

Dampak Dinamisasi Nilai Lahan di Pusat Kota Bandung terhadap Perkembangan Kota di Masa yang Akan Datang

Sania Meilani Rizkyah¹, Nia Kurniasari^{2*}

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

sania.meilani@gmail.com¹, niawitaresna@gmail.com^{2*}

Abstract. The rapid development of Bandung City Center has brought significant changes to the land value in the area. The shift in societal lifestyle towards service delivery and the decline in trading activities in the city center have led to high land values, despite many commercial buildings being abandoned. This study aims to identify the impact of land value dynamics in Bandung City Center on future urban development. The research methods used include spatial and descriptive analysis, with data obtained from the Land and Building Tax assessments in Bandung City for the years 2014, 2017, and 2023. The results indicate that land values continue to increase across all urban villages, significantly affecting the decline in the city's function as a trade and service center. By implementing the concept of mixed use building, it is expected to reduce the negative impact of land value dynamics, prevent the degradation of urban functions, and ensure that the city center remains vibrant and dynamic.

Keywords: *Land Value Dynamics, Bandung City Center, Urban Development.*

Abstrak. Perkembangan pesat Pusat Kota Bandung telah membawa perubahan signifikan terhadap nilai lahan di kawasan tersebut. Pergeseran pola hidup masyarakat yang semakin mengarah pada service delivery serta penurunan aktivitas perdagangan di pusat kota mengakibatkan nilai lahan tetap tinggi meskipun banyak bangunan komersial terbengkalai. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dampak dinamisasi nilai lahan di Pusat Kota Bandung terhadap perkembangan kota di masa depan. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis spasial dan deskriptif, dengan data diperoleh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Bandung tahun 2014, 2017, dan 2023. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai lahan terus meningkat di seluruh kelurahan, dengan dampak signifikan terhadap penurunan fungsi pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa. Dengan menerapkan konsep bangunan multifungsi, diharapkan dapat mengurangi dampak negatif dinamisasi nilai lahan, mencegah degradasi fungsi kota, dan memastikan pusat kota tetap hidup dan dinamis.

Kata Kunci: *Dinamisasi Nilai Lahan, Pusat Kota Bandung, Perkembangan Kota.*

A. Pendahuluan

Kota merupakan representasi dari sistem kehidupan masyarakat yang heterogen dari segi sosial. Kota bersifat dinamis, sehingga dapat dipastikan kota terus mengalami perubahan. Menurut sejarahnya, perkembangan kota diawali dari permukiman sederhana yang kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk dan fasilitas kehidupan [1]. Perkembangan kota dipengaruhi oleh faktor alam dan faktor manusia. Akibat pengaruh dari faktor alam dan faktor manusia tersebut maka perkembangan kota membawa perubahan kondisi fisik kota yang mengarah ke wilayah tertentu, yang kemudian akan membentuk pola tertentu pula [2].

Perkembangan dan pertumbuhan kota memiliki dampak signifikan terhadap nilai lahan di dalamnya. Pertumbuhan kota dapat terjadi secara sentral, di mana kota berkembang secara radial dari pusat bisnis utama, atau secara aksial, mengikuti jalur transportasi utama seperti kereta api dan jalan raya [3].

Kota Bandung, sebagai salah satu kota besar di Indonesia, mengalami perkembangan yang pesat. Pembentukan Kota Bandung diawali dari pembangunan jalan (4), lalu seiring dengan bertambahnya populasi penduduk dan meningkatnya kebutuhan fasilitas, Kota Bandung diperluas ke berbagai arah [5]. Kota Bandung mengalami perubahan dari desa ke kota pada tahun 1850-1906 [4].

Pusat Kota Bandung dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022–2042 merupakan Pusat Pelayanan Kota (PPK) Alun-Alun untuk wilayah Bandung Barat. Pada Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 811 Tahun 2018 tentang Panduan Rancang Kota untuk Pusat Pelayanan Kota (PPK) Alun-Alun menjelaskan bahwa wilayah administrasi yang termasuk dalam PPK Alun-Alun meliputi Kecamatan Andir (Kelurahan Kebon Jeruk), Kecamatan Astana Anyar (Kelurahan Karanganyar), Kecamatan Regol (Kelurahan Balong Gede), Kecamatan Lengkong (Kelurahan Cikawao), dan Kecamatan Sumur Bandung (Kelurahan Braga).

Pusat Kota Bandung merupakan pusat perdagangan dan jasa, namun saat ini mulai mengalami penurunan fungsi, hal tersebut terlihat dari semakin banyaknya toko-toko yang tutup dan terjadi karena efek pandemi COVID-19 [6]. Saat pandemi, masyarakat melakukan kegiatan belanja secara online untuk mengurangi kontak sosial, didukung oleh fasilitas internet yang memadai. Belanja online ini berlanjut hingga kini, sehingga mengubah pola konsumsi dan meningkatkan permintaan akan layanan *e-commerce* [7]. Akibat dari pandemi ini mempercepat perubahan gaya hidup, fungsi ruang, serta nilai dan sistem dalam pelayanan publik, yang menyebabkan transformasi yang cepat dan signifikan di Pusat Kota Bandung.

Merujuk pada hal di atas, perkembangan pesat Pusat Kota Bandung telah membawa perubahan signifikan terhadap nilai lahan di pusat kota. Dengan pergeseran pola hidup masyarakat yang lebih mengarah pada *service delivery* dan berkurangnya aktivitas perdagangan di pusat kota, namun nilai lahan di pusat kota tetap tinggi. Oleh karena itu, perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana dampak dinamisasi nilai lahan di Pusat Kota Bandung terhadap perkembangan kota di masa yang akan datang?”. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi dampak dinamisasi nilai lahan di Pusat Kota Bandung terhadap perkembangan kota di masa yang akan datang. Hal ini guna memahami dinamika dan tren yang sedang terjadi, serta untuk merumuskan konsep yang tepat dalam pengelolaan dan pengembangan kota di Pusat Kota Bandung.

B. Metodologi Penelitian

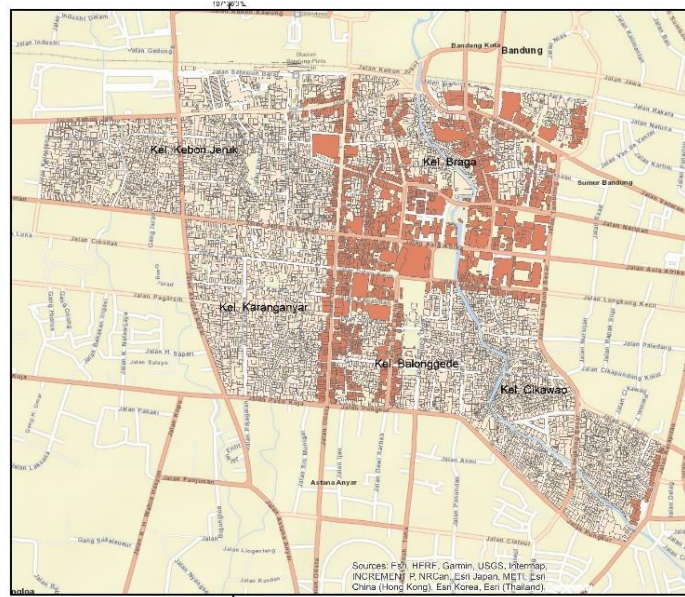
Peneliti menggunakan metode teknik analisis spasial dan analisis deskriptif dalam penelitian ini. Analisis spasial diterapkan untuk membuat peta nilai lahan pada tahun 2014, 2017, dan 2023, dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Bandung. Teknik pengumpulan data dilakukan secara primer dan sekunder, di mana data primer diperoleh melalui observasi lapangan, sedangkan data sekunder dikumpulkan dengan studi literatur dan browsing internet.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan
Pemetaan Nilai Lahan di Pusat Kota Bandung

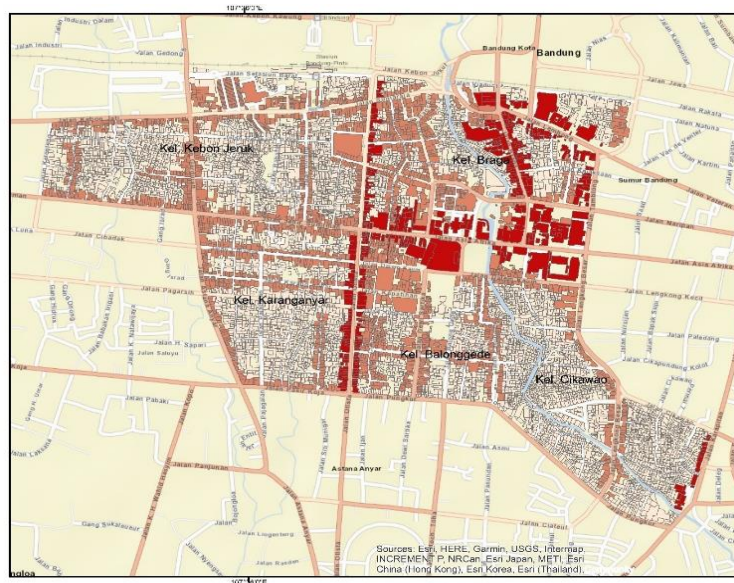
Dalam penelitian, data nilai lahan yang digunakan dikerluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung pada tahun 2014, 2017, dan 2023. Nilai lahan di Pusat Kota Bandung memiliki nilai yang cukup bervariasi dimana nilai lahan terendah adalah Rp 1.147.000,00/m² dan nilai tanah tertinggi adalah Rp 27.405.000,00/m² . Berikut merupakan nilai lahan Pusat Kota Bandung yang telah diklasifikasikan menjadi 3 bagian, yaitu.

1. Nilai lahan Rp 1.147.000,00 – Rp 8.752.667,00
2. Nilai lahan Rp 8. 752.667,01 – Rp 17.505.333,00
3. Nilai lahan Rp 17.505.333,01 – Rp 27.405.000,00

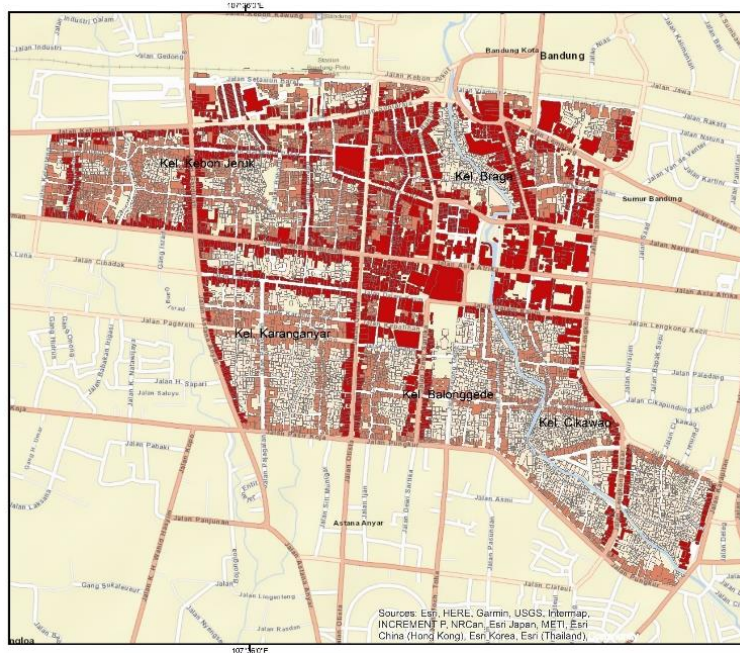
Berdasarkan hasil identifikasi nilai lahan pada Kelurahan Kebon Jeruk, Kelurahan Karanganyar, Kelurahan Balonggede, Kelurahan Braga, dan Kelurahan Cikawao nilai lahan semakin tinggi setiap tahunnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada. Hasil pemetaan nilai lahan dapat dilihat pada gambar 1 – gambar 3.



Gambar 1. Peta Nilai Lahan Pusat Kota Bandung Tahun 2014



Gambar 2. Peta Nilai Lahan Pusat Kota Bandung Tahun 2017



Gambar 3. Peta Nilai Lahan Pusat Kota Bandung Tahun 2023

Hasil pemetaan menunjukkan bahwa dari nilai lahan pada tahun 2014, 2017, dan 2023 menggunakan data sekunder berupa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), terjadi perubahan nilai lahan yang signifikan. Pada tahun 2014, nilai lahan di pusat kota Bandung didominasi oleh nilai lahan rendah dan sedang, tanpa adanya nilai lahan yang tinggi. Pada tahun 2017, terjadi peningkatan nilai lahan terutama di koridor jalan utama, yang menyebabkan beberapa area memiliki nilai lahan tinggi, meskipun wilayah tersebut masih didominasi oleh nilai lahan rendah dan sedang. Pada tahun 2023, perubahan nilai lahan yang signifikan terjadi hampir di seluruh koridor jalan, menyebabkan banyak area memiliki nilai lahan tinggi. Pada tahun ini, nilai lahan tinggi, sedang, dan rendah tersebar merata di pusat kota Bandung. Untuk lebih jelasnya terkait perubahan nilai lahan pada tahun 2014 – 2023 dapat dilihat pada Tabel 1 dan Tabel 2.

Peningkatan nilai lahan di Pusat Kota Bandung tidak dipengaruhi oleh inflasi, karena tingkat inflasi di Indonesia dari tahun 2014 hingga 2023 relatif tidak terlalu besar. Data inflasi menunjukkan bahwa tingkat inflasi kumulatif dari 2014 ke 2017 adalah 19,54%, dari 2017 ke 2023 adalah 23,09%, dan dari 2014 ke 2023 adalah 42,01% (Bank Indonesia, 2023). Meskipun terjadi kenaikan harga barang dan jasa sekitar 42,01% selama periode 2014-2023, peningkatan ini tidak cukup besar untuk menjelaskan lonjakan signifikan dalam nilai lahan. Sebagai contoh, jika nilai lahan pada tahun 2014 adalah Rp 1.000.000, maka pada tahun 2017 harga tanah tersebut akan menjadi sekitar Rp 1.195.370, dan pada tahun 2023 akan menjadi sekitar Rp 1.420.854.

Tabel 1. Perubahan Nilai Lahan Tahun 2014 – 2023 dengan Persentase Tertinggi

No	Nama Jalan	Kelurahan	Penggunaan Lahan	Persentase Perubahan 2014-2023
1	Jalan Vihara	Kelurahan Kebon Jeruk	Permukiman	310%
2	Jalan Adibrata, Gang Adibrata, Jalan Saritem		Permukiman,	293%

No	Nama Jalan	Kelurahan	Penggunaan Lahan	Persentase Perubahan 2014-2023
			Perdagangan dan Jasa	
3	Jalan Pasar Barat		Permukiman	379%
4	Jalan Suniaraja	Kelurahan Braga	Permukiman, Perdagangan dan Jasa	219%
5	Jalan ABC		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	235%
6	Gang Alkateri Dalem, Gang H. Syarif		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	250%
7	Jalan Belakang Factory		Permukiman	209%
8	Gang Kebon Mangu		Kelurahan Karanganyar	Permukiman
9	Jalan Kalipah Apo	Permukiman, Perdagangan dan Jasa		251%
10	Gang Ancol Utara	Kelurahan Balonggede	Permukiman, Pariwisata dan Hiburan, Pendidikan	260%
11	Gang Cakradireja, Gang Pasundan		Permukiman	182%
12	Gang Yuda		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	193%
13	Gang Melong Kidul	Kelurahan Cikawao	Permukiman dan	301%

No	Nama Jalan	Kelurahan	Penggunaan Lahan	Persentase Perubahan 2014-2023
			Pendidikan	
14	Gang Dalem Kaum		Permukiman	597%
15	Gang Melong Kaler dan Gang Melong		Permukiman	261%

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2024.

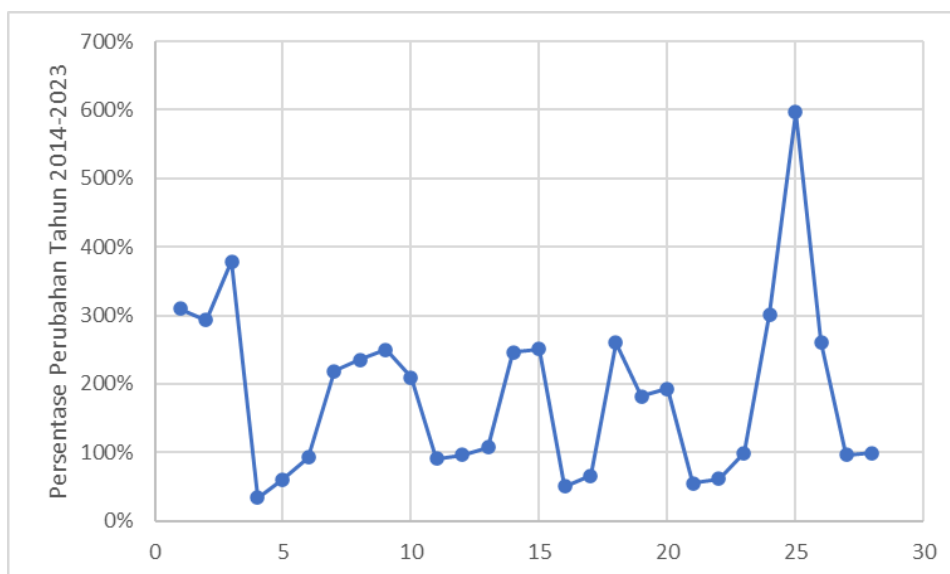
Tabel 2. Perubahan Nilai Lahan Tahun 2014 – 2023 dengan Persentase tertinggi

No	Nama Jalan	Kelurahan	Penggunaan Lahan	Persentase Perubahan 2014-2023
1	Jalan Belakang Pasar	Kelurahan Kebon Jeruk	Permukiman	34%
2	Jalan Pasar Selatan		Perdagangan dan Jasa	60%
3	Jalan H. Pahreroji		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	93%
4	Jalan Braga	Kelurahan Braga	Perdagangan dan Jasa	91%
5	Gang Cikapundung		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	96%
6	Komp. Banceuy Permai		Permukiman, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran	107%
8	Gang Ingi	Kelurahan Karanganyar	Permukiman, Perdagangan dan Jasa	50%
9	Jalan Kebon Mangu		Permukiman, Perdagangan dan Jasa	66%
10	Jalan Kepatihan	Kelurahan Balonggede	Permukiman, Perdagangan dan Jasa	55%
11	Jalan Pasundan		Permukiman, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan	61%
12	Jalan Ciguriang		Permukiman, Perdagangan dan Jasa, Industri	65%

No	Nama Jalan	Kelurahan	Penggunaan Lahan	Persentase Perubahan 2014-2023
13	Gang Dalem Kaum	Kelurahan Cikawao	Permukiman	96%
14	Gang Dalem Kaum		Permukiman, Perdagangan dan Jasa, Pariwisata dan Hiburan, Bangunan Olahraga	99%

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2024.

- 1. Kelurahan Kebon Jeruk**
 Pada Kelurahan Kebon Jeruk kenaikan tertinggi nilai lahan berada pada Jalan Pasar Barat untuk penggunaan lahan permukiman dengan persentase 379%. Sedangkan untuk kenaikan terendah berada pada Jalan Belakang Pasar untuk penggunaan lahan permukiman dengan persentase 34%.
- 2. Kelurahan Braga**
 Pada Kelurahan Braga kenaikan tertinggi nilai lahan berada pada Gang Alkateri Dalem dan Gang H. Syarif untuk penggunaan lahan permukiman serta perdagangan dan jasa dengan persentase 250%. Sedangkan untuk kenaikan terendah berada pada Jalan Braga untuk penggunaan lahan perdagangan dan jasa dengan persentase 91%.
- 3. Kelurahan Karanganyar**
 Pada Kelurahan Kebon Jeruk kenaikan tertinggi nilai lahan berada pada Jalan Kalipah Apo untuk penggunaan lahan permukiman serta perdagangan dan jasa dengan persentase 251%. Sedangkan untuk kenaikan terendah berada pada Gang Ingi untuk penggunaan lahan permukiman serta perdagangan dan jasa dengan persentase 50%.
- 4. Kelurahan Balonggede**
 Pada Kelurahan Kebon Jeruk kenaikan tertinggi nilai lahan berada pada gang Ancol Utara untuk penggunaan lahan permukiman, pariwisata dan hiburan, serta pendidikan dengan persentase 260%. Sedangkan untuk kenaikan terendah berada pada Jalan Kepatihan untuk penggunaan lahan permukiman serta perdagangan dan jasa dengan persentase 55%.
- 5. Kelurahan Cikawao**
 Pada Kelurahan Kebon Jeruk kenaikan tertinggi nilai lahan berada pada Gang Dalem Kaum untuk penggunaan lahan permukiman dengan persentase 597%. Sedangkan untuk kenaikan terendah berada pada Gang Dalem Kaun untuk penggunaan lahan permukiman dengan persentase 96%.



Gambar 4. Grafik Persentase Perubahan Nilai Lahan Tahun 2014 - 2023

Dampak Dinamisasi Nilai Lahan di Pusat Kota Bandung terhadap Perkembangan Kota di Masa yang akan Datang

Dinamisasi nilai lahan di Pusat Kota Bandung telah membawa dampak signifikan terhadap perkembangan kota, dengan munculnya fenomena degradasi fungsi yang mengancam vitalitas kawasan tersebut. Kenaikan nilai lahan yang memicu peningkatan biaya sewa telah menyebabkan banyaknya bangunan komersial yang terbengkalai, menekan pelaku usaha kecil dan menengah, serta berpotensi menciptakan "kota mati" jika tidak segera diatasi. Selain itu, penurunan kualitas infrastruktur, serta degradasi sosial dan ekonomi, turut memperburuk situasi dengan menurunkan daya tarik pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa. Untuk mengatasi dampak ini, diperlukan upaya revitalisasi menyeluruh melalui pengembangan bangunan multifungsi (*mixed use building*) yang mengintegrasikan hunian, area komersial, dan fasilitas umum dalam satu kompleks. Revitalisasi yang dirancang dengan baik akan mendukung pertumbuhan kota yang lebih inklusif dan berkelanjutan, serta memperkuat peran pusat kota Bandung sebagai pusat kegiatan ekonomi dan sosial.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Hasil pemetaan dinamisasi nilai lahan di Pusat Kota Bandung menunjukkan bahwa nilai lahan terus meningkat di seluruh kelurahan, yaitu Kebon Jeruk, Braga, Balonggede, Karanganyar, dan Cikawao. Persentase perubahan yang paling tinggi pada tahun 2014 – tahun 2023 berada pada Kelurahan Cikawao untuk penggunaan lahan permukiman yaitu sebesar 597%. Sedangkan persentase perubahan paling rendah pada tahun 2014 – 2023 berada pada Kelurahan Kebon Jeruk untuk penggunaan lahan permukiman yaitu sebesar 34%.
2. Berdasarkan hasil analisis, nilai lahan di pusat kota Bandung semakin tinggi, namun, fungsi pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa mulai menurun, menunjukkan adanya kebutuhan mendesak untuk revitalisasi mencegah Pusat Kota Bandung menjadi kota mati. Dengan menerapkan konsep bangunan multifungsi atau *mixed use building*, pusat kota Bandung dapat mengurangi dampak negatif dinamisasi nilai lahan, mencegah terjadinya degradasi fungsi kota, dan memastikan pusat kota tetap hidup dan dinamis. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup masyarakat tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif, serta menjaga warisan sejarah yang berharga di pusat kota.

Acknowledge

Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada Allah SWT atas ridha-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Lalu, kepada seluruh pihak yang terlibat, terutama keluarga penulis, dosen wali dan dosen pembimbing, Dr. Nia Kurniasari, S.T., M.T. yang telah memberikan keluangan waktu, motivasi, semangat, dengan kesabaran yang sangat besar.

Daftar Pustaka

- [1] Syahar, F. 2012. Analisis Perkembangan Kota Padang Menggunakan Citra Satelit. *J. Geogr. Daft.* 02, 19–31.
- [2] Sri Rum Giyarsih. 2001. Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta. *J. Perenc. Wil. dan Kota.*
- [3] Hurd, R.M. 1924. Principles Of City Land Values. The Record And Guide, New York.
- [4] Voskuil, R.P.G.A., Heshuis, C., Van der Hucht, K., Polle, V.E., Spanjaard, H. 1999. BANDOENG Beeld van een stad 1–179.
- [5] Ekadjati ES, Hardjasaputra S, Mardiana I. Sejarah Kota Bandung 1945 - 1979. Bandung: Pemkot Bandung; 1999.
- [6] Fatimah, S., 2021. 3.000 Lebih Kios di Pasar Baru Bandung Gulung Tikar Imbas Pandemi. URL <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-5366380/3-000-lebih-kios-di-pasar-baru-bandung-gulung-tikar-imbaspandemi> (diakses 7.1.24).
- [7] Pancawati, D., 2023. Kebiasaan Belanja "Online" Berlanjut meski Pandemi Melandai. URL <https://www.kompas.id/baca/riset/2023/01/09/kebiasaan-belanja-online-berlanjut-meski-pandemi-melandai> (diakses 7.1.24).
- [8] Nanda Mahrannisya, & Dadan Mukhsin. (2023). Identifikasi Potensi Ketersediaan Lahan Ruang Terbuka Hijau Publik di Palmerah Jakarta Barat. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 129–138. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i2.2743>.
- [9] Soemadiredja, R. S. S. A., & Asyiwati, Y. (2022). Kajian Hubungan Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Air Limpasan di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 36–43. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v2i1.757>.
- [10] Wijayakusuma, B. (2023). Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Daerah Resapan Air Kecamatan Cimenyan. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 29–38. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i1.1929>.