

ABSTRAK

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. Oleh karenanya pada Kawasan tersebut terdapat aset milik pemerintah guna menunjang aktivitas didalamnya, meliputi: Masjid Raya Bandung sebagai tempat beribadah, Taman Alun-alun sebagai ruang terbuka publik, Gedung KAA sebagai museum tempat pelestarian budaya, dan Kawasan Palaguna sebagai kawasan perdagangan. Aktivitas di kawasan tersebut memang masih berjalan, tetapi gairahnya sama sekali tidak terasa. Hal tersebut dikarenakan beberapa permasalahan yang muncul yakni adanya aset milik pemerintah yang dibiarkan *idle* dengan kondisi tidak terawat, sehingga menimbulkan "kesan kumuh" di lingkungan sekitarnya. Aset tersebut adalah aset (lahan) Kawasan Palaguna. Berdasarkan permasalahan tersebut, kiranya menarik untuk dilakukan penelitian mengenai optimasi pemanfaatan aset sebagai upaya revitalisasi Kawasan Alun-alun Kota Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk mengoptimasi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna yang masih *idle* sebagai upaya revitalisasi kawasan disekitarnya. Oleh karena itu, dibutuhkan serangkaian analisis yang harus dilakukan untuk mengetahui: (1) arah pengembangan yang sesuai untuk optimasi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna yang ditinjau dari sudut pandang pemerintah, pemilik/pengelola aset, serta para pedagang disekitar kawasan tersebut; dan (2) kelayakan aset Kawasan Palaguna yang ditinjau dari aspek fisik, lokasi, hukum, dan ekonomi. Dengan dilakukannya upaya tersebut diharapkan aset Kawasan Palaguna dapat dimanfaatkan secara optimal, sehingga dapat menggerakkan perekonomian kota dan menciptakan sumber PAD. Selain itu, upaya tersebut juga diharapkan mampu menghidupkan kembali Kawasan Alun-alun yang telah lama sirna dan menjadikan kawasan tersebut sebagai ikon kota dengan lingkungan yang mampu memberikan kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat disekitarnya. Metodologi dalam penelitian ini yakni menggunakan pendekatan *postivistik* dan *rasionalistik*, dengan metode deskriptif yang mengkombinasikan antara metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif yang akan dilakukan terdiri dari hasil wawancara, observasi lapangan, dan analisis dokumen. Sedangkan metode kuantitatif yang digunakan yakni pengujian kelayakan finansial. Unit responden pada penelitian ini adalah pihak pemerintah Kota Bandung, pemilik/pengelola aset Kawasan Palaguna (PD Jawi), serta para pedagang sekitar. Teknik sampling untuk responden pegawai pemerintah dan pemilik aset yakni dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, sedangkan untuk mengetahui pendapat para pedagang yakni dengan menggunakan sensus. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa arah pengembangan yang sesuai untuk aset Kawasan Palaguna yakni memanfaatkan aset tersebut sebagai pusat perbelanjaan/*mall* berskala super-regional. Arah pengembangan tersebut juga telah diperkuat dengan kelayakan yang telah diuji berdasarkan aspek fisik, lokasi, serta hukum/legal. Selain itu ditinjau dari kelayakan investasinya, upaya optimasi pemanfaatan aset Kawasan Palaguna sebagai pusat perbelanjaan/*mall* dinyatakan layak secara ekonomi dikarenakan memiliki NPV sebesar Rp 20.673.182.202, BCR sebesar 1,63, IRR 8%, dan PP selama 13 tahun 3 bulan. Oleh karena itu, aset Kawasan Palaguna yang masih *idle* memiliki potensi untuk dioptimalkan pemanfaatannya dan mampu mendukung upaya pemerintah untuk merevitalisasi Kawasan Alun-alun Kota Bandung.

Kata Kunci: optimasi pemanfaatan, aset idle, revitalisasi kawasan alun-alun