

**ANALISIS POTENSI OPTIMASI PEMANFAATAN BARANG MILIK  
DAERAH BERDASARKAN KEBIJAKAN PENATAAN RUANG  
KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BANDUNG**

***POTENTIAL ANALYSIS OF OPTIMIZING THE USE OF  
PROPERTY UNDER THE SPATIAL POLICY IN ALUN-ALUN  
BANDUNG***

***ANALYSIS THE OPTIMIZATION POTENTIAL OF REGIONAL  
PROPERTY UTILIZATION BASED ON SPATIAL ARRANGEMENT  
POLICY IN REGION THE SQUARE BANDUNG CITY***

**Wida Oktavia Suciyani**

**(Staf Pengajar Prodi Manajemen Aset, Jurusan Administrasi Niaga  
Politeknik Negeri Bandung)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi optimasi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) yang masih *idle* di Kawasan Alun-alun Kota Bandung berdasarkan arah kebijakan penataan ruang. Upaya tersebut diharapkan dapat menggerakkan perekonomian kota sehingga menciptakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mampu menghidupkan kembali Kawasan Alun-alun yang telah lama sirna. Juga, menjadikan kawasan tersebut sebagai ikon kota dengan lingkungan yang mampu memberikan kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat. Metodologi dalam penelitian ini yakni menggunakan pendekatan postivistik dan rasionalistik dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data primer menggunakan observasi ilmiah dan wawancara tertulis dan data sekunder menggunakan studi dokumentasi. Hasil penelitian, mengenai Analisis Potensi Optimasi Pemanfaatan BMD Berdasarkan Kebijakan Penataan Ruang Kawasan Alun-alun Kota Bandung, diketahui bahwa pemanfaatan aset *idle* berpotensi untuk dioptimalkan, yaitu Kawasan Palaguna. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung tahun 2011-2031 dan Laporan Analisis Rencana Tata Ruang Pusat Pelayanan Kota (PPK) Alun-alun tahun 2012, diketahui bahwa arah pengembangan yang sesuai untuk optimasi pemanfaatan aset *idle* tersebut yakni dimanfaatkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, atau sebagai kawasan perumahan dan permukiman.

**Kata Kunci:** Optimasi Pemanfaatan Aset, Penataan Ruang Kota.

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the potential optimization of the utilization of Regional Property (BMD), which is still idle in Alun-Alun Bandung based on the spatial policy. The effort is expected to drive the city's economy and to create new sources of revenue (PAD), and is able to revive the activities of Alun-Alun Bandung area which has long gone and to make the area and its environment as an icon that is able to provide comfort and security for the community. The methodology used in this research was positivistic and rationalistic approach, with descriptive method, using primary data collection techniques of scientific observation and written interview, while the collecting secondary data by using documentation. Results of research on Potential Analysis of Optimizing the Use of Property Under The Spatial Policy in Alun-Alun Bandung, it is known that there are idle assets that is potential for being utilized optimally, such as Palaguna area. Based on Bandung Spatial Plan years 2011-2031 and the report on Analysis of City Service Center Spatial Plan for Alun-Alun in 2012, it is known that the appropriate development plan for optimizing the idle assets utility is for the trade and services area, or as residential areas and settlements.*

**Keywords:** *asset utilization optimization, spatial city.*

### PENDAHULUAN

Kawasan Alun-alun Kota Bandung merupakan salah satu kawasan strategis sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK), sebagaimana tertuang dalam RTRW Kota Bandung tahun 2011-2031. Kawasan tersebut merupakan salah satu lokasi pembangunan pusat primer di Kota Bandung yang memiliki fungsi pelayanan sebagai kawasan

komersial, perdagangan, dan sosial-budaya. Namun, sebagai inti pusat Kota Bandung, kawasan tersebut sudah lama sirna, namanya hampir tidak lagi masuk dalam daftar kunjungan atau belanja. Keadaan ini disebabkan Kawasan Alun-alun Bandung sudah tidak lagi menawarkan sesuatu yang menarik.

Aktivitas perekonomian di kawasan Alun-alun memang masih

berjalan, tetapi gairahnya sama sekali tidak terasa. Keadaan ini disebabkan adanya beberapa pemasalahan, di antaranya adanya gedung tua dan lahan kosong yang menganggur (*idle*) sehingga menimbulkan "kesan kumuh" di lingkungan sekitarnya. Nuansa kumuh timbul karena tidak terawatnya bangunan gedung tua, serta banyaknya semak belukar dan tumpukan sampah di lahan kosong. Selain itu, seringkali kawasan tersebut dijadikan sebagai "tempat kost" para gelandangan. Kondisi tersebut telah menimbulkan permasalahan bagi. Kini kawasan Alun-alun dinilai sebagai kawasan yang memiliki tingkat kerawanan sosial (premanisme, kriminalitas, dan prostitusi) cukup tinggi.

Berdasarkan permasalahan adanya aset berupa gedung tua dan lahan di Kawasan Alun-alun yang masih *idle* dan berdampak buruk pada lingkungan di sekitarnya, diperlukan arahan pengembangan untuk optimasi pemanfaatan aset. Optimasi pemanfaatan aset yang masih *idle* diharapkan akan mampu menciptakan sumber penerimaan daerah (PAD) sehingga dapat menggerakkan perekonomian kota. Selain itu, upaya tersebut dapat menghidupkan dan mengembalikan kesemarak

kawasan Alun-alun Kota Bandung seperti masa jayanya pada era 90-an.

### **Rumusan Masalah dan Tujuan Penelitian**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. bagaimana potensi optimasi pemanfaatan BMD yang masih *idle* di Kawasan Alun-alun Kota Bandung, ditinjau dari:
  - a. data aset (data teknis, data lingkungan, dan data legal);
  - b. potensi aset (potensi teknis, potensi lingkungan, potensi ekonomi, dan potensi sosial);
  - c. kemampuan aset untuk dipasarkan sehingga menguntungkan;
  - d. rencana pengelola terkait program optimasi pemanfaatan aset.
2. bagaimana arah pengembangan yang sesuai untuk optimasi pemanfaatan BMD yang masih *idle* di kawasan Alun-alun Kota Bandung berdasarkan kebijakan penataan ruang daerah setempat.

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi potensi optimasi-optimasi pemanfaatan BMD yang masih *idle* di Kawasan Alun-alun Kota Bandung, ditinjau dari
  - a. data aset (data teknis, data lingkungan, dan data legal);
  - b. potensi aset (potensi teknis, potensi lingkungan, potensi ekonomi, dan potensi sosial);
  - c. kemampuan aset untuk dipasarkan sehingga menguntungkan;
  - d. rencana pengelola terkait program optimasi pemanfaatan aset.
2. menganalisis arah pengembangan yang sesuai untuk optimasi pemanfaatan BMD yang masih *idle* di kawasan Alun-alun Kota Bandung berdasarkan kebijakan penataan ruang daerah setempat.

## LANDASAN TEORI

Optimasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki suatu aset (Sutrisno, 2004). Dalam tahap ini, aset yang dimiliki negara

diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari aset tersebut. Menurut Nugent (2010), *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial returns*. Berdasarkan pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa optimasi adalah pengoptimalan pemanfaatan potensi dari sebuah aset, yang dapat menghasilkan manfaat lebih atau juga mendatangkan pendapatan.

Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang. Tentunya, kriteria menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan. Aset, yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari penyebabnya mengapa aset tersebut menjadi *idle capacity*. Sebagaimana disebutkan oleh Siregar (2004), optimalisasi aset harus mempunyai formulasi strategi untuk meminimalkan atau menghilangkan ancaman dari faktor lingkungan dan untuk aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari penyebabnya.

Menurut Siregar (2004), optimasi pengelolaan aset itu harus memaksimalkan ketersediaan aset (*maximize asset availability*),

memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*), dan meminimalkan biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*). Untuk mengoptimalkan suatu aset, dapat dilakukan *Highest and Best Use Analysis* (Siregar: 2004). Hal tersebut bisa dilakukan dengan meminimalkan, menghilangkan hambatan, atau ancaman atas pengelolaan aset-aset tersebut sehingga optimasi suatu aset yang berstatus *idle capacity* bisa dilakukan.

Siregar (2004), menyebutkan tujuan optimasi aset secara umum adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan menginventaris semua aset meliputi bentuk, ukuran, fisik, legal sekaligus mengetahui nilai pasar atas masing-masing aset tersebut yang mencerminkan manfaat ekonomisnya;
2. Pemanfaatan aset apakah telah sesuai dengan peruntukannya;
3. Terciptanya suatu sistem informasi dan administrasi sehingga tercapai efisiensi dan efektivitas pengelolaan aset.

Optimasi aset bertujuan untuk mengidentifikasi asset sehingga akan diketahui aset yang perlu dioptimalkan dan bagaimana cara mengoptimalkan aset tersebut. Hasil akhir optimasi aset

ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi, dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

### **Penataan Ruang**

Definisi penataan ruang sebagaimana tertuang dalam Undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah suatu sistem dari proses berkesinambungan yang terdiri atas perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Adapun penyelenggaraan penataan ruang meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan dalam penataan ruang. Definisi lain dari penataan ruang dikemukakan oleh Irfan et.al (2009), yakni suatu proses mencari solusi atas berbagai kepentingan hingga tercapai kesepakatan di antara semua pihak yang berkepentingan dalam pemanfaatan ruang. Kesepakatan diperlukan agar setiap upaya pemanfaatan sumber daya alam (termasuk ruang) dapat dilakukan secara teratur, efektif, efisien, dan berdaya guna. Tarigan (2010) berpendapat penataan ruang adalah suatu konsep pemikiran atau gagasan yang mencakup penataan semua kegiatan beserta karakteristiknya berkaitan dengan

ruang atau lokasi dalam suatu wilayah kawasan.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa penataan ruang merupakan suatu sistem terintegrasi yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencari solusi atas berbagai kepentingan melalui kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataanruang. Rencana tata ruang pada dasarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan agar terwujud alokasi ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta menciptakan keseimbangan tingkat perkembangan wilayah dan kota. Oleh karena itu, penataan ruang akan mewujudkan tercapainya pembangunan berkelanjutan yang memadukan pilar ekonomi, social budaya, dan lingkungan di sekitarnya.

## **METODOLOGI**

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yakni cara menggambarkan kondisi lapangan untuk mengungkap secara akurat mengenai berbagai keadaan di lapangan pada saat penelitian berlangsung (Sugiama, 2008).

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan postivistik dan rasionalistik. Menurut Mudhajir (2007), pendekatan positivistik lebih menekankan pada pembahasan singkat dan menolak pembahasan yang penuh deskripsi. Pendekatan rasionalistik menurut Mudhajir (2007) merupakan cara berpikir rasionalistik, konseptual teoritik, serta menarik kesimpulan, dan pemaknaan.

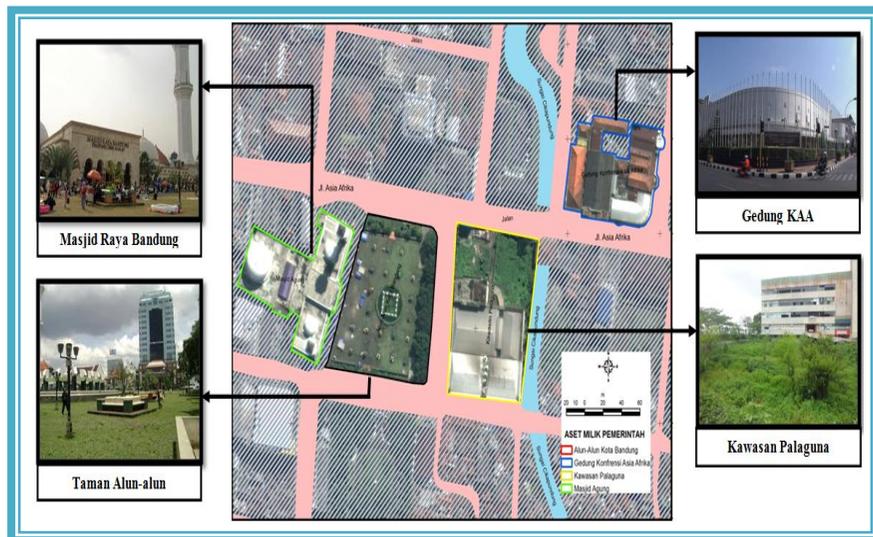
Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer menggunakan observasi ilmiah dan wawancara tertulis dan data sekunder menggunakan studi pustaka.

## **PEMBAHASAN**

Kawasan alun-alun merupakan pusat kota yang hakikatnya merupakan tempat berkumpulnya masyarakat, terutama untuk melepas lelah sambil menyaksikan aneka hiburan yang ada serta ajang interaksi dan kenal. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung tahun 2011-2031, Kawasan Alun-alun merupakan salah satu kawasan strategis sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) yang termasuk dalam katagori kawasan strategis untuk sektor ekonomi.

Selain itu, Kawasan Alun-alun juga merupakan salah satu lokasi pembangunan pusat primer yang memiliki fungsi pelayanan sebagai kawasan komersial, perdagangan, dan sosial-budaya. Oleh karenanya, pada kawasan tersebut terdapat beberapa aset yang dapat menunjang aktivitas atau kegiatan, baik milik pemerintah, swasta, maupun perseorangan. Namun, penelitian

ini akan lebih fokus pada pemaparan aset milik pemerintah yang terdapat di Kawasan Alun-alun Kota Bandung yang meliputi Masjid Raya Bandung, Taman Alun-alun, Gedung Konferensi Asia-Afrika, dan Kawasan Palaguna sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1.



**Gambar 1**  
**Sebaran BMD Di Kawasan Alun-Alun**

Agar dapat mengetahui ada atau tidaknya potensi pada BMD yang berada di sekitar kawasan Alun-alun Kota Bandung (meliputi: Masjid Raya Bandung, Taman Alun-alun Bandung, Gedung Konferensi Asia Afrika, dan Kawasan Palaguna), perlu

dilakukan analisis optimasi pemanfaatan pada masing-masing aset tersebut. Penilaian yang dilakukan didasarkan hasil wawancara dengan pihak pengelola aset terkait. Hal itu dimaksudkan agar informasi tersebut menjadi data awal dari

penelitian mengenai optimasi pemanfaatan BMD yang masih *idle*.

### **1. Potensi Optimasi Pemanfaatan Aset Masjid Raya Bandung**

Masjid Raya Bandung merupakan mesjid Provinsi Jawa Barat yang berlokasi di Kawasan Alun-alun Kota Bandung. Masjid tersebut merupakan aset milik pemerintah yang memiliki fungsi dan peruntukan sebagai tempat atau ruang ibadah bagi masyarakat Islam. Agar dapat diketahui apakah masjid ini masih memiliki potensi atau tidak untuk dioptimalkan pemanfaatannya, perlu dilakukan penilaian optimasi pemanfaatan aset. Penilaian tersebut didasarkan hasil wawancara dengan pengelola masjid. Berikut merupakan hasil analisis penilaian optimasi pemanfaatan aset Masjid Raya Bandung, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel I.

Berdasarkan hasil penilaian potensi Masjid Raya Bandung sebagai upaya revitalisasi Kawasan Alun-alun Kota Bandung yang didasarkan hasil wawancara dengan pihak pengelola masjid, diketahui bahwa dalam waktu dekat ini aset masjid tersebut tidak memiliki program untuk dimanfaatkan. Hal tersebut

disebabkan masjid telah digunakan secara optimal sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

### **2. Potensi Optimasi Pemanfaatan Taman Alun-Alun Bandung**

Taman Alun-alun Bandung merupakan taman kota yang dikelola oleh Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Bandung. Taman tersebut berfungsi sebagai ruang terbuka publik bagi masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya. Selain itu, fungsi taman ini juga sebagai daerah resapan air di kawasan tersebut namun fungsi ini telah bergeser karena taman ini seringkali dijadikan tempat menjajakan dagangan oleh para PKL. Oleh karenanya, Pemerintah Kota Bandung memiliki program untuk merevitalisasi Kawasan tersebut. Agar dapat diketahui apakah masih terdapat potensi untuk optimasi pemanfaatan pada aset Taman Alun-alun, perlu dilakukan analisis optimasi pemanfaatan aset dengan melakukan wawancara dengan pihak Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Bandung selaku pengelola taman tersebut. Berikut hasil penilaian potensi pemanfaatan aset pada Taman Alun-alun Bandung, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel II.

**Tabel I**  
Potensi Pemanfaatan Masjid Raya Bandung

No	Aspek Penilaian	Katagori Penilaian				Keterangan
		A	B	C	D	
1	<b>Data Aset</b>	<b>Cukup</b>	<b>Kurang</b>	<b>Kurang Sekali</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas lahan = 23.448 m<sup>2</sup></li> <li>• Luas Bangunan= 8.575 m<sup>2</sup></li> <li>• Lokasi di Jln. Asia Afrika (Alun-alun Bandung)</li> <li>• SK Gubernur Prov. Jabar 1973</li> </ul>
	a. Data Teknis	√				
	b. Data Lingkungan	√				
	c. Data Legal	√				
2	<b>Potensi Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masjid Raya ini merupakan aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang diperuntukan sebagai tempat beribadah bagi masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya.</li> </ul>
	a. Potensi Teknis			√		
	b. Potensi Lingkungan	√				
	c. Potensi Ekonomi				√	
	d. Potensi Sosial	√				
3	<b>Kemampuan Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan aset publik, sebagai penunjang aktivitas sosial masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya.</li> <li>•</li> </ul>
	a. Untuk dipasarkan				√	
	b. Mendatangkan Keuntungan				√	
4	<b>Program Optimasi Aset</b>	Berdasarkan informasi pihak pengelola masjid, saat ini tidak ada program untuk melakukan optimasi pemanfaatan aset di Masjid Raya Bandung.				

**Tabel II.** Potensi Pemanfaatan Taman Alun-Alun

No	Aspek Penilaian	Penilaian				Keterangan
		A	B	C	D	
1	<b>Data Aset</b>	<b>Cukup</b>	<b>Kurang</b>	<b>Kurang Sekali</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas lahan = 13.806 m<sup>2</sup></li> <li>• Lokasi di Jln. Alun-alun Timur Bandung</li> <li>• SK Gubernur Prov. Jabar 1973</li> </ul>
	a. Data Teknis	√				
	b. Data Lingkungan	√				
	c. Data Legal	√				
2	<b>Potensi Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak</b>	• Taman Alun-alun ini

					<b>ada</b>	merupakan aset milik Pemerintah Kota Bandung yang diperuntukan sebagai ruang terbuka publik bagi masyarakat Kota Bandung dst.
	a. Potensi Teknis			√		
	b. Potensi Lingkungan	√				
	c. Potensi Ekonomi			√		
	d. Potensi Sosial	√				
<b>3</b>	<b>Kemampuan Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	• Merupakan aset publik, sebagai penunjang aktivitas sosial-budaya masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya.
	a. Untuk dipasarkan				√	
	b. Mendatang-kan keuntungan		√			
<b>4</b>	<b>Program Optimasi Aset</b>	Berdasarkan informasi Dinas Pertamanan dan Permakaman, tidak ada program untuk melakukan optimasi pemanfaatan aset di Taman Alun-alun Kota Bandung.				

*Sumber: Hasil Analisis, 2013*

Berdasarkan hasil penilaian potensi Taman Alun-alun Bandung yang didasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Bandung, diketahui bahwa tidak ada upaya untuk mengoptimasikan pemanfaatan taman. Namun, sebagai upaya mendukung program pemerintah Kota Bandung untuk merevitalisasi Kawasan Alun-alun, diharapkan adanya penataan PKL di area taman agar fungsinya dapat berjalan sebagaimana mestinya.

### **3. Potensi Optimasi Pemanfaatan Gedung Konferensi Asia Afrika**

Gedung Konferensi Asia Afrika (KAA) merupakan salah satu museum yang dikelola oleh Departemen Luar Negeri dan termasuk pada Benda Cagar Budaya. Agar dapat mengetahui potensi aset tersebut, perlu dilakukan penilaian potensi. Berikut hasil penilaian potensi pemanfaatan aset pada Gedung Konferensi Asia Afrika Bandung, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel III.

Tabel III. Potensi Pemanfaatan Aset Gedung Asia Afrika (Kaa)

No	Aspek Penilaian	Kategori Penilaian				Keterangan
		A	B	C	D	
1	<b>Data Aset</b>	<b>Cukup</b>	<b>Kurang</b>	<b>Kurang Sekali</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Bangunan 7.500m<sup>2</sup></li> <li>• Lokasi di Jl. Asia Afrika no. 65, Kelurahan Braga Bandung</li> <li>• Keputusan Presiden No. 37/1975 dan Keputusan Menteri Luar Negeri Nomor SKB 62/OR/VI/86/01 Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No. 0419d/V/1986</li> </ul>
	a. Data Teknis	√				
	b. Data Lingkungan	√				
	c. Data Legal	√				
2	<b>Potensi Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedung KAA merupakan pusat kebudayaan yang digunakan sebagai museum yang memamerkan berbagai benda koleksi dan foto Konferensi Asia Afrika.</li> </ul>
	a. Potensi Teknis	√				
	b. Potensi Lingkungan	√				
	c. Potensi Ekonomi			√		
	d. Potensi Sosial	√				
3	<b>Kemampuan Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan aset publik, sebagai tempat rekreasi dan menunjang aktivitas sosial-budaya masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya.</li> </ul>
	a. Untuk dipasarkan		√			
	b. Mendatangkan Keuntungan			√		
4	<b>Program Optimasi Aset</b>	Berdasarkan informasi Pengelola Gedung KAA, gedung ini telah termanfaatkan secara optimal, dimana terdapat berbagai kegiatan meliputi: kelas kursus bahasa asing secara gratis, pemutaran film dokumenter, dan lain-lain.				

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Berdasarkan hasil penilaian potensi Gedung Konferensi Asia Afrika yang didasarkan hasil wawancara dengan pihak pengelola Gedung tersebut,

diketahui bahwa penggunaan dan pemanfaatan Gedung KAA telah optimal. Hal tersebut dibuktikan dengan padatnya kegiatan yang ada di Gedung KAA. Selain

gedung tersebut digunakan sebagai museum, gedung ini juga berfungsi sebagai tempat pemutaran film dokumenter terkait Konferensi Asia Afrika pada 1956 dan dijadikan sebagai tempat kursus bahasa asing yang dibuka untuk umum dengan tidak membebankan biaya.

#### 4. Potensi Optimasi Pemanfaatan Aset Kawasan Palaguna

Kawasan Palaguna merupakan BMD milik

Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang tergolong pada aset yang dipisahkan. Hak penggunaan dan pengelolaannya diserahkan kepada Perusahaan Daerah Jasa dan Kepariwisata (PD Jawi) Provinsi Jawa Barat. Agar dapat diketahui apakah aset tersebut memiliki potensi atau tidak untuk dioptimalkan pemanfaatannya, perlu dilakukan penilaian potensi pada aset terkait. Berikut hasil penilaian potensi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel IV.

Tabel IV  
Potensi Pemanfaatan Aset Kawasan Palaguna

No	Aspek Penilaian	Kategori Penilaian				Keterangan
		A	B	C	D	
1	<b>Data Aset</b>	<b>Cukup</b>	<b>Kurang</b>	<b>Kurang Sekali</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Lahan 11.960 m<sup>2</sup></li> <li>• Lokasi di Jl. Alun-alun Timur no. 1 dan Asia Afrika no. 3-5, Bandung</li> </ul>
	a. Data Teknis	√				
	b. Data Lingkungan	√				
2	<b>Potensi Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan Palaguna dapat dimanfaatkan dan dikerjasama-kan dengan pihak swasta, guna menciptakan sumber PAD.</li> </ul>
	a. Potensi Teknis	√				
	b. Potensi Lingkungan	√				
	c. Potensi Ekonomi	√				
	d. Potensi Sosial		√			
3	<b>Kemampuan Aset</b>	<b>Besar</b>	<b>Sedang</b>	<b>Kurang</b>	<b>Tidak ada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bukan merupakan aset publik, karena aset yang dipisahkan diserahkan kepada perusahaan daerah sebagai penyertaan modal perusahaan yang</li> </ul>

						diperuntukan sebagai aset yang bersifat komersial.
	a. Untuk dipasarkan	√				
	b. Mendatangkan Keuntungan	√				
<b>4</b>	<b>Program Optimasi Aset</b>	Berdasarkan informasi unit Pengembangan PD. Jawi, pihak pengelola memiliki upaya untuk melakukan optimasi pemanfaatan sebagai pusat perbelanjaan/ <i>mall</i> yang akan dikerjasamakan dengan pihak ke-3.				

Sumber: Hasil Analisis, 2013

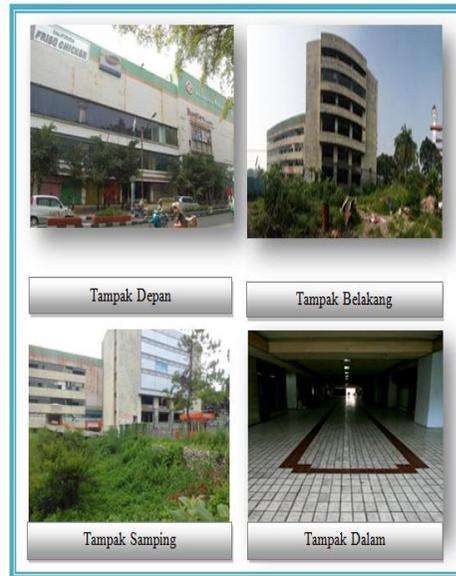
Berdasarkan hasil penilaian potensi Aset Kawasan Palaguna yang didasarkan hasil wawancara dengan unit pengembangan PD Jawi, diketahui bahwa Kawasan Palaguna masih *idle* yang karena penggunaan dan pemanfaatannya belum optimal.

Berdasarkan hasil penilaian masing-masing potensi pemanfaatan pada BMD di Kawasan Alun-alun Kota Bandung sebagaimana dipaparkan di atas, dapat diketahui bahwa aset yang masih *idle* adalah Kawasan Palaguna. Aset tersebut dibiarkan mengganggu/*idle* dengan kondisi yang sangat memprihatinkan. Aset Kawasan Palaguna tidak dipelihara dengan baik. Oleh karenanya, lingkungan di sekitar Alun-alun Kota Bandung memiliki “kesan kumuh” sehingga tidak memiliki daya tarik lagi. Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan adanya upaya untuk mengoptimasikan pemanfaatan aset sesuai kebijakan penataan

ruang Kawasan Alun-alun Kota Bandung.

#### **Analisis Arah Pengembangan BMD Berdasarkan Kebijakan Peme-rintah Kota Bandung**

Berdasarkan hasil analisis optimasi pemanfaatan aset yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya, maka dari hasil penilaian tersebut dapat diketahui pemanfaatan aset pemerintah yang masih *idle* atau memiliki potensi untuk dioptimasikan di Kawasan Alun-alun Kota Bandung yakni Kawasan Palaguna. Adanya permasalahan di kawasan tersebut telah menimbulkan dampak buruk bagi lingkungan sekitarnya yakni memberi “kesan kumuh” sehingga menurunkan keindahan lingkungan sehingga menjadikan kawasan tersebut tidak lagi menarik. Adapun kondisi eksisting Kawasan Palaguna, sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 2.



Sumber: Dokumentasi, 2012

Gambar 2  
Kondisi Eksisting Kawasan Palaguna

Aset Kawasan Palaguna merupakan aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, yang termasuk pada aset yang dipisahkan. berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 153 Tahun 2004 tentang

Pedoman Pengelolaan Barang yang Dipisahkan. Barang yang dipisahkan adalah barang milik daerah yang dikelola oleh Perusahaan Daerah (PD) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang sebagian besar

modalnya berasal dari kekayaan daerah yang dipisahkan dan dikelola secara korporasi, serta anggaran pengelolaan barang daerah dibebankan kepada anggaran PD atau BUMD.

Sejauh ini, PD Jawi selaku pengelola aset Kawasan Palaguna belum memiliki arahan yang pasti untuk memanfaatkan aset Kawasan Palaguna yang masih *idle* yang telah menyebabkan turunnya kualitas lingkungan di sekitar Alun-alun Kota Bandung. Berdasarkan hal tersebut, menarik untuk dilakukan penelitian mengenai Identifikasi Potensi Optimasi Pemanfaatan Aset Pemerintah Berdasarkan Kebijakan Penataan Ruang Kawasan Alun-alun Kota Bandung sehingga diharapkan dapat menghidupkan kembali Kawasan Alun-alun Kota Bandung yang telah sirna.

Berdasarkan hasil identifikasi arah pengembangan aset yang ditinjau dari kebijakan dan peraturan Pemerintah Kota Bandung terkait pembangunan yang diizinkan di Kawasan Alun-alun, telah ditemukeni beberapa aturan yang ditetapkan pemerintah terkait peruntukan lahan yang sesuai di kawasan tersebut. Kebijakan dan aturan yang dimaksud yakni meliputi Peraturan Daerah Kota Bandung; RTRW

Kota Bandung tahun 2011-2031; serta Laporan Fakta dan Analisa RTR PPK Alun-alun Kota Bandung tahun 2012. Kebijakan dan peraturan tersebut, dijadikan sebagai dasar untuk menentukan arah pengembangan yang sesuai dalam rangka optimasi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna.

Kawasan Palaguna merupakan aset *idle* milik pemerintah Provinsi Jawa Barat yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Jasa dan Kepariwisata (PD. Jawi) Provinsi Jawa Barat. Aset Kawasan Palaguna berlokasi di jalan Alun-alun Timur No. 1 danjalan Asia Afrika no. 3-7, Kelurahan Balonggede Kecamatan Regol Kota Bandung. Dalam RTRW Kota Bandung tahun 2011-2031, lokasi tersebut masuk ke dalam Wilayah Pengembangan (WP) Karees yang beradapadawilayah Kota Bandung bagian barat. Berdasarkan kebijakan dan peraturan Pemerintah Kota Bandung yang telah dipaparkan diatas, pengembangan lahan di Kawasan Alun-alun sangat cocok digunakan untuk kawasan perkotaan yakni kawasan perdagangan dan jasa seperti: pusat perbelanjaan/*mall*; hotel; dan perkantoran, dan perumahan secara vertikal.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

Adapun kesimpulan penelitian yakni berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada BMD yang berada di Kawasan Alun-alun Kota Bandung, telah diketahui bahwa empat aset - yakni Masjid Raya Bandung, Taman Alun-alun Bandung, Gedung KAA, dan Kawasan Palaguna - terdapat satu aset yang memiliki potensi untuk dilakukan optimasi pemanfaatan yakni pada aset Kawasan Palaguna. Hal itu disebabkan aset tersebut pada saat ini masih menganggur/*idle*, sehingga pelunya dilakukan optimasi pemanfaatan agar dapat berfungsi secara efektif dan efisien. Agar dapat mengetahui potensi aset yang *idle* tersebut, dilakukan identifikasi dan analisis yang didasarkan pada arah pengembangan yang ditinjau berdasarkan kebijakan penataan ruang. Hasil penelitian mengenai Analisis Potensi Optimasi Pemanfaatan BMD Berdasarkan Kebijakan Penataan Ruang Kawasan Alun-alun Kota Bandung, diketahui bahwa terdapat aset *idle* yang masih berpotensi untuk dioptimalkan pemanfaatannya yaitu Kawasan Palaguna. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung tahun 2011-2031

dan Laporan Analisa Rencana Tata Ruang Pusat Pelayanan Kota (PPK) Alun-alun tahun 2012, diketahui bahwa arah pengembangan yang sesuai untuk optimasi pemanfaatan aset *idle* tersebut yakni dimanfaatkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, atau sebagai kawasan perumahan dan permukiman.

### Saran

Dalam mekanisme optimasi pemanfaatan aset dinyatakan bahwa terdapat tahap lanjutan yang harus dilakukan setelah melakukan analisis potensi terhadap aset yang *idle*. Tahap tersebut yakni dengan melakukan rancangan program optimasi pemanfaatan aset yang dapat dilakukan dengan membuat penentuan strategi pemanfaatan aset yang ditinjau dari segi pengelolanya/pelaksananya. Penentuan strategi optimasi pemanfaatan aset dimaksudkan untuk menentukan apakah dalam implementasinya akan dilaksanakan oleh pihak ketiga/swakelola. Oleh itu PD Jawi disarankan untuk melakukan perancangan program optimalisasi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat menjadi dampak dengan adanya pembangunan di

Kawasan Palaguna, seperti menurunnya daerah resapan air, dan kemacetan yang semakin tinggi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Campbell John D., Andrew K. S. *Life-Cycle Decisions*. Jardine & Joel McGlynn. 2011. *Asset Management Excellence Optimizing Equipment*

Hardwick, John. 2010. "Asset Management Landscape" (Volume 4). *Journal of Institute Asset Management* Concil Inc.

Hariyono, Arik. 2007. *Prinsip dan Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum.

Hariyono, Paulus. 2010. *Perencanaan Pembangunan Kota dan Perubahan Paradigma*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Hasting, Nicholas A.J. 2010. *Physical Asset Management*. Springer.

Pontoh, Nia dan Kustiawan, Iwan. 2009. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: ITB.

Santosa, Budi. 2008. *Manajemen Proyek, Konsep dan*

*Implementasi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Siregar, Doli D. 2004. *Manajemen Aset*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Sugijama, A.G. 2008. *Metode Riset Bisnis dan Manajemen* (Edisi pertama). Bandung: Guardaya Intimarta.

Sutrisno, Mei. 2004. "An Investigation of Participation Project Appraisal in Developing Countries Using Elements of Value an Risk Management" (Volume 1). *Manchester: University of Manchester Institute*.

## **Referensi Peraturan**

PD Jawi Provinsi Jawa Barat . 2004. SK Unit Pengembangan Nomor Kep-304/km.6/2004 Tentang Pengembangan Aset Perusahaan. Bandung.

Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.07/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN/BMD.

Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun

2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pemerintah Daerah Kota Bandung. 2011. Peraturan Daerah No 16 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031. Bandung: Pemerintah Daerah Kota Bandung.

Peraturan Daerah *Kota Bandung*. 2002. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2002 Tentang *Izin* Peruntukan Mendirikan Bangunan (IMB). Bandung: Pemerintah Daerah Kota Bandung.

---

2002. Analisa Pembangunan dan Keberadaan Pusat-Pusat Perdagangan (Mall) di Kota Bandung. Bandung: Bappeda Kota Bandung.

---

2012. Laporan Fakta dan Analisa RTR PPK Alun-alun Kota Bandung. Bandung: Bappeda Kota Bandung.

---

(2010) . Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (ILPPD) Kota Bandung.