan ini dibagi menjadi beberapa zona, di antaranya zona pusat kegiatan perdagangan dan jasa, zona kawasan hunian vertikal yang didorong untuk mengatasi kebutuhan ruang di area padat penduduk, serta kawasan terbuka yang mendukung kelestarian lingkungan. Pengembangan lahan di kawasan ini diarahkan pada peningkatan penggunaan lahan yang lebih efisien dan terintegrasi dengan infrastruktur transportasi, seperti area di sekitar stasiun dan terminal. Fungsi eksisting wilayah penelitian masih didominasi oleh permukiman dan pelayanan umum. Sementara arahan dalam rencana tata ruang, kawasan ini diarahkan sepenuhnya untuk kegiatan perdagangan dan jasa di luar fasilitas umum. Padahal kondisi saat ini yang ditunjukkan dari hasil pengamatan adalah kegiatan komersialnya yang mengalami penurunan keberfungsian.

Dalam Panduan Rancang Kota Alun-Alun, dijelaskan mengenai struktur peruntukan lahan yang menentukan alokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW Kota Bandung. Peruntukan ini bertujuan untuk mengatur fungsi aktivitas secara proporsional dengan pertimbangan potensi, karakter dan daya dukung lahan secara keseluruhan serta mengendalikan perubahan peruntukan yang mungkin terjadi akibat adanya desakan aktivitas ekonomi. Peruntukan lahan secara makro untuk seluruh wilayah penelitian terdiri dari kegiatan perdagangan dan jasa, perumahan kepadatan tinggi, kantor pemerintahan, sarana dan prasarana umum, ruang terbuka hijau dan fungsi perlindungan setempat. Peruntukan lahan secara mikro terdiri dari kegiatan pusat perdagangan dan jasa dan perdagangan jasa linier dan kegiatan lainnya diantaranya perumahan berupa rumah vertikal sedang dan rumah tapak, sarana pendidikan, kesehatan peribadatan, taman dan sempadan sungai.

Selain dari ketiga dokumen tersebut di atas, tidak tersedia lagi kebijakan lainnya yang berkaitan dengan Kawasan Pusat Kota, khususnya dorongan untuk revitalisasi kawasan pusat kota. Hanya terdapat program yang diinisiasi dari Kepala Daerah namun hanya terbatas pada tampilan fisik kawasan pusat kota, belum mendorong kelangsungan kegiatan komersial. Kondisi ini menunjukkan bahwa dari segi kebijakan Kawasan Pusat Kota Bandung belum memiliki arahan untuk revitalisasi atau pembaruan dari sisi ekonomi yang berdampak pada pelaku usaha lokal.

Bisa dilihat dalam Perwal kita, yang tentang Panduan Rancang Kota Pusat Pelayanan Kota Alun-Alun. Mungkin tidak spesifik untuk kegiatan komersial, namun sudah ada arahan peruntukan lahan sesuai zonanya masing-masing. Pada tahun 2020-2021, pernah ada kebijakan reaktivasi Alun-Alun tapi hanya melalui perbaikan dan memperindah tampilan fisik kawasan dari jalur pejalan kaki dan taman. (Ratih Wulandari, 2024)

V.2 Harga Lahan

Data harga lahan dalam penelitian ini diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung dalam kurun waktu dari 2018 sampai dengan 2024. Harga lahan merupakan nilai transaksi tiap tahun secara agregat untuk tingkat kelurahan. Dari data tersebut, dapat dijelaskan bahwa harga lahan yang muncul tidak dapat menjelaskan perkembangannya dari tahun ke tahun karena tidak didasarkan pada titik lokasi yang sama. Harga agrerat di tingkat kelurahan dapat saja dipengaruhi oleh lokasi lahan yang ditransaksikan berkaitan dengan kedekatannya dengan jalan utama. Misalnya, suatu transaksi di tahun tertentu berada tepat di pinggir jalan utama sehingga meningkatkan harga secara keseluruhan. Kebalikannya, dapat juga terjadi suatu transaksi yang berada jauh dari jalan utama sehingga menurunkan harga agregat kelurahan.

Dengan membagi data menjadi 5 (lima) kategori, setiap kelas dapat mewakili proporsi tertentu dari distribusi data. Hasilnya merupakan kelas harga lahan seperti pada tabel berikut.

Tabel V.13 Kelas Harga Lahan

Kelas	Keterangan	Simbol Warna	Rentang Harga
1	Sangat Rendah		Harga sampai dengan 5.000.000
2	Rendah		Harga 5.000.001 – 10.000.000
3	Sedang		Harga 10.000.001 – 15.000.000
4	Tinggi		Harga 15.000.001 – 20.000.000
5	Sangat Tinggi		Harga diatas 20.000.000

Sumber: Analisis penulis, 2024

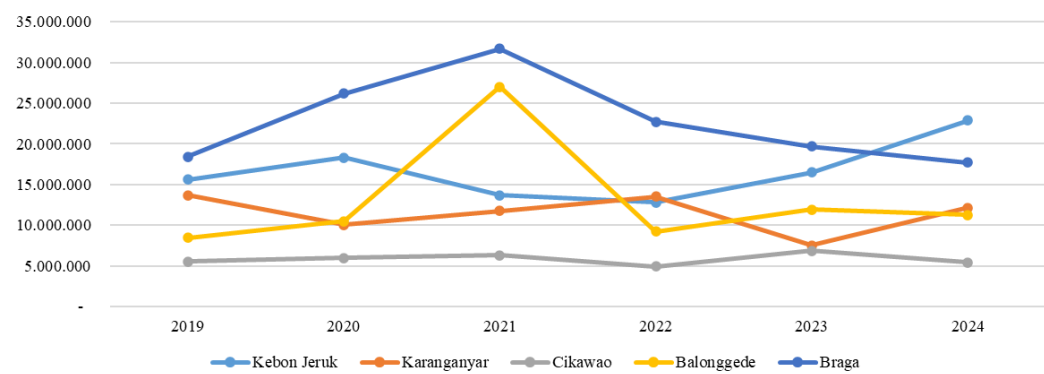
Analisis dilakukan untuk harga lahan pada tingkat kelurahan yang melingkupi wilayah penelitian. Ditunjukkan bahwa dari tahun 2019-2024, Kelurahan Braga memiliki rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada kelurahan lainnya seperti pada tabel berikut.

Tabel V.14 Harga Lahan Tingkat Kelurahan Wilayah Penelitian

Tahun	Kelurahan				
	Kebon Jeruk	Karanganyar	Cikawao	Balonggede	Braga
2019	15.643.485	13.687.194	5.529.185	8.481.502	18.413.496
2020	18.286.412	10.038.882	5.976.387	10.476.967	26.198.785
2021	13.718.852	11.747.665	6.343.214	27.029.426	31.703.203
2022	12.793.068	13.546.552	4.970.143	9.233.714	22.729.592
2023	16.503.755	7.527.505	6.869.100	11.913.768	19.701.987
2024	22.857.836	12.153.465	5.417.857	11.271.022	17.698.920
Rata-rata	16.633.901	11.450.211	5.850.981	13.067.733	22.740.997

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

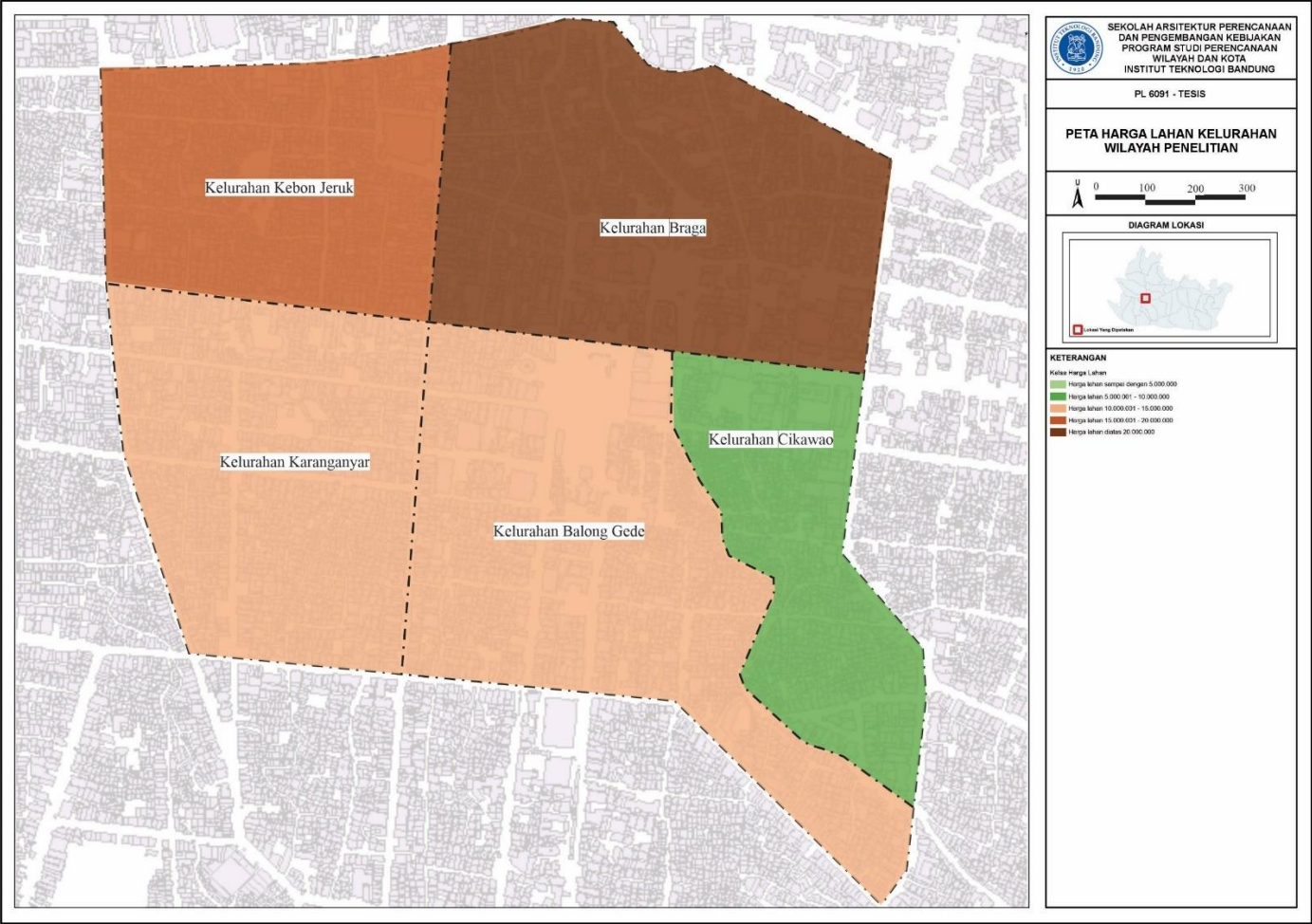
Dalam grafik dapat ditunjukkan harga lahan di tingkat kelurahan wilayah penelitian seperti berikut.



Gambar V.22 Grafik Harga Lahan Kelurahan Wilayah Penelitian

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

Dari grafik dapat dijelaskan bahwa untuk setiap masing-masing kelurahan di wilayah penelitian mengalami fluktuasi harga dari tahun ke tahun. Secara perbandingan antar 5 kelurahan di wilayah penelitian secara berturut-turut dari paling rendah ke paling tinggi adalah Kelurahan Cikawao, Kelurahan Karanganyar, Kelurahan Balonggede, Kelurahan Kebon Jeruk dan Kelurahan Braga. Secara spasial, kelas harga lahan kelurahan di wilayah penelitian dapat dilihat melalui gambar berikut.

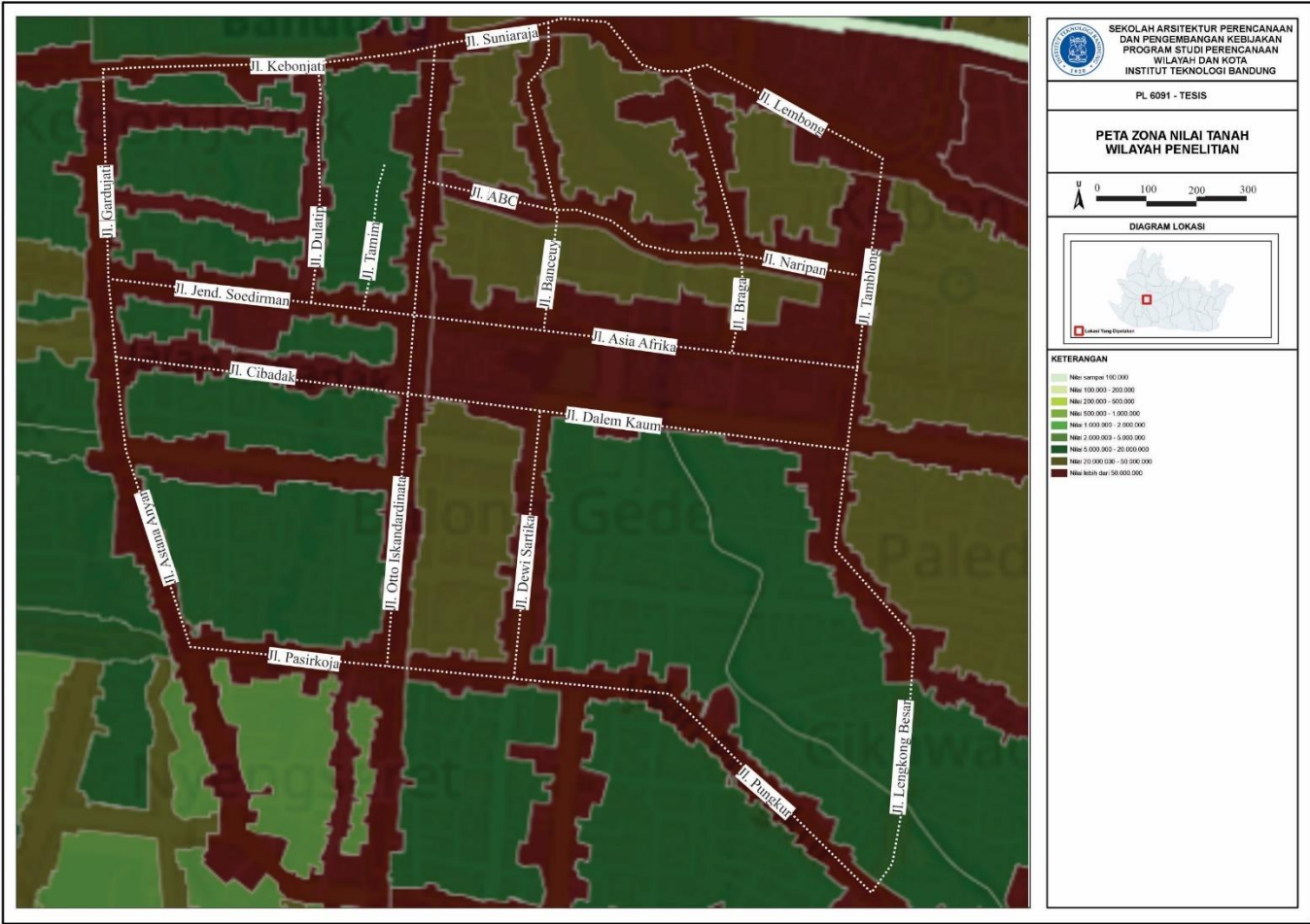


Gambar V.23 Peta Harga Lahan Kelurahan Wilayah Penelitian
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Sebagai tambahan penjelasan dalam analisis harga lahan di wilayah penelitian, juga digunakan data yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui situs web <https://bhumi.atrbpn.go.id/peta> berupa zona nilai tanah. Zona nilai tanah menggambarkan wilayah dengan nilai tanah yang relatif sama, yang terdiri dari beberapa bidang tanah di dalamnya. Batasan zona ini bersifat imajiner atau nyata, tergantung pada penggunaan tanah dan terdapat perbedaan nilai antara satu tanah dengan lainnya berdasarkan analisis petugas menggunakan metode perbandingan harga pasar dan biaya. Zona nilai tanah ini berfungsi mengkategorikan area tanah berdasarkan nilai ekonomisnya, yang dapat berbeda-beda tergantung pada berbagai faktor, termasuk lokasi, aksesibilitas, tujuan penggunaan dan potensi pengembangan.

Dari gambar dapat dijelaskan pola sebaran nilai tanah tertinggi berada pada sisi kanan dan kiri koridor jalan. Nilai tanah yang tinggi berkorelasi dengan kemudahan akses, dekatnya fasilitas publik dan pusat-pusat komersial. Sisi bagian dalam kawasan antar koridor merupakan nilai tanah dengan rentang di bawahnya. Harga lahan di lokasi pinggir jalan cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan bagian dalam karena faktor aksesibilitas, visibilitas, potensi penggunaan lahan dan faktor ekonomi. Tanah yang berada di pinggir jalan utama umumnya lebih mudah diakses oleh kendaraan dan pejalan kaki sehingga cenderung lebih menarik bagi konsumen dan pelaku bisnis. Dari segi visibilitas, lokasi pinggir jalan menguntungkan bisnis karena dapat secara efektif mempromosikan diri tanpa biaya tambahan untuk iklan. Lokasi pinggir jalan juga dianggap lebih fleksibel karena dapat diubah menjadi berbagai jenis tempat usaha dan cenderung mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah untuk perkembangan infrastruktur.

Berdasarkan teori nilai tanah oleh Von Thünen, tanah yang lebih dekat dengan pusat aktivitas (seperti jalan utama) memiliki keuntungan lebih besar, baik untuk komersial maupun transportasi. Lokasi tersebut lebih mudah dijangkau, meningkatkan nilai tanah karena potensi pendapatan atau keuntungan yang lebih tinggi dari penggunaan lahan yang efisien. Oleh karena itu, semakin dekat lahan dengan jalan utama atau pusat kegiatan, semakin tinggi pula harga lahan.



Gambar V.24 Peta Harga Lahan Kelurahan Wilayah Penelitian
Sumber: Analisis Penulis, 2024

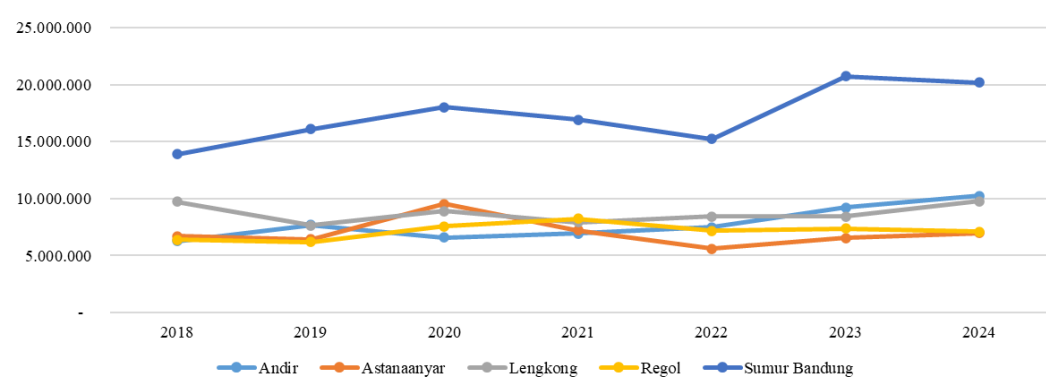
Analisis juga dilakukan untuk harga lahan pada tingkat kecamatan yang melingkupi wilayah penelitian. Ditunjukkan bahwa dari tahun 2019-2024, Kecamatan Astanaanyar memiliki rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada kecamatan lainnya seperti pada tabel berikut.

Tabel V.15 Harga Lahan Tingkat Kecamatan Wilayah Penelitian

Tahun	Kecamatan				
	Andir	Astanaanyar	Lengkong	Regol	Sumur Bandung
2018	6.569.431	47.863.575	9.126.980	6.122.162	13.664.204
2019	11.688.523	7.382.310	8.239.395	6.392.353	15.468.713
2020	4.470.906	227.599.501	8.810.916	50.437.107	19.042.113
2021	6.378.550	8.262.566	7.539.204	7.171.917	28.139.224
2022	7.451.039	7.563.494	8.560.274	7.410.066	14.612.662
2023	8.884.237	6.300.830	8.131.246	6.815.415	20.443.912
2024	10.182.045	7.847.359	9.803.817	6.640.371	30.945.394
Rata-rata	7.946.390	44.688.519	8.601.690	12.998.485	20.330.889

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

Secara berturut-turut dari wilayah yang memiliki harga lahan paling rendah ke paling tinggi adalah Kecamatan Andir, Kecamatan Lengkong, Kecamatan Regol, Kecamatan Sumur Bandung dan Kecamatan Astanaanyar. Dalam grafik dapat ditunjukkan harga lahan di tingkat kecamatan wilayah penelitian seperti berikut.



Gambar V.25 Grafik Harga Lahan Kecamatan Wilayah Penelitian

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

Analisis kemudian dilakukan pada tingkat seluruh wilayah Kota Bandung. Keterbatasan data harga lahan yang diperoleh membuat dalam penelitian ini, harga lahan tidak dapat dideskripsikan trennya secara periode (dari waktu ke waktu). Oleh karena itu, harga lahan yang dianalisis dalam penelitian ini merupakan harga lahan

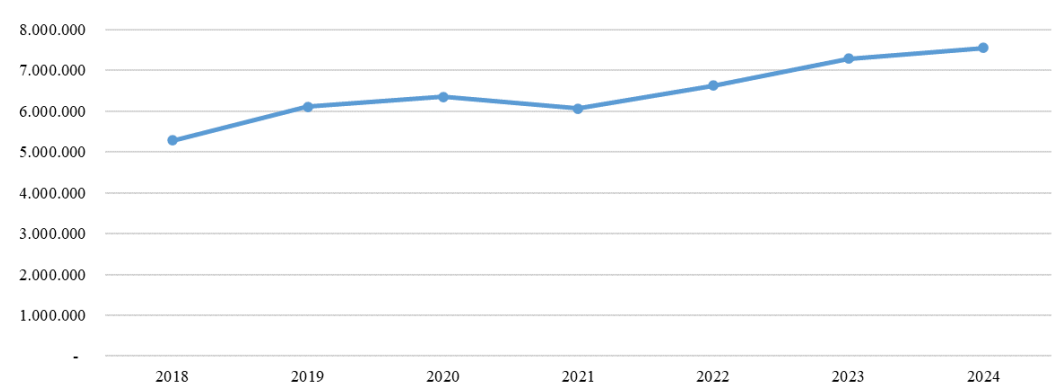
rata-rata untuk semua periode tahun dan tidak membandingkan kondisi harga lahan dari tahun ke tahun. Selanjutnya, perlu untuk melihat perbandingan harga lahan antara kawasan pusat kota dengan wilayah lainnya sesuai konteks penelitian. Data harga lahan di Kota Bandung dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2024 disajikan pada tabel berikut.

Tabel V.16 Harga Lahan Kota Bandung

Tahun	Harga Lahan/m ²
2018	5.282.028
2019	6.109.310
2020	6.356.055
2021	6.067.428
2022	6.623.973
2023	7.291.746
2024	7.553.618
Rata-rata	6.469.166

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

Dari tabel diatas dapat ditunjukkan bahwa rata-rata dari tahun 2018-2024 harga lahan di Kota Bandung adalah Rp. 6.469.166,-. Secara analisis temporal, harga lahan mengalami peningkatan dari tahun 2018-2024. Dari grafik harga lahan Kota Bandung ditunjukkan bahwa terdapat peningkatan dari tahun 2018 dengan harga Rp. 5.282.028,- dan tahun 2024 dengan harga Rp. 7.553.618,-. Data tersebut dapat divisualisasikan ke dalam grafik tren harga lahan di Kota Bandung seperti pada grafik berikut.



Gambar V.26 Grafik Harga Lahan Kota Bandung

Sumber: BPN Kota Bandung diolah, 2024

Berikut merupakan penjelasan pola harga lahan pada masing-masing tahun. Pada tahun 2018, terdapat variasi harga lahan di beberapa kawasan dengan pola distribusi yang memusat. Sebaran harga lahan berubah semakin rendah menjauhi kawasan pusat kota. Terdapat indikasi pergerakan harga lahan tinggi mengaparrah pada wilayah Bandung Utara dimana terdapat spot kawasan dengan harga lahan tertinggi yaitu di Kelurahan Lebak Gede, kemudian diikuti dengan Kelurahan Babakan Ciamis dan Kelurahan Citarum. Kondisi ini dapat dijelaskan melalui beberapa faktor penyebab tingginya harga lahan di wilayah ini. Tahun 2018 adalah periode di mana infrastruktur Kota Bandung, terutama di wilayah utara mengalami perkembangan pesat. Pembangunan dan perbaikan jalan, serta peningkatan fasilitas umum, memberikan aksesibilitas yang lebih baik, sehingga meningkatkan minat terhadap lahan di wilayah ini. Wilayah ini berdekatan dengan pusat kota Bandung dan kawasan pendidikan ternama seperti Institut Teknologi Bandung dan Universitas Padjajaran, serta dikenal sebagai kawasan pariwisata sehingga menjadi tujuan utama investasi untuk pengembangan perhotelan, restoran dan tempat wisata yang kemudian meningkatkan harga lahan di daerah sekitar. Bandung Utara memiliki lahan yang terbatas untuk pembangunan baru, sehingga properti di sana menjadi lebih eksklusif dan berharga tinggi. Dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas, permintaan yang tinggi secara alami mendorong harga lahan naik.

Pada tahun 2019, pola distribusi harga lahan memusat tertinggi di kawasan pusat kota. Perluasan harga tertinggi tetap berada di wilayah Bandung Utara yaitu di Kelurahan Citarum dan Kelurahan Lebak Siliwangi. Selanjutnya, diikuti dengan Kelurahan Lebak Gede, Kelurahan Taman Sari, Kelurahan Merdeka, Kelurahan Kaca Piring, Kelurahan Merdeka, Kelurahan Kebon Pisang, Kelurahan Braga dan Kelurahan Kebon Jeruk. Harga lahan tertinggi ini mencerminkan nilai strategis dari kawasan tersebut yang memiliki akses baik ke pusat bisnis, perdagangan, pariwisata dan fasilitas umum yang lengkap. Area ini juga merupakan pusat aktivitas komersial dan wisata yang signifikan, sehingga lahan di kawasan ini sangat diminati oleh pelaku bisnis dan investor. Area pusat kota seperti Kelurahan Braga dan Kelurahan Merdeka adalah ikon Kota Bandung dimana pengembangan fasilitas pariwisata dan komersial di kawasan ini bernilai tinggi.

Pada tahun 2020, sebaran harga lahan tertinggi didominasi pada wilayah Bandung Utara, pusat kota. Terdapat 4 (empat) wilayah yang menunjukkan harga lahan tertinggi yaitu Kelurahan Cipaganti, Kelurahan Lebak Gede, Kelurahan Taman Sari dan Kelurahan Braga. Wilayah ini berada di dekat pusat kota dengan akses yang baik ke fasilitas publik, pusat bisnis, perkantoran, pusat pendidikan serta berbagai tempat hiburan dan wisata. Kehadiran institusi pendidikan besar seperti Institut Teknologi Bandung dan Universitas Padjajaran, serta fasilitas kesehatan berkulitas seperti rumah sakit di sekitar daerah ini juga menambah harga lahan karena fasilitas ini mendukung kebutuhan penduduk. Kelurahan Cipaganti juga terkenal sebagai salah satu daerah dengan zona komersial dan pariwisata yang berkembang di Bandung sehingga menyebabkan permintaan lahan seiring berkembang sektor pariwisata dan komersial. Sebaran harga lahan tetap memusat dengan kawasan pusat kota menunjukkan wilayah dengan harga lahan tinggi dan kawasan pinggiran merupakan wilayah dengan harga lahan terendah.

Pada tahun 2021, harga lahan tertinggi berada di kawasan pusat kota yaitu Kelurahan Braga, Kelurahan Balong Gede dan Kelurahan Kebon Pisang. Braga merupakan salah satu kawasan ikonik dan bersejarah di Bandung yang terkenal dengan arsitektur kolonial, area komersial dan daya tarik wisata. Meskipun pandemi sempat menekan sektor properti secara umum, kawasan seperti Braga, Kelurahan Balong Gede dan Kelurahan Kebon Pisang masih memiliki daya tarik tinggi karena loasnya yang berada di pusat kota dan dilengkapi infrastruktur yang mendukung bisnis. Investor tetap melihat potensi jangka panjang di area ini dan memilih untuk mempertahankan investasi di lahan tersebut. Selain itu, terjadi peningkatan harga lahan di wilayah Bandung Utara dan perluasan sebaran harga lahan tinggi pada yaitu terjadi di Kelurahan Pasir Kaliki, Kelurahan Hegarmanah dan Kelurahan Lebak Siliwangi. Hegarmanah adalah kawasan yang berada di sekitar daerah Dago, salah satu area premium di Bandung yang terkenal dengan fasilitas komersial, perumahan mewah dan akses langsung ke pusat kota. Lokasi yang strategis ini menjadikannya sebagai salah satu pilihan utama untuk hunian mewah dan properti komersial sehingga harga lahannya terus meningkat seiring dengan tingginya permintaan.

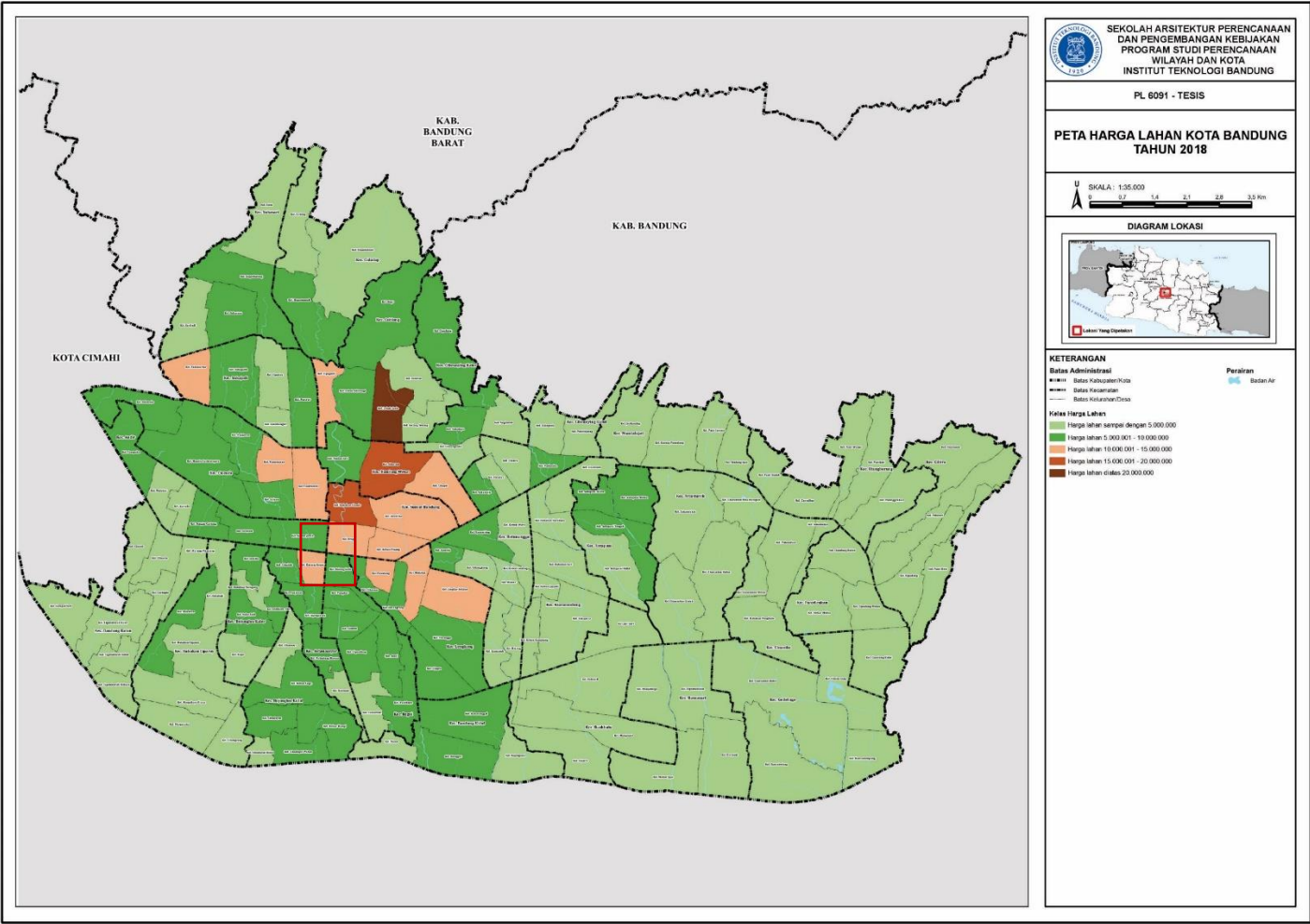
Pada tahun 2022, wilayah dengan harga lahan tertinggi berada di kawasan pusat kota yaitu Kelurahan Braga dan wilayah Bandung Utara yaitu di Kelurahan Lebak Siliwangi, Kelurahan Citarum dan Kelurahan Cihapit. Di Kelurahan Cihapit, yang terkenal dengan Pasar Cihapit, telah mengalami transformasi menjadi area komersial yang lebih modern dengan tetap mempertahankan suasana tradisionalnya. Usaha kuliner, toko kreatif, dan kafe baru yang bermunculan di sekitar pasar, menarik wisatawan lokal dan mancanegara. Selain, penataan ruang publik dan perbaikan fasilitas di sekitar Kelurahan Cihapit terus meningkatkan permintaan lahan terutama untuk bisnis dan residensial.

Pada tahun 2023, harga lahan tertinggi berada di kawasan pusat kota yaitu di Kelurahan Merdeka, Kelurahan Babakan Ciamis, Kelurahan Citarum dan Kelurahan Lebak Gede. Setelah pandemi COVID-19, banyak perubahan dan bisnis yang kembali aktif dan bahkan berkembang menyebabkan lonjakan permintaan untuk ruang perkantoran dan komersial. Wilayah seperti Kelurahan Merdeka dan Kelurahan Babakan Ciamis yang memiliki infrastruktur siap dan lokasi yang strategis, menjadi pilihan utama untuk relokasi atau ekspansi bisnis. Fenomena *“revenge spending”* atau kenaikan konsumsi pasca-pandemi juga turut meningkatkan aktivitas ekonomi di kawasan pusat kota menambah minat pada lahan di sekitar wilayah ini. Kelurahan yang berada dekat dengan pusat kota dikenal sebagai kawasan yang menawarkan properti premium dengan fasilitas dan akses yang lengkap, sehingga menarik minat dari kalangan bisnis kelas atas dan investor properti. Kenaikan harga lahan di Bandung secara umum membuat banyak investor mencari peluang di area yang masih berkembang dengan prospek kenaikan harga lahan.

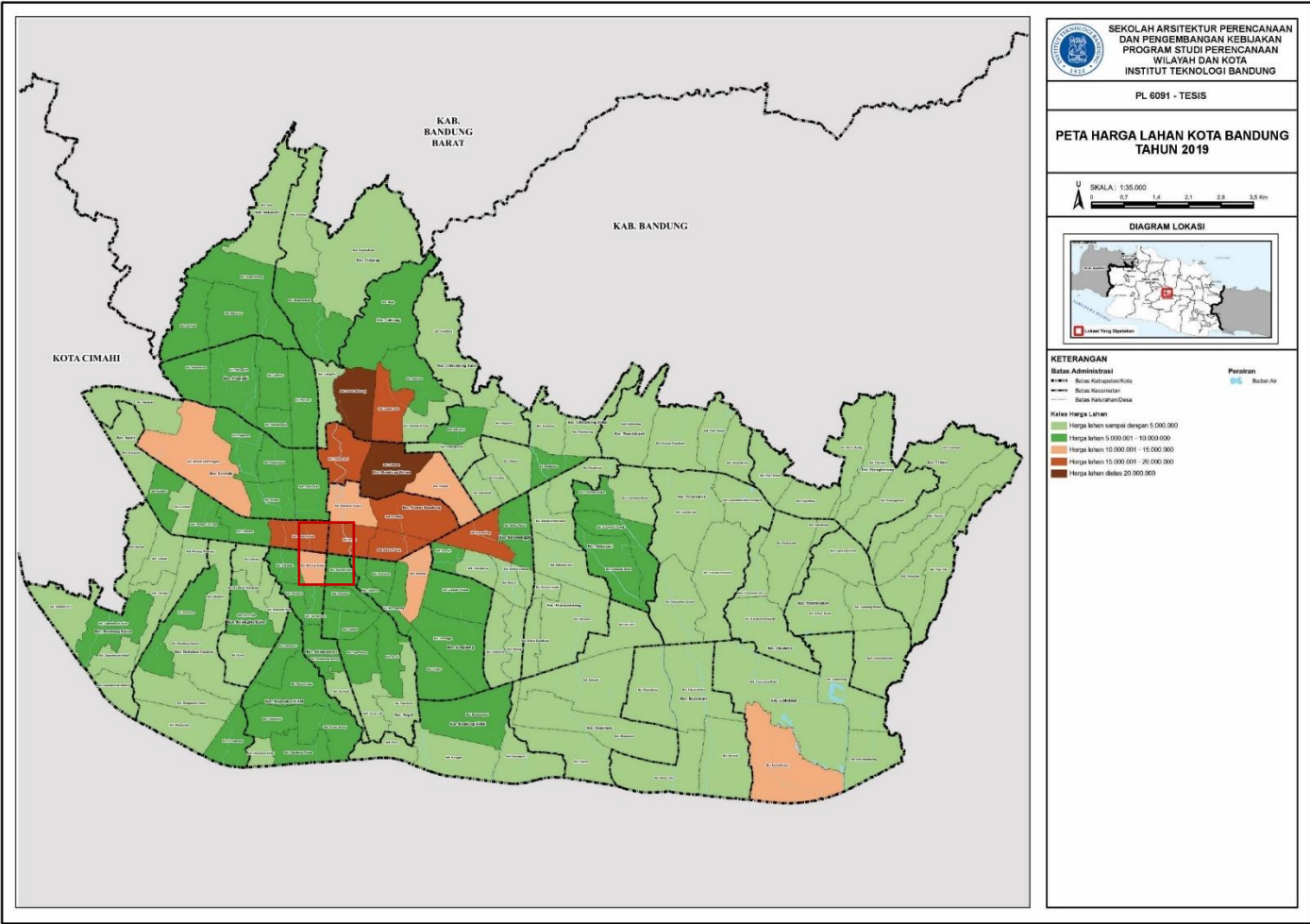
Pada tahun 2024, harga lahan tertinggi berada di pusat kota yaitu Kelurahan Kebon Pisang dan wilayah yang berdekatan yaitu Kelurahan Arjuna, Kelurahan Babakan Ciamis, Kelurahan Merdeka, Kelurahan Cihapit, Kelurahan Citarum, Kelurahan Taman Sari dan Kelurahan Lebak Siliwangi. Tren hunian vertikal dan residensial kelas atas semakin berkembang dan menjadi incaran bagi kalangan profesional, ekspatriat dan keluarga kelas menengah atas yang menginginkan hunian modern

dan nyaman, jauh dari hiruk pikuk pusat kota tetapi tetap memiliki akses yang baik ke berbagai fasilitas. Peningkatan jumlah bisnis kuliner, butik hotel, tempat wisata, pusat ritel, perbelanjaan modern, kawasan hiburan, pengembangan industri kreatif dan industri pendukung pariwisata dan F&B (*Food and Beverage*) juga meningkatkan popularitas kawasan Bandung Utara sebagai tempat tujuan urban *lifestyle*. Faktor pendukung lainnya dapat dilihat dari adanya peningkatan akses transportasi yang memudahkan mobilitas Bandung Utara membuat wilayah ini lebih terhubung dengan kota-kota di sekitarnya. Selain itu, ketersediaan lahan di Bandung Utara terbatas karena aturan tata ruang yang lebih ketat untuk menjaga kelestarian alam. Karena keterbatasan lahan, harga lahan di Bandung Utara cenderung naik karena permintaan terus bertambah, tetapi pasokan lahan terbatas. Secara keseluruhan, kombinasi antara pengembangan residensial modern, pertumbuhan sektor komersial dan pariwisata serta peningkatan industri kreatif membuat harga lahan di Bandung Utara melonjak pada tahun 2024. Wilayah ini menjadi pilihan utama bagi mereka yang mencari keseimbangan antara kenyamanan, lingkungan hidup dan potensi bisnis, yang pada akhirnya mendorong peningkatan nilai properti.

Analisis terhadap harga lahan di Kota Bandung juga dilakukan terhadap data seluruh tahun untuk menghasilkan harga lahan rata-rata. Pola harga lahannya memusat dengan harga lahan tertinggi berada di pusat kota, yaitu di Kelurahan Braga dan wilayah Bandung Utara di Kelurahan Lebak Siliwangi. Wilayah Bandung Utara didominasi sebaran harga lahan tinggi. Wilayah Bandung Utara mengalami peningkatan harga lahan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini berkaitan dengan daya tarik kawasan sebagai tempat hunian dan destinasi investasi properti. Investor melihat Bandung Utara sebagai kawasan yang memiliki prospek investasi jangka panjang karena nilai properti yang tinggi, terutama karena aturan ketat yang membatasi pengembangan lahan. Wilayah lain merupakan sebaran harga lahan dengan pola semakin menjauhi pusat kota harga lahan semakin rendah. Secara berturut-turut, peta pola sebaran harga lahan dari tahun 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 dan rata-rata ditampilkan sebagai berikut.

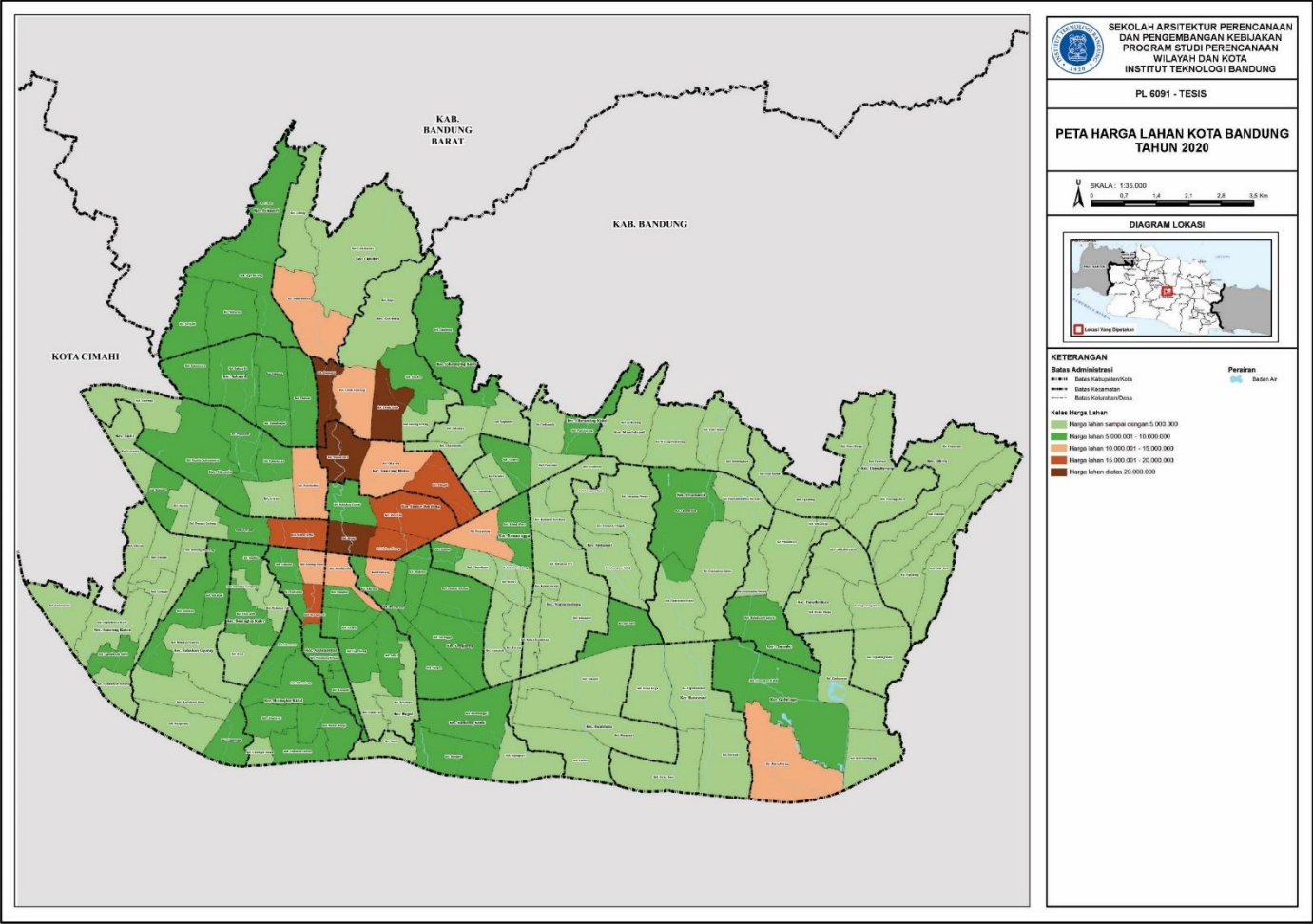


Gambar V.27 Peta Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2018
Sumber: Analisis Penulis, 2024



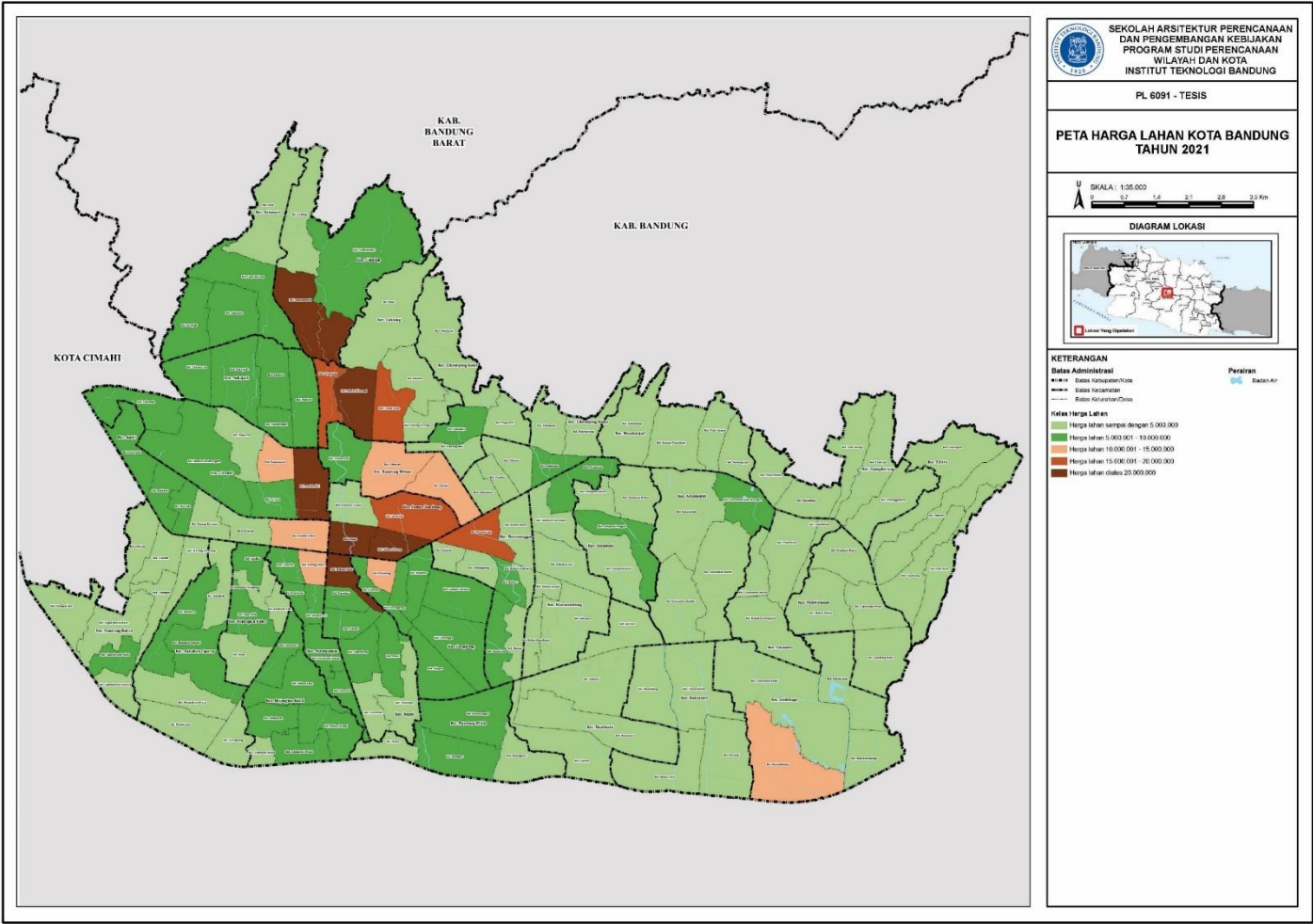
Gambar V.28 Peta Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2019

Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.29 Peta Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2020

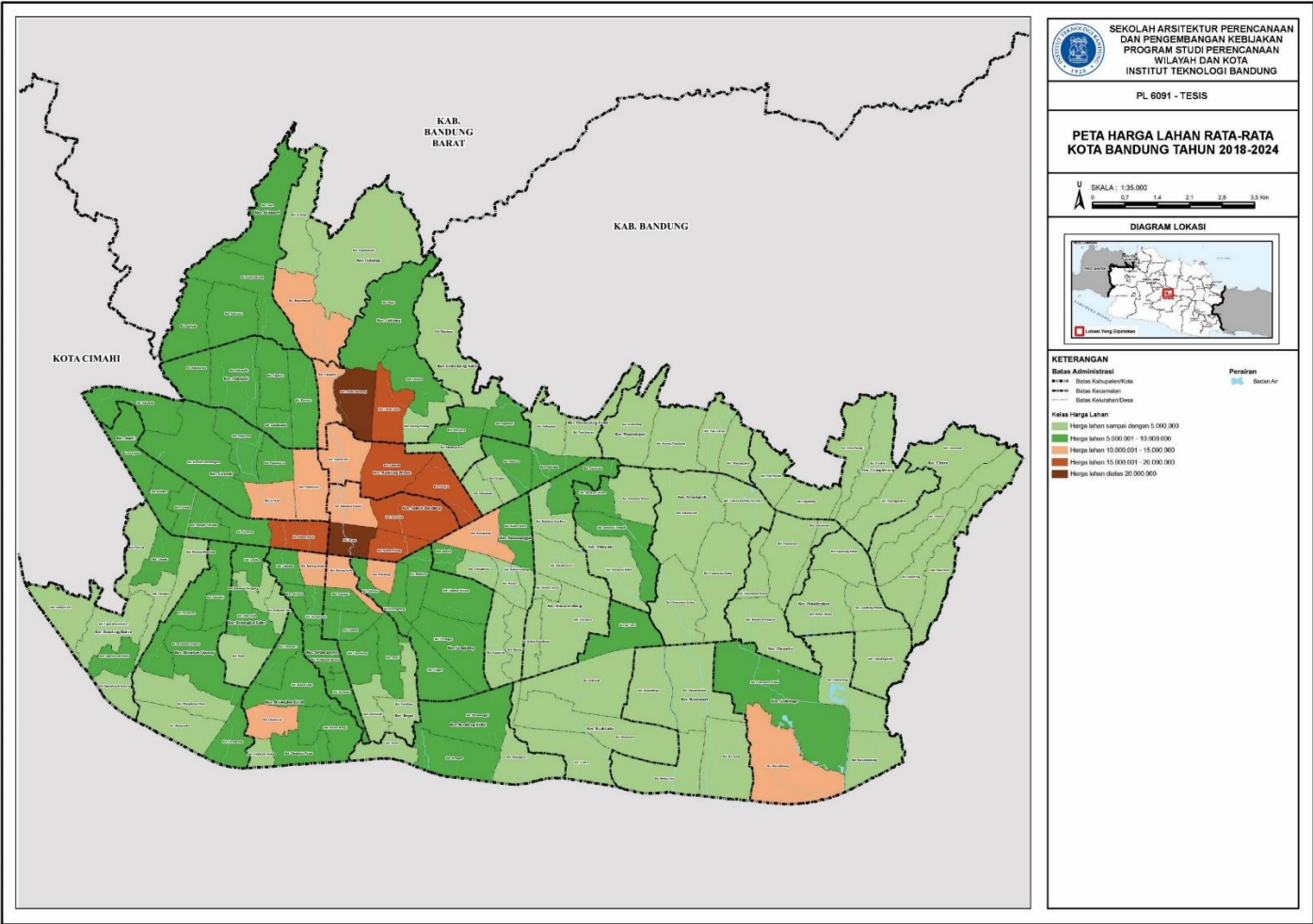
Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.30 Peta Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2021
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Sumber: Analisis Penulis, 2024

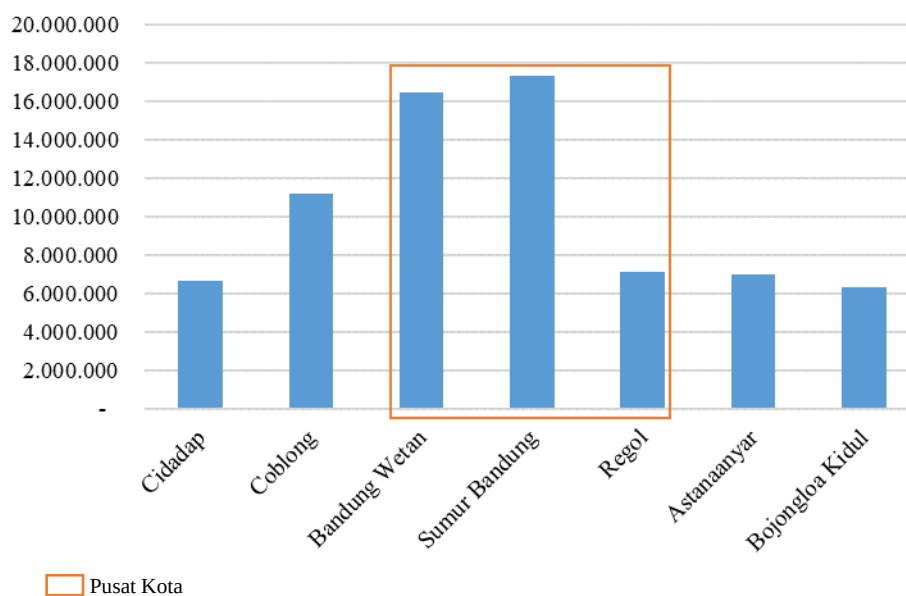
Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.34 Peta Harga Lahan Rata-Rata Kota Bandung Tahun 2018-2024
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari peta sebaran harga lahan rata-rata di Kota Bandung, dapat dijelaskan bahwa sebaran harga lahan tertinggi berada di Kawasan Pusat Kota Bandung bergerak menurun menjauhi kawasan pusat kota. Secara rata-rata, harga lahan bergerak naik ke wilayah tenggara di Kecamatan Gedebage dan selatan di Kecamatan Bojongloa Kidul.

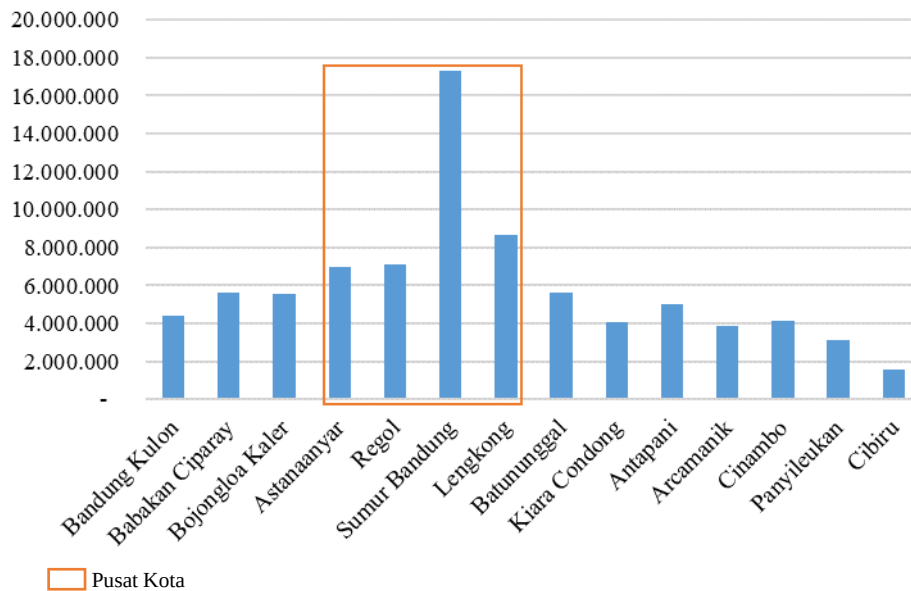
Karakteristik spasial ini dapat juga dilihat secara lebih jelas dengan analisis terhadap harga lahan yang terlihat dari sumbu vertikal dan horizontal dengan menarik garis yang membagi wilayah Kota Bandung. Dalam analisis ini, titik yang dijadikan pusat adalah Alun-Alun Kota Bandung. Grafik ini dihasilkan dari berbagai wilayah yang mengenai garis pembagi untuk masing-masing sumbu vertikal dan horizontal. Grafik harga lahan dalam sumbu vertikal ditampilkan pada gambar berikut.



Gambar V.35 Grafik Harga Lahan Rata-Rata Kota Bandung Tahun 2018-2024 dalam Sumbu Vertikal
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari gambar diatas, ditunjukkan bahwa dalam sumbu vertikal harga lahan bergerak semakin tinggi dari wilayah Bandung Utara di Kecamatan Cidadak, Kecamatan Coblong, Kecamatan Bandung Wetan dan Kecamatan Sumur Bandung. Grafik mengalami penurunan pada saat berada di Kecamatan Regol, dan mencapai puncak

tertinggi di Kecamatan Astana Anyar. Grafik bergerak menurun kembali ke wilayah Bandung Selatan yaitu di Kecamatan Bojongloa Kidul.



Gambar V.36 Grafik Harga Lahan Rata-Rata Kota Bandung Tahun 2018-2024 dalam Sumbu Horizontal
Sumber: Analisis Penulis, 2024

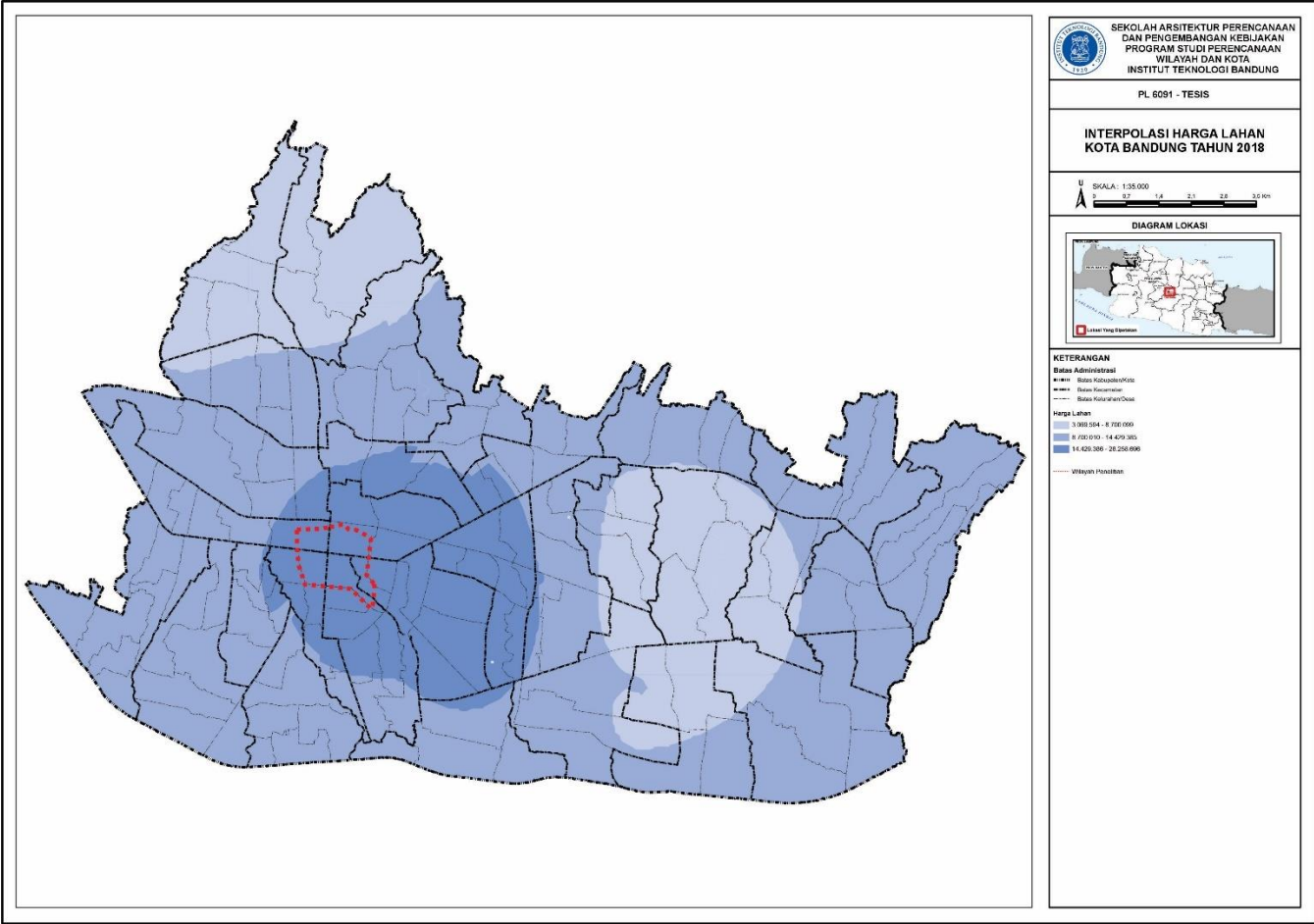
Dari gambar diatas, ditunjukkan bahwa dalam sumbu horizontal harga lahan meningkat signifikan dari wilayah Bandung Barat di Kecamatan Bandung Kulon, Kecamatan Babakan Ciparay dan Kecamatan Bokongloa Kaler. Puncak harga lahan tertinggi berada di Kecamatan Astanaanyar dan grafik terus mengalami penurunan menjauhi pusat kota ke arah Bandung Timur sampai di Kecamatan Cibiru.

Selanjutnya, untuk data harga lahan yang bersumber dari Kantor Jasa Penilai Publik dilakukan analisis dengan interpolasi kriging untuk data tahun 2017-2023. Pada tahun 2017, tidak terlihat gradien pada peta interpolasi harga lahan karena jumlah titik transaksi yang tersedia sangat sedikit. Kawasan Pusat Kota Bandung dan wilayah lainnya berada pada 1 (satu) kelas harga lahan. Pada tahun 2018, muncul gradien dengan pola memusat dimana wilayah penelitian berada ring 1 (harga lahan tinggi), ring 2 (harga lahan sedang) berada di bagian pinggir kota dan ring 3 (harga lahan rendah) secara terpisah berada di pinggir wilayah Bandung Utara dan sebagian di wilayah Bandung Timur. Pada tahun 2019, wilayah penelitian berada di dua ring yaitu ring 1 (harga lahan tinggi) dan ring 2 (harga lahan sedang) dan ring 3 (harga lahan rendah) tersebar di beberapa wilayah pinggiran. Pada tahun

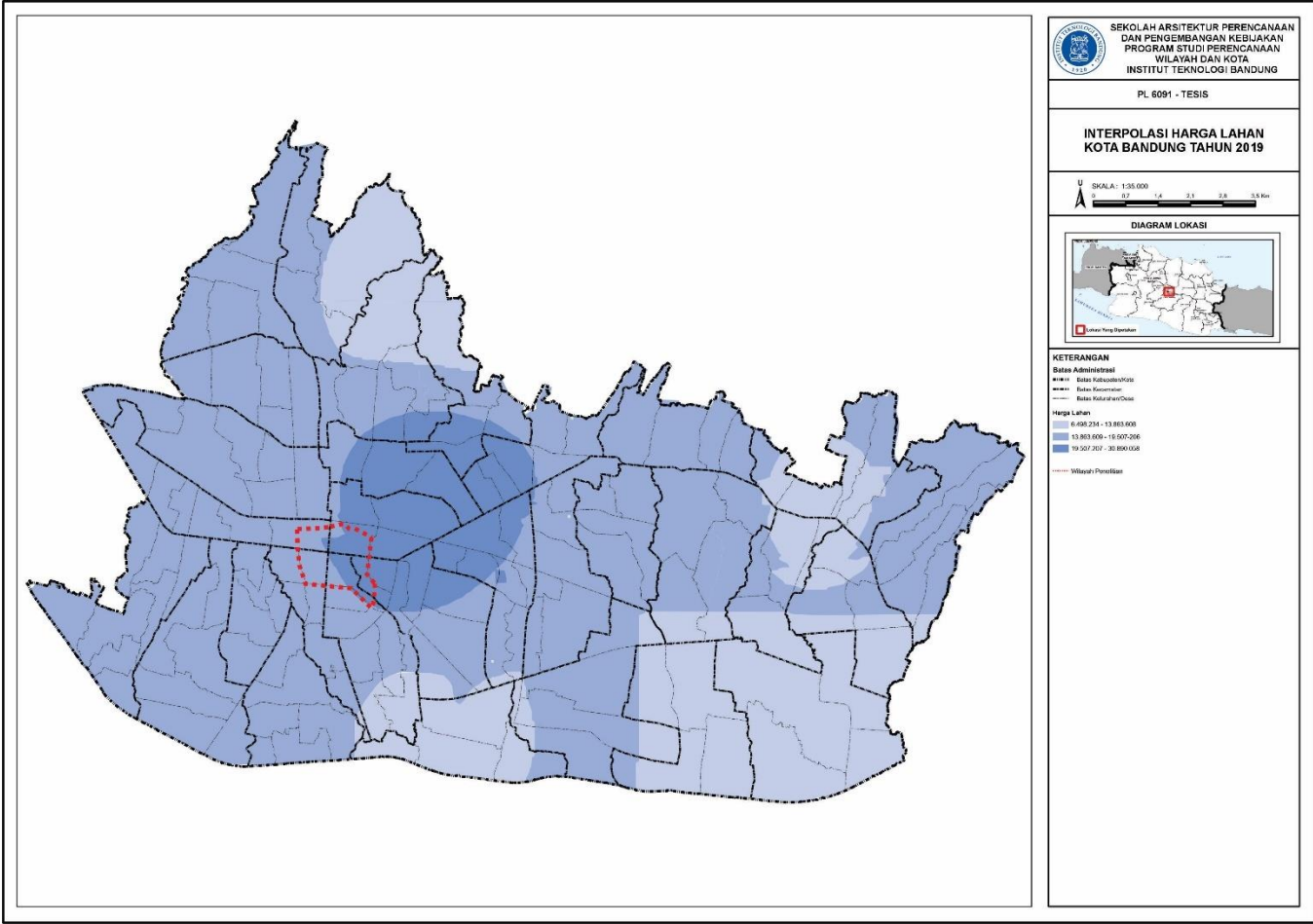
2020, wilayah penelitian berada di dua ring yaitu ring 1 (harga lahan tinggi) dan ring 2 (harga lahan sedang) dan ring 3 (harga lahan rendah) mendominasi di wilayah Bandung Timur dan sebagian kecil pinggiran wilayah Bandung Utara. Pada tahun 2021, wilayah penelitian berada di dua ring yaitu ring 1 (harga lahan tinggi) dan ring 2 (harga lahan sedang) dan ring 3 (harga lahan rendah) seluruhnya di pinggiran wilayah Bandung Selatan dan Bandung Timur. Pada tahun 2022, wilayah penelitian berada di dua ring yaitu ring 1 (harga lahan tinggi) dan ring 2 (harga lahan sedang) dan ring 3 (harga lahan rendah) tersebar di pinggiran wilayah Bandung Utara, Bandung Selatan dan Bandung Timur. Pada tahun 2023, wilayah penelitian berada di dua ring yaitu ring 1 (harga lahan tinggi) dan seluruh wilayah sampai pinggiran Bandung Utara dan ring 2 (harga lahan sedang) dan seluruh wilayah sampai pinggiran Bandung Selatan dan ring 3 (harga lahan rendah) seluruhnya berada di wilayah Bandung Timur.

Secara keseluruhan dari interpolasi data harga lahan tahun 2017-2023 dapat dijelaskan bahwa sebaran harga lahan di Kota Bandung berbentuk mengelompok dan memusat dengan ring 1 (harga lahan tinggi) berada di sebagian wilayah penelitian yaitu Kawasan Pusat Kota Bandung dan mengarah ke wilayah Bandung Utara, ring 2 (harga lahan sedang) menyebar di beberapa wilayah sampai pinggiran Bandung Utara serta ring 3 (harga lahan rendah) berada di wilayah pinggiran Kota Bandung. Seluruh interpolasi data harga lahan secara berturut-turut ditampilkan melalui peta sebagai berikut.

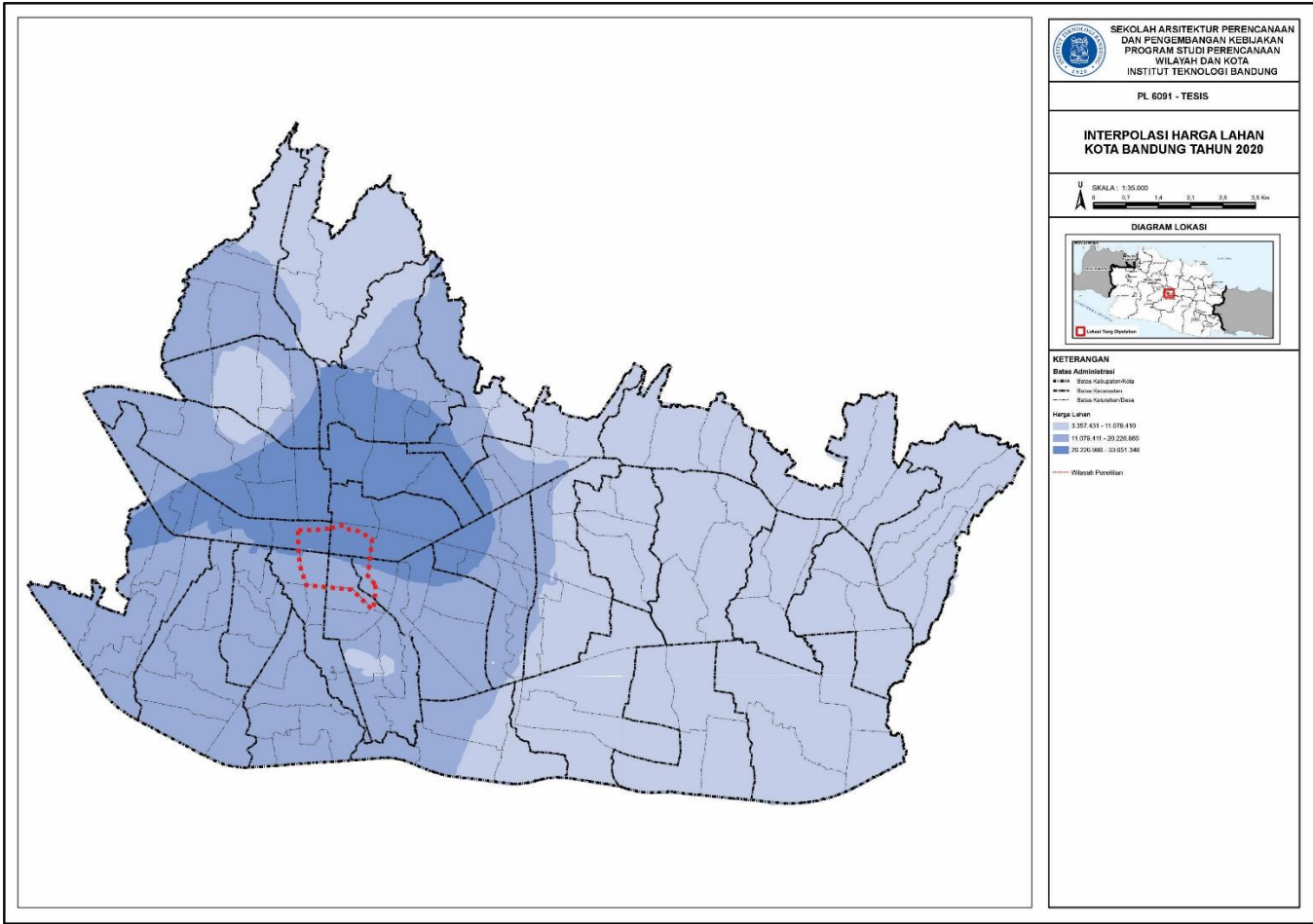
Sumber: Analisis Penulis, 2024



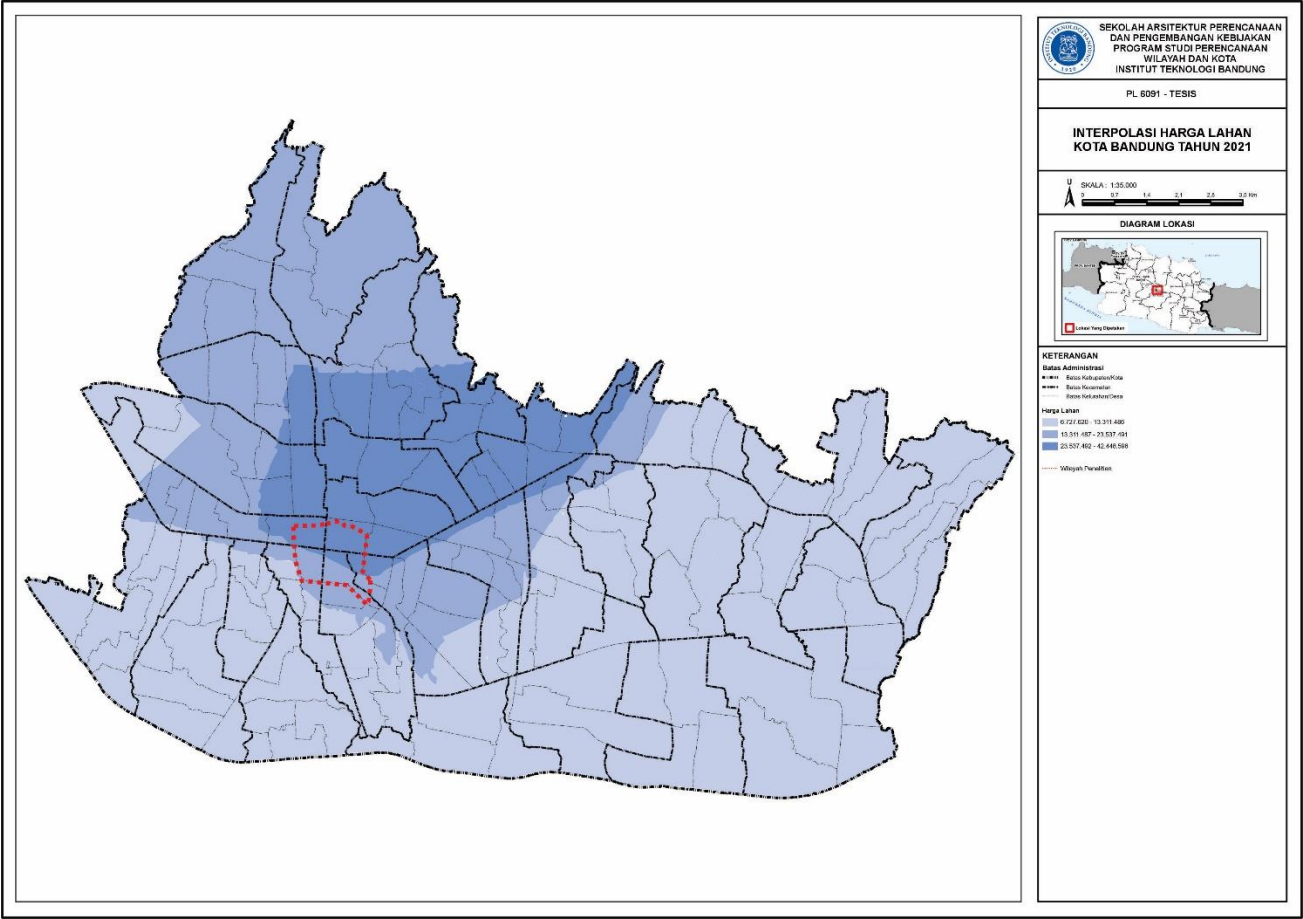
Gambar V.38 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2018
Sumber: Analisis Penulis, 2024



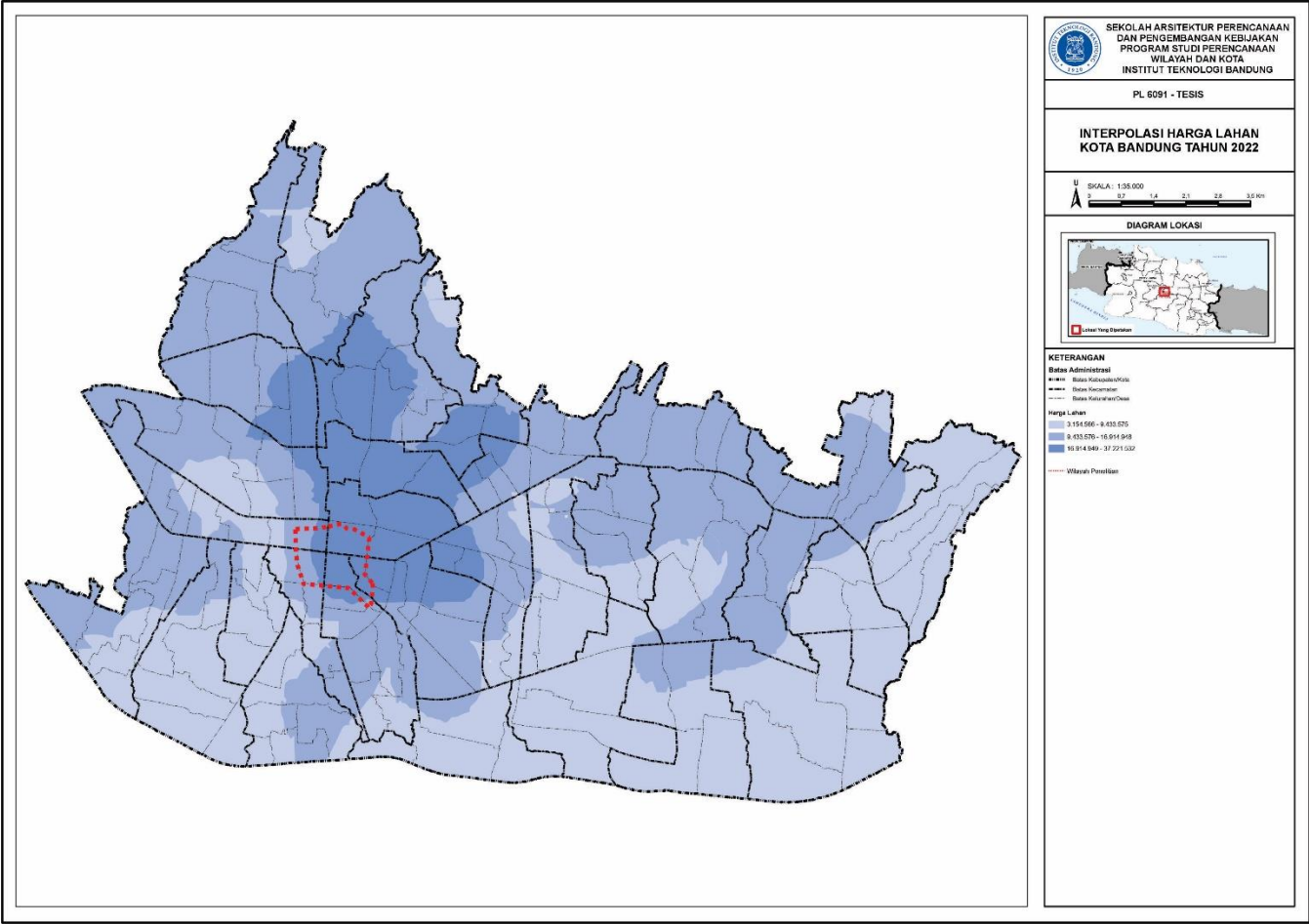
Gambar V.39 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2019
Sumber: Analisis Penulis, 2024



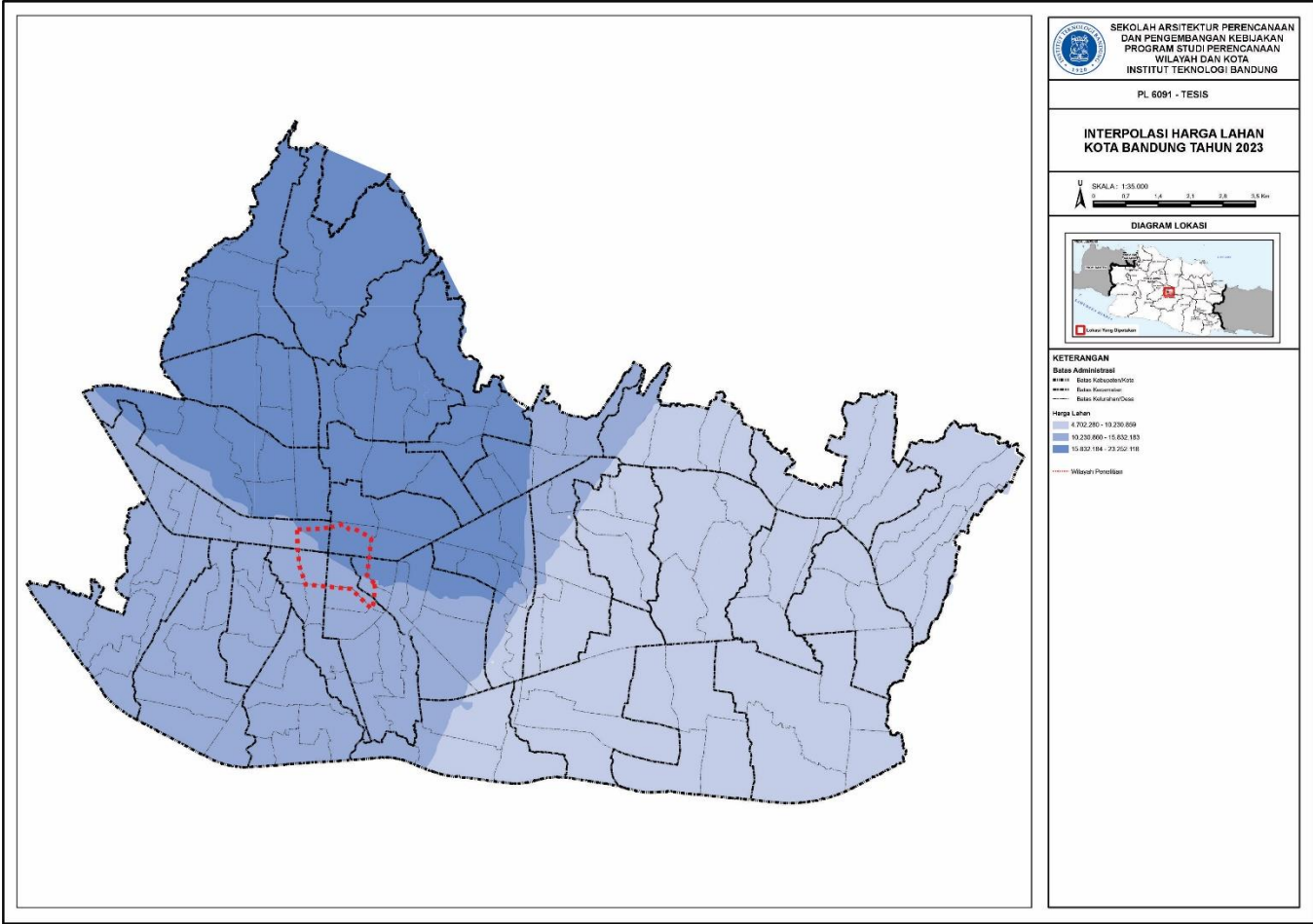
Gambar V.40 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2020
Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.41 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2021
Sumber: Analisis Penulis, 2024



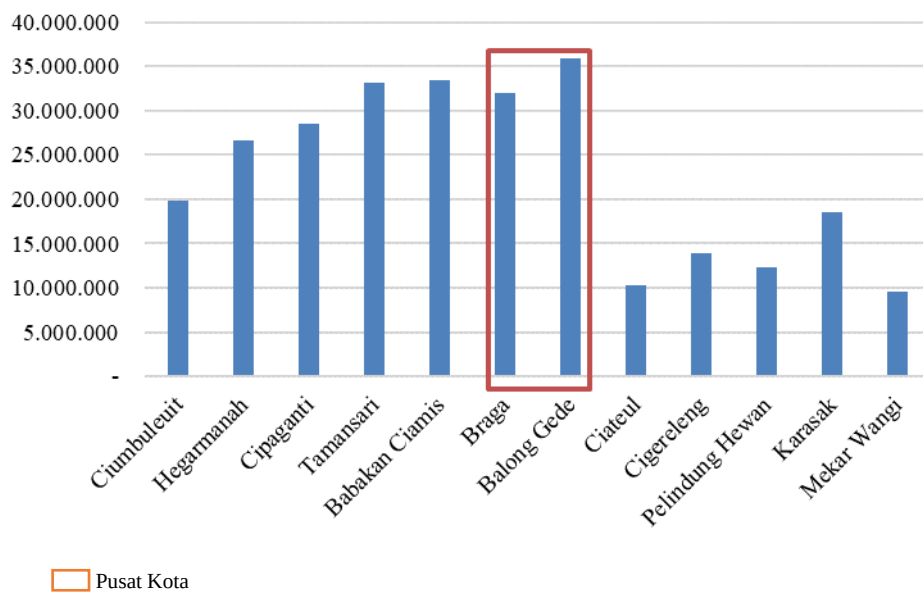
Gambar V.42 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2022
Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar V.43 Interpolasi Harga Lahan Kota Bandung Tahun 2023
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari hasil peta interpolasi, dapat dijelaskan bahwa wilayah dengan harga lahan tinggi umumnya merupakan pusat aktivitas ekonomi, seperti kawasan bisnis dan perbelanjaan. Titik tertinggi harga lahan terletak di Kelurahan Braga dan Kelurahan Balong Gede sebagai bagian dari Kawasan Pusat Kota Bandung sebagai lokasi termahal dibandingkan dengan daerah lainnya. Berikut merupakan grafik harga lahan dalam sumbu vertical dari wilayah Bandung Utara menuju wilayah Bandung Selatan. Penjelasan tersebut dapat dilihat melalui gambar berikut.

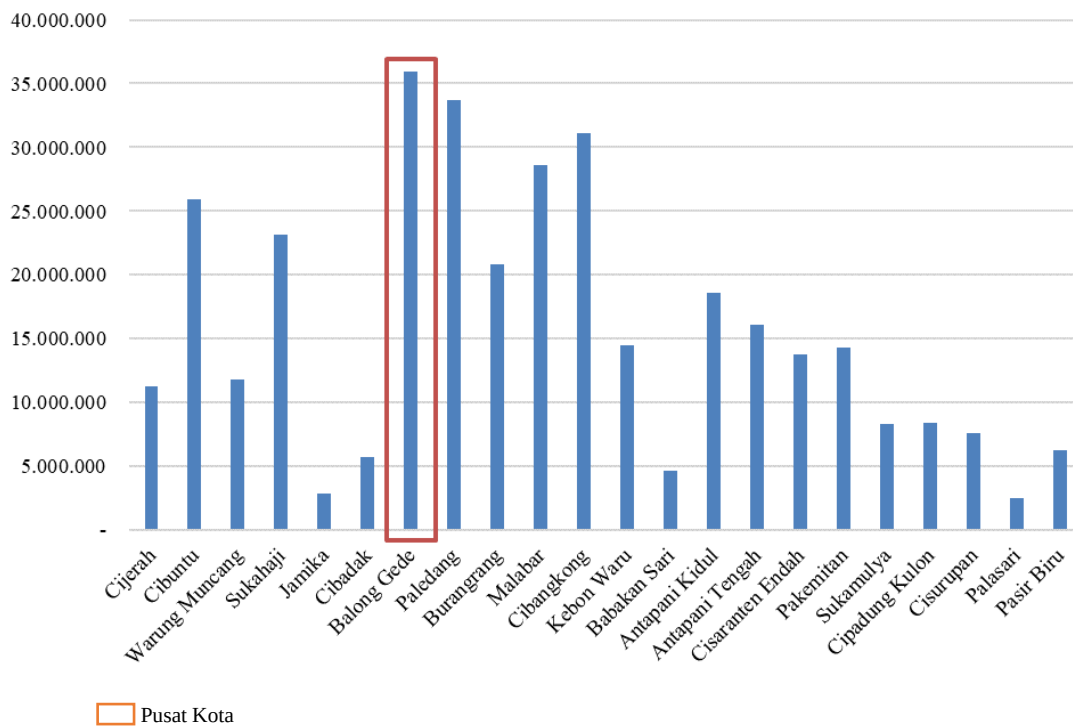


□ Pusat Kota

Gambar V.45 Grafik Harga Lahan dalam Sumbu Vertikal

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dalam sumbu horizontal, grafik harga lahan juga menunjukkan hasil yang serupa dimana titik tertinggi harga lahan berada di Kelurahan Balong Gede sebagai representasi dari Kawasan Pusat Kota. Pergerakan harga lahan cenderung fluktuatif dimana harga lahan bergerak menuju puncak tertinggi dari wilayah Bandung Barat dan bergerak menurun kembali ke wilayah Bandung Timur dengan harga lahan yang semakin rendah. Penjelasan tersebut dapat dilihat melalui gambar berikut.



Gambar V.46 Grafik Harga Lahan dalam Sumbu Horizontal

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Selanjutnya, dilakukan analisis spasial terhadap titik lokasi sebaran kegiatan komersial dalam hal ini diterapkan terhadap 2 jenis, yaitu pusat perbelanjaan dan supermarket di Kota Bandung. Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi pola yang berkorelasi dengan intensitas kegiatan komersial, layanan regional, karakter kegiatan dengan lokasi harga lahan serta layanan kegiatan komersial. Keterkaitan antara kegiatan komersial dan harga lahan berada dalam konteks yang sama yaitu sakala kota, dimana terdapat konsentrasi di pusat bisnis, penjelasan mengenai skala ekonomi, dan pertumbuhan sekunder.

Pusat perbelanjaan biasanya terletak di lokasi strategis kota, yaitu kawasan pusat kota yang dekat dengan arus lalu lintas utama dan aksesibilitas transportasi publik. Titik pusat perbelanjaan ditemukan di daerah dengan densitas penduduk tinggi, di mana permintaan untuk barang dan jasa lebih besar. Titik sebaran pusat perbelanjaan berdasarkan analisis harga lahan yang terdiri dari ring 1 (harga lahan tinggi), ring 2 (harga lahan sedang) dan ring 3 (harga lahan rendah) ditunjukkan pada tabel berikut.

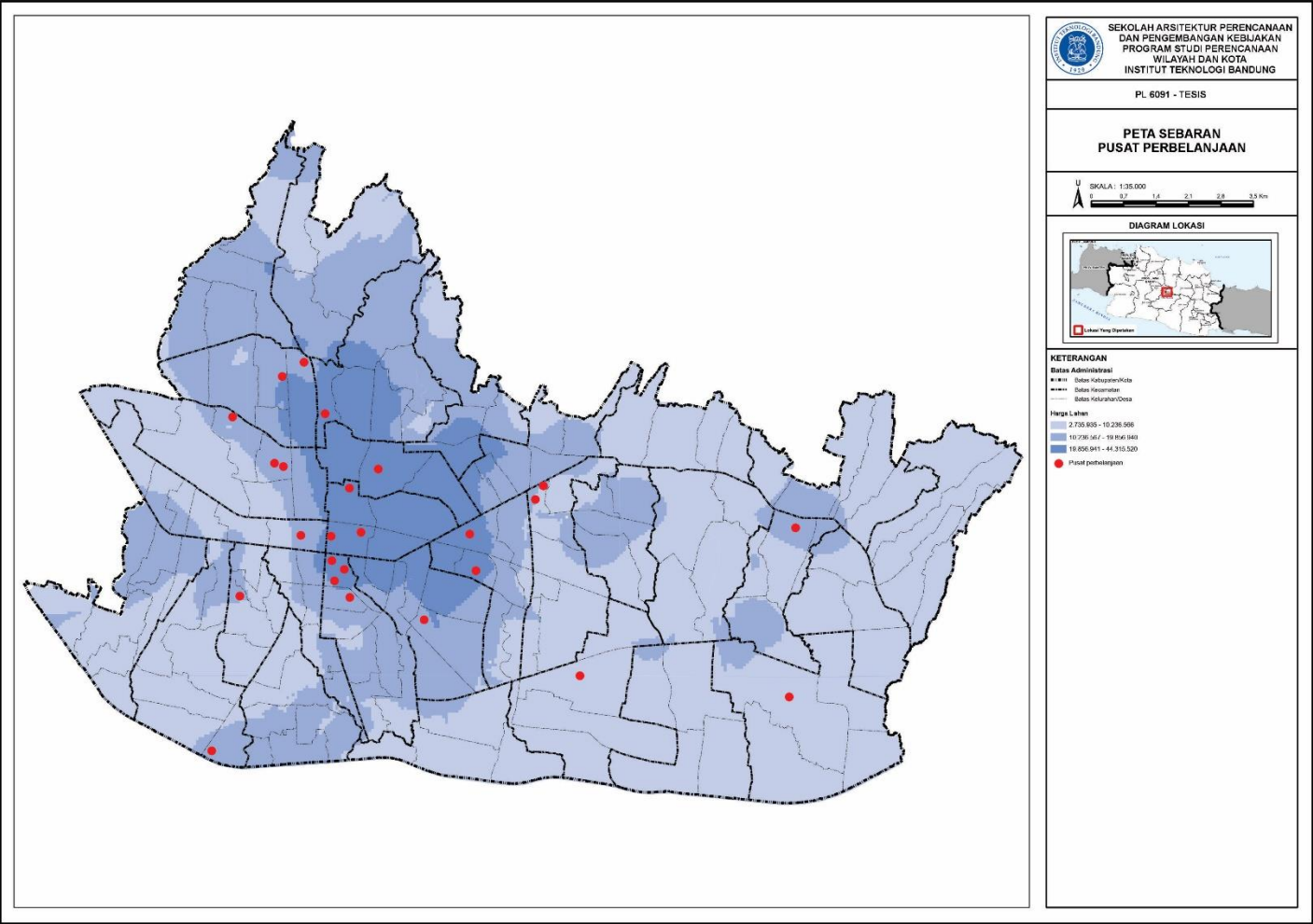
Tabel V.17 Sebaran Lokasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Harga Lahan

No.	Ring 1 (Tinggi) 2.735.935-10.236.566	Ring 2 (Sedang) 10.236.567-19.856.940	Ring 3 (Rendah) 19.856.941-44.315.520
1.	Paris Van Java	Istana Plaza	Summarecon Mall Bandung
2.	Cihampelas Walk	dBotanica	Metro Indah Mall
3.	Baltos	23 Paskal Shopping Center	
4.	Bandung Indah Plaza	Festival Citylink	
5.	Istana BEC Bandung	Piset Square	
6.	Braga City Walk	Ujung Berung Town Square Mall	
7.	Trans Studio Mall	ITC Kebon Kelapa	
8.	MD Plaza	Rumah Mode	
9.	Parahyangan Plaza	Lucky Square Mall	
10.	The Kings Shopping Center	Miko Mall	
11.	Pasar Baru Square	Living Plaza	
12.	Living Plaza IBCC	Bandung Trade Mall	
Jumlah	12	12	2

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari titik sebaran pusat perbelanjaan, dapat dijelaskan harga lahan cenderung lebih tinggi di daerah yang memiliki pusat perbelanjaan dan fasilitas umum lainnya. Lokasi yang strategis dan padat dengan pusat perbelanjaan menarik investasi, yang mengakibatkan kenaikan harga lahan. Pusat perbelanjaan menarik konsumen dan pengunjung, meningkatkan nilai di area tersebut. Dengan tingginya permintaan untuk lokasi di sekitar pusat perbelanjaan, harga lahan di kawasan tersebut meningkat. Hal ini pada gilirannya membatasi pengembangan baru dan dapat mengubah pola peruntukan lahan di sekitar area tersebut.

Jangkauan layanan yang disediakan pusat perbelanjaan berhubungan erat dengan sebaran titik pusat perbelanjaan dan harga lahan. Pusat perbelanjaan yang terletak di daerah dengan harga lahan tinggi juga berarti ada akses yang lebih baik bagi masyarakat. Semakin tinggi aksesibilitas, semakin besar peluang masyarakat untuk menikmati layanan dan produk yang ditawarkan. Namun, terdapat kesenjangan layanan dimana daerah dengan harga lahan rendah kekurangan pusat perbelanjaan yang memadai mengakibatkan berkurangnya akses terhadap layanan dan produk yang juga akan mempengaruhi kualitas hidup masyarakat yang tinggal di daerah tersebut.



Gambar V.47 Peta Sebaran Pusat Perbelanjaan
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Analisis berikutnya adalah pada sebaran supermarket di Kota Bandung. Pilihan lokasinya cenderung pada lokasi dengan harga lahan rendah untuk meminimalkan biaya operasional awal. Lahan harga rendah yang ditunjukkan dalam analisis sebagai ring 3 berada di pinggiran kota, di mana biaya bisnis umumnya relatif lebih rendah dibandingkan dengan kawasan pusat kota. Pengaruh lainnya juga berkaitan dengan layanan dimana lokasi harga lahan rendah memungkinkan supermarket dapat menarik konsumen dari wilayah sekitarnya yang mungkin terbatas aksesnya ke supermarket yang lebih mahal di pusat kota.

Tabel V.18 Sebaran Lokasi Supermarket Berdasarkan Harga Lahan

No.	Ring 1 2.735.935-10.236.566	Ring 2 10.236.567-19.856.940	Ring 3 19.856.941-44.315.520
1.	KKV - Paris Van Java	Toserba Griya Setiabudi	Borma Toserba Dakota
2.	Prama Fresh Burangrang	Resique Supermarket Laundry Bandung	Supermarket tanaman bandung
3.	HY&GO Supermarket	2MXP+3R4	Borma Toserba Antapani
4.	JL. L.L.RE. MARTADINATA NO 17	TOSERBA YOGYA	YOGYA MekarWangi
5.	16z/data=!4m2!2m1!6e6?hl=en&entry=ttu	4J92+4G4	16z/data=!4m2!2m1!6e6?hl=en&entry=ttu
6.	LOTTE Super BEC	Griya Setrasari	KOMP. SUMBERSARI INDAH
7.	TOSERBA YOGYA	JL Jakarta	01
8.	TRIAL FLORIS (Perlengkapan Ultah Dan Bouquet)	Jl. Cibarengkok No.213/182C	TOSERBA YOGYA
9.	Super Indo Dago	Borma Toserba Cijerah	INDOMARET Pagarsih
10.	Gg. Mama Uwar	16z/data=!4m2!2m1!6e6?hl=en&entry=ttu	Starmart The Suite At Metro Bandung
11.	TS Mart	AirForce mart	HELA FROZEN FOOD CIWASTRA
12.	BY Mart & Kantin Hj. Yus	Toserba Griya Hemat	Metro Building
13.	Junction 8 Yogya Group	3HMF+H8W	107.651035
14.	Borma Toserba Setiabudi	Super Indo Antapani	Dede Mart
15.	Bandung Mini Market	Indomaret	Intan asgar pangkas rambut
16.	Minimarket 46 Wijaya Kusuma - RELX Available	Jl Terusan Gatot Raya No.29	tk whizo

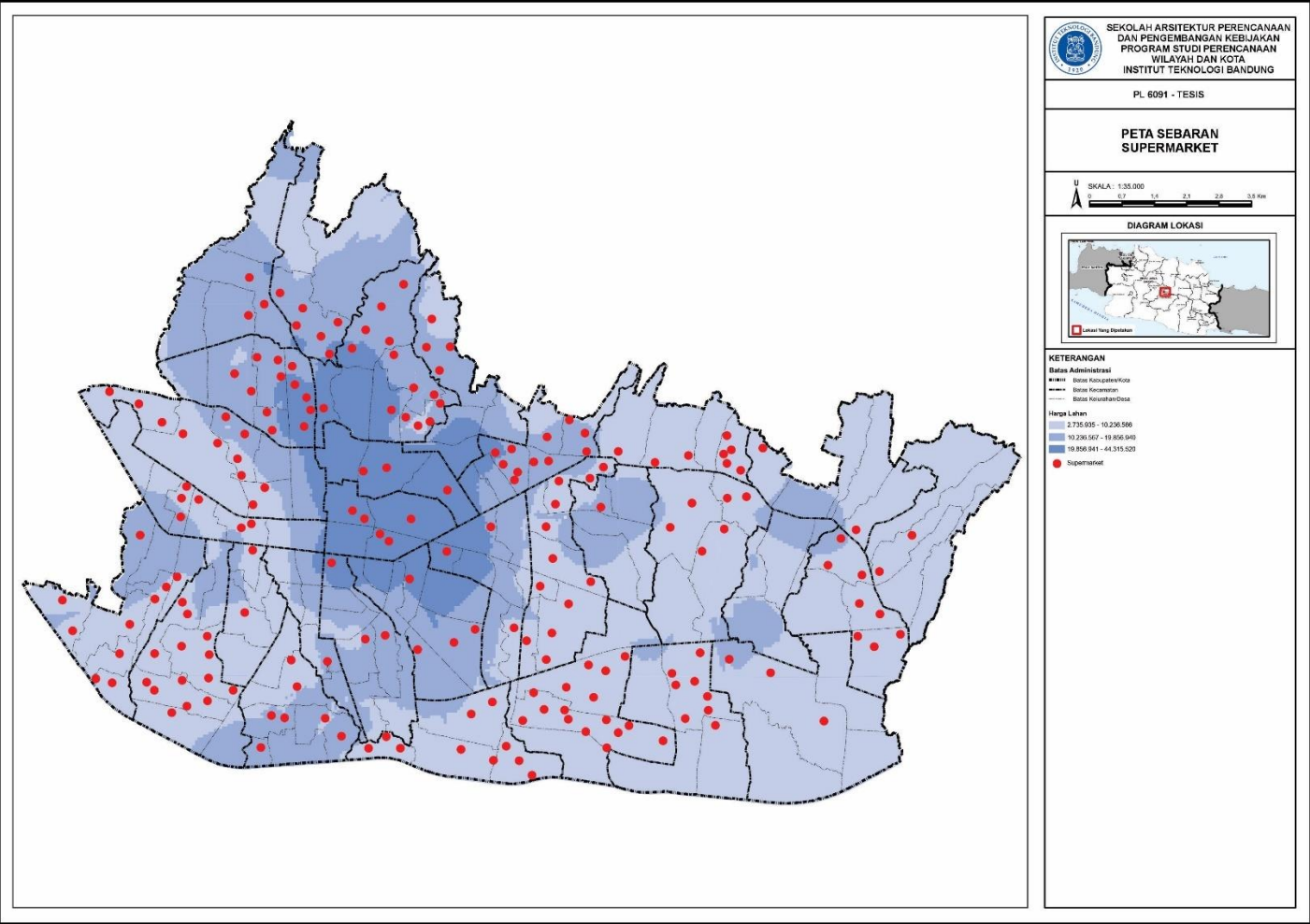
No.	Ring 1 2.735.935-10.236.566	Ring 2 10.236.567-19.856.940	Ring 3 19.856.941-44.315.520
17.	Kurnia Mas	BORMA Toserba Cikutra	Iteung Shop
18.	BIGSHOP BANDUNG	Warnok (waroeng bu enok)	Batununggal Cafe
19.	Jl. Laswi No.244	Grosir Pa Agus Ibu Yani	TOSERBA GRIYA
20.	Horas	Hilmi Mufidz Hairulloh	Jl. Raya Ciwastra No.189
21.	Arielmart	Borma Toserba Setiabudi	Toserba Yogya
22.		Jastel cell	Jamu Herman
23.		Borma Dago	Adit Conditioner
24.		RaditeHouse & FrozenFoods	107.5822743
25.		4JC8+WGJ	SUSU MURAH
26.		4J88+X4J	BORMA Toserba Margacinta
27.		Diva Mart	TK DEDEHERISS
28.		4J99+MR5	3HRR+P6C
29.		TOSERBA YOGYA	16z/data=!3m1!4b1?hl =en&entry=ttu
30.		Wiradhika Mart	Hejo Fresh
31.		HM Cell Cigadung	City Square
32.		Depot Reptil	C-Mart
33.		Blue Racing Garage	Jl. Buah Batu Regency No.20 Ruko A1
34.		16z/data=!4m2!2m1!6e6?hl =en&entry=ttu	2JWR+39P
35.		Eka Indra Gaia	Tk Nisa
36.		4J3V+6GM	UBi Cilembu si madu manis
37.		Toserba Griya Pahlawan	Jl. Sadang Sari II No.6b
38.		mandiri Jaya	AEGO Mart
39.		Jl. Masjid An'nur No.200	Aba Mart
40.		Gudang Alpukat Bandung - Alpukat Golden	"PUTRI TIRTA ""AIR BERSIH""
41.		SBR	TONI SN
42.		04	Cemilan dorokdok
43.		Heri Fresh Meal	Bengpuspal Mart
44.		Griya Sakinah / Jaya Sakti	jl. Abdul Hamid Komplek City Garden Residence
45.		2HWV+H4V	LEVINA BUAH
46.		3J7J+Q79	Supermarket
47.		Warcemons	16z?hl=en&entry=ttu
48.		Metozsacollection	PT. Dwi Gas
49.		Mekar Store	16z/data=!4m2!2m1!6 e6?hl=en&entry=ttu
50.		Mm 51	Kain cigondewah
51.		Superindo Moch. Ramdhan	3H29+5GC
52.		Jp fresh & shop	Komplek Cibolerang

No.	Ring 1 2.735.935-10.236.566	Ring 2 10.236.567-19.856.940	Ring 3 19.856.941-44.315.520
53.		RR STAMP	Grosir Powder Cabang Bandung
54.		BC Scientist	Alle mandiri Bandung
55.		Bank Bri (Sukagalih)	Kaka Fika Frozen Food
56.		Meelia mart	Jl. Pacuan Kuda No.16
57.		Yani Yuliani	Leo Cell Iwan Ciwoy
58.			GROSIR MANSUR HJ ANASAH
59.			Ranto Wihan
60.			Frozthing
61.			3MXG+5WG
62.			3MX7+9FW
63.			AA MurEko
64.			King market
65.			Nugraha
66.			Crushlicious Sekayu
67.			3MWQ+3RV
68.			KOMP. GOLF GARDEN RUKO
69.			"Depot Air Minum ""Station Segar""
70.			Nugraha
71.			3MG3+F94
72.			Kenstein
73.			Superindo
74.			16z?hl=en&entry=ttu
75.			Supermarket
76.			3H3G+WVH
77.			No
78.			UD SR JEMBER
79.			Agape Mart
80.			Rumah sulas
81.			Wacrims
82.			3P56+PJR
83.			DEFARA FRESH FROZEN
84.			3P37+WF3
85.			Bravo Toserba
86.			Jl. Desa Cipadung
87.			3M3F+H94
88.			2MPJ+5PW
89.			Tiara Shop
90.			16z/data=!4m2!2m1!6 e6?hl=en&entry=ttu
91.			ADJAT MOTOR
92.			Rumah Pa Iyep
93.			Gudang Kurma Aini

No.	Ring 1 2.735.935-10.236.566	Ring 2 10.236.567-19.856.940	Ring 3 19.856.941-44.315.520
94.			Borma Toserba Caringin
95.			Aef fotocopy
96.			"Candra u""can"
97.			Dangmart One Stop Shopping
98.			Mitra Aice Iis Gempol Sari
99.			Priangansari oleh-oleh
100.			King Flowerhorn
101.			H.YAYAT MINIMART
102.			Borma Cipadung
103.			Pangaritan kidul
104.			HDR Market Place
105.			2JVV+56M
106.			Mulia Store
107.			3JPX+WR8
108.			Cuex Market
109.			2MXC+VP3
110.			MULYASARY TELUR
111.			Borma Riung Bandung
112.			43 corner
113.			Alfamart riung soeta
114.			SAN Minimarket
115.			Comeheremyhome
116.			Jl. Cipedes Hilir Jl. Pajajaran No.13
117.			C-D
118.			3HWP+MH6
119.			Norma
Jumlah	21	57	119

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Hubungan antara sebaran supermarket yang berlokasi lebih banyak di ring 3 (harga lahan rendah) menunjukkan bahwa level bisnis untuk supermarket dapat melayani seluruh wilayah Kota Bandung sampai ke pinggiran. Hal ini juga berkaitan dengan strategi bisnis untuk efisiensi biaya sekaligus memungkinkan akses bagi konsumen di wilayah berpenghasilan rendah. Segmentasi pasar juga berlaku karena supermarket melayani kalangan tertentu dengan penawaran produk harga terjangkau. Sebaran supermarket ini dapat dijadikan sebagai pemetaan potensi pengembangan area yang kurang terlayani. Dari spasial dapat dilihat sebaran titik lokasi supermarket di Kota Bandung melalui gambar berikut.



Gambar V.48 Peta Sebaran Minimarket
Sumber: Analisis Penulis, 2024

V.3 Analisis Keterkaitan antara Penurunan Kegiatan Komersial dengan Pola Spasial Harga Lahan

Analisis keterkaitan dilakukan dengan melihat hubungan pengaruh dari masing-masing variabel. Properti komersial menjadi pusat hubungan karena merupakan hasil dari dinamika variabel lain seperti harga sewa, jumlah penduduk, investasi dan pemanfaatan lahan.

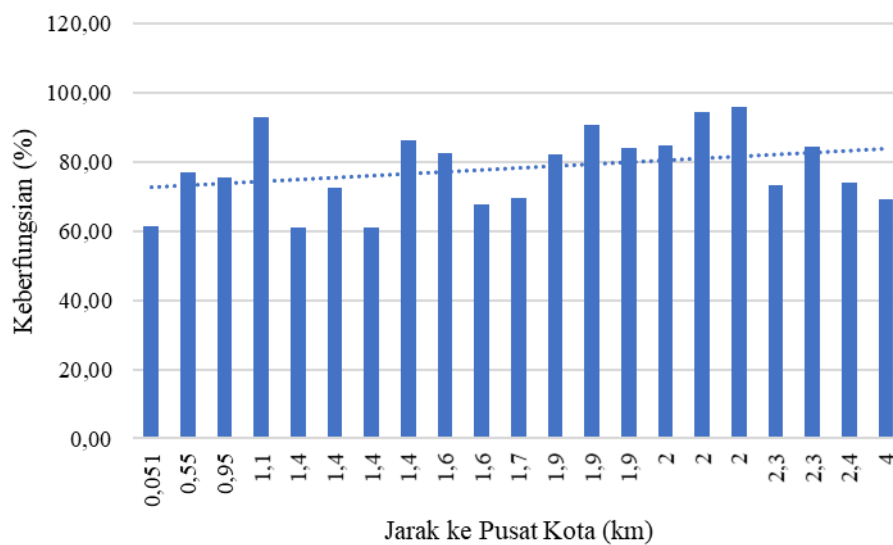
Tabel V.19 Keterkaitan antar variabel penelitian

Pusat Hubungan	Variabel	Hubungan	Konteks
Penurunan Kegiatan Komersial	Harga sewa	Harga sewa tinggi membuat nilai properti meningkat, tetapi dapat membatasi ketersediaan untuk bisnis tertentu	Harga lahan tinggi
	Jumlah penduduk	Penurunan jumlah penduduk mengurangi kebutuhan akan lahan untuk kegiatan komersial	
	Investasi	Investasi tidak optimal sehingga tidak mendorong kegiatan komersial di Kawasan Pusat Kota	
	Pemanfaatan lahan	Diarahkan sebagai perdagangan dan jasa skala kota tetapi pelaksanaannya kurang intensif	

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Tingginya harga sewa di Kawasan Pusat Kota Bandung dapat menjadi beban bagi usaha kecil dan menengah. Pemilik usaha yang tidak dapat menutupi biaya sewa, harus mengurangi operasi bisnisnya, diputuskan untuk ditutup atau memilih untuk berpindah ke lokasi yang lebih terjangkau. Penurunan jumlah penduduk memengaruhi potensi pasar untuk bisnis yang berdampak lebih panjang pada penurunan omset dan pada akhirnya penutupan bisnis. Investasi yang rendah sebenarnya juga mengindikasikan kurangnya pengembangan ekonomi di Kawasan Pusat Kota Bandung. Infrastruktur dan layanan yang buruk tidak mendukung pertumbuhan usaha. Lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal dan intensif sebagai perdagangan dan jasa serta kurangnya dorongan dari segi kebijakan untuk revitalisasi kawasan berdampak negatif pada kegiatan komersial. Wilayah yang seharusnya menjadi pusat perdagangan tidak berfungsi dengan baik, maka penurunan kegiatan komersial dapat terjadi akibat berkurangnya akses ke kegiatan komersial.

Dalam konteks kawasan pusat kota sebagai lokasi, dilakukan juga analisis keterkaitan untuk melihat hubungan antara penurunan kegiatan komersial dengan jarak ke pusat kota. Dari hasil analisis tentang penurunan kegiatan komersial di wilayah penelitian, dapat ditunjukkan melalui grafik dibawah ini bahwa terdapat kecenderungan dimana keberfungsian paling rendah dari kegiatan komersial terjadi di pusat kota, keberfungsiannya meningkat bergerak linier semakin tinggi dengan jarak kegiatan komersial ke pusat kota. Hubungan tersebut ditunjukkan melalui grafik berikut.

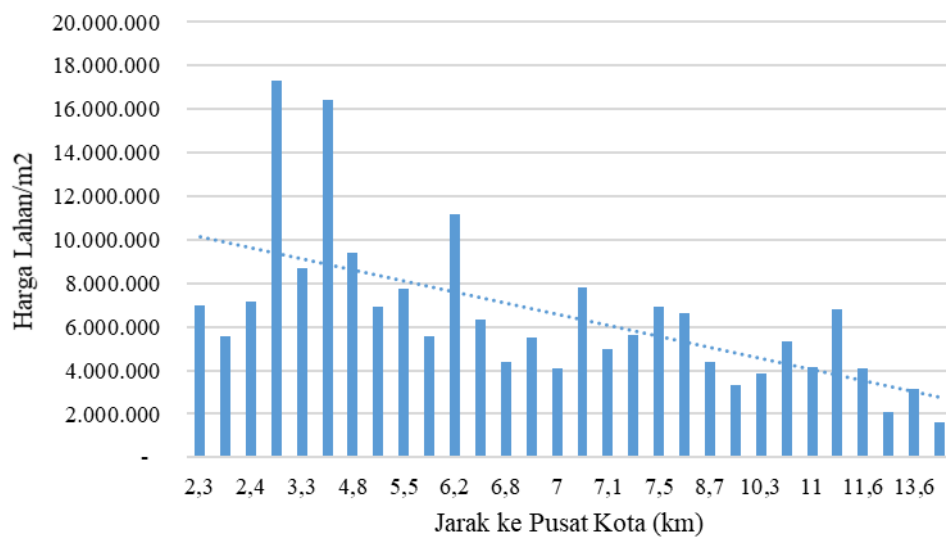


Gambar V.49 Hubungan Penurunan Kegiatan Komersial dengan Jarak ke Pusat Kota

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Hasil dari analisis ini sejalan dengan konsep pengembangan kota yang mengalami ekspansi ke area pinggiran. Ekspansi ini mendorong terbentuknya pusat-pusat kegiatan komersial baru di pinggiran kota. Akibatnya, pusat kota tidak lagi menjadi satu-satunya tempat untuk kegiatan komersial dan kegiatan komersial baru berkembang di daerah pinggiran yang lebih mudah dijangkau oleh penduduk setempat. Penurunan kegiatan komersial di lokasi yang semakin dengan pusat kota, yang ditandai dengan penutupan banyak toko, menggambarkan transaksi kompleks antara persaingan, perubahan perilaku konsumen, biaya operasional, serta dinamika sosial dan ekonomi di lingkungan perkotaan.

Model Von Thunen menggambarkan pola penentuan harga berdasarkan jarak ke pusat kota, di mana lahan di dekat pusat kota (biasanya ditandai dengan lokasi pusat pasar) memiliki nilai lebih tinggi karena biaya transportasi dan permintaan pasar. Analisis hubungan harga lahan terhadap jarak ke pusat kota ditunjukkan melalui gambar berikut.



Gambar V.50 Hubungan Harga Lahan dengan Jarak ke Pusat Kota
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Keterkaitan antara harga lahan dengan jarak ke pusat kota adalah konsep penting dalam geografi ekonomi dan perencanaan tata ruang. Secara umum, terdapat pola di mana harga lahan cenderung menurun seiring dengan meningkatnya jarak dari pusat kota. Kondisi ini sesuai terjadi di Kota Bandung yang dapat ditunjukkan melalui grafik di atas.

Harga lahan juga dipengaruhi oleh biaya transportasi. Lahan yang dekat dengan pusat kota mengurangi biaya perjalanan bagi pekerja dan pengguna layanan. Harga barang dan jasa juga lebih tinggi di daerah yang lebih padat penduduk dan mudah dijangkau. Properti yang lebih dekat ke pusat kota memiliki aksesibilitas yang lebih baik terhadap transportasi publik, jalan utama dan layanan umum. Faktor ini berkontribusi pada meningkatnya nilai properti karena memudahkan aktivitas sehari-hari.

Dapat dijelaskan juga bahwa harga lahan di pusat kota cenderung lebih tinggi karena permintaan dan nilai strategis wilayah tersebut. Namun, bagi kegiatan komersial, terutama usaha-usaha baru atau ritel yang membutuhkan ruang besar, biaya sewa atau kepemilikan lahan di pusat kota bisa terlalu tinggi. Sebaliknya, di pinggiran kota, harga lahan lebih terjangkau, sehingga memungkinkan usaha baru tumbuh dengan biaya yang lebih rendah. Akibatnya, kegiatan komersial yang baru cenderung memilih pinggiran kota sebagai lokasinya karena lebih hemat biaya.

... Pertama karena harga lahan di sana terlalu gila-gilaan. Kawasannya udah kawasan tua. Yang bisnis disana pasti yang cuma nerusin bisnis orangtuanya. Yang tidak diterusin, tutup, terus jual atau sewain tempat. Lebih bagus pindah ke yang lahannya masih banyak dan murah, meskipun jauh tapi kalo berhasil nangkap ide bisnis yang beda pasti dicari juga sama orang-orang... (Perry Trisianto, 2024)

Perubahan gaya hidup dan preferensi konsumen juga berperan dalam perubahan kegiatan komersial di kawasan pusat kota. Dengan peningkatan mobilitas dan akses terhadap kendaraan pribadi, masyarakat lebih memilih berbelanja atau melakukan kegiatan komersial di lokasi yang mudah di akses dengan kendaraan. Selain itu, kegiatan komersial baru di pinggiran kota sering menawarkan pengalaman belanja yang lebih nyaman, misalnya dengan area parkir luas dan suasana yang lebih terbuka. Hal ini mengurangi daya tarik pusat kota bagi kegiatan komersial.

Yang pasti nomor satu, perubahan gaya hidup. Kalo pebisnis gak punya ide-ide baru yang beda, pasti susah dinotice orang. Pelaku bisnis kalo tidak bisa cepat menanggapi perubahan situasi, tidak beradaptasi maka pasti bangkrut. Orang-orang main ke Braga tu lihat pemandangan aja, bukan ngeluarin uang buat belanja lagi. Artinya, yaa pindah cari tempat jualan lain. Tapi pasti masih banyak yang pikir tahan dulu, nanti sampe dapat harga yang makin lama makin mahal. Padahal kalo bisnis tu intinya ada perputaran kalo emang dia bisnis yang sehat. (Perry Trisianto, 2024)