


Lokasi CBD (Central Business District) Pada Wilayah Kota Manado

Santoso¹, Bayu Rizki Fatoni², Dimas Gita Firmansyah³

^{1,2,3}Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara

Email: santoso.djkn@kemenkeu.go.id¹, bayurizki@kemenkeu.go.id², dimas.firmansyah@kemenkeu.go.id³

Article Info	ABSTRACT
<p>Article history: Received Dec 05, 2025 Revised Dec 16, 2025 Accepted Dec 23, 2025</p>	<p>Kawasan komersial atau pusat bisnis di Kota Manado telah mengalami pergeseran ke wilayah baru di kawasan reklamasi. Pergeseran kawasan komersial ini menarik untuk dilakukan kajian guna mengetahui lokasi pusat bisnis yang baru. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi lokasi CBD ((Central Business District) pada wilayah Kota Manado. Menggunakan alat analisis statistik deskriptif, penelitian ini menjelaskan identifikasi lokasi CBD. Metode identifikasi lokasi CBD menggunakan teori lokasi tanah dan aplikasi teknologi digital pencahayaan di waktu malam hari (Night Time Lights). Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi CBD berada kawasan komersial meliputi kawasan Megamall Manado, dan kawasan Megamall Manado, serta kawasan Manado Town Square, yang secara administratif berada pada Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario, dan dikenal dengan kawasan Boulevard. Harga tanah pada kawasan CBD secara statistik rata-rata sebesar 7.416.088,00 rupiah per meter persegi (ceteris paribus).</p> <p style="text-align: right;"><i>This is an open access article under the CC BY-SA license.</i></p> 
<p>Keywords: Lokasi Komersial CBD Night Time Lights</p>	

1. PENDAHULUAN

Kawasan komersial di Kota Manado mempunyai dinamika tersendiri. Seperti halnya kota-kota lainnya di Indonesia, Kota Manado di Provinsi Sulawesi Utara mempunyai kawasan komersial yang ditata oleh pemerintah kota. Berdasarkan perkembangan kota, kawasan komersial di Kota Manado pernah mengalami perubahan. Sampai era tahun 1990-an, kawasan komersial di Kota Manado berada di kawasan bandar atau pusat kota, bekas pasar 45 dan sekitarnya. Namun, setelah dilakukan reklamasi di kawasan Boulevard mulai tahun 1995, maka selanjutnya ini terjadi pergeseran kawasan komersial. Pusat bisnis saat ini berubah ke kawasan reklamasi (Manadoku.com, 2023).

Pergeseran kawasan komersial ini menarik untuk dilakukan kajian untuk mengetahui lokasi pusat bisnis yang baru. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi lokasi CBD ((Central Business District) pada Wilayah Kota Manado. Beberapa penelitian terkait CBD dan kawasan komersial telah dilakukan oleh peneliti baik di dalam maupun luar negeri.

Deviatari et al, (2017) Meneliti pengaruh CBD pada nilai tanah di Surabaya. Nilai tanah menurun dengan lokasi yang menjauh dari CBD. Pangkey et al, (2018) menganalisis hubungan pemanfaatan lahan

dengan harga lahan. Duhan et al (2020) mendeteksi lokasi kawasan komersial menggunakan teknologi informasi di Kota Wuhan.

Zhou et al, (2021) meneliti kawasan tanah menggunakan teknologi informasi di Kota Yiwu. Munanda et al, (2022) menganalisis hubungan perubahan zona tanah terhadap nilai tanah. Jie et al, (2023) mengidentifikasi lokasi *CBD* di China menggunakan teknologi informasi. Amarrohman et al, (2023) menganalisis determinan nilai tanah pada *CBD*. Abdullah et al, (2023) menganalisis pengaruh fasilitas pada kawasan komersial dengan nilai tanah di Iraq. Wijdania et al, (2023) meneliti kelayakan fasilitas pada *CBD*.

Hu et al, (2024) menganalisis pengaruh teknologi informasi dan komunikasi terhadap pemilihan lokasi bisnis. Jie et al, (2024) mengidentifikasi lokasi *CBD* menggunakan teknologi informasi. Ma & Huang, (2024) mengidentifikasi pengaruh fasilitas pada *CBD*. Asadieh & Neisch, (2024) menganalisis karakteristik penggunaan lahan di kawasan pusat bisnis di Hong Kong. Pareek & Kumar, (2024) menganalisis determinan nilai tanah pada kawasan kota di India. Chin et al, (2024) meneliti pemanfaatan tanah pada kawasan kota. Paimana et al, (2024) meneliti penggunaan lahan di kawasan kota.

Zhang et al, (2025) meneliti penggunaan ruangan pada kawasan pusat kota. Yao & Zhang, (2024) mengkaji dampak teknologi digital terhadap kawasan komersial. Furlan et al, (2025) menganalisis penggunaan lahan pada kawasan komersial di Doha. Xia et al, (2025) menganalisis penggunaan lahan pada kawasan komersial.

Perbedaan utama dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini mengidentifikasi lokasi *CBD* menggunakan analisis teori lokasi dan dikombinasikan dengan penerapan teknologi digital menggunakan aplikasi *Night Time Lights*.

Jenis pemanfaatan tanah menentukan nilai tanah, tapi tidak sebaliknya. *CBD* merupakan lokasi yang paling optimal untuk pertokoan dan komersial (Harvey, 1996). Kebijakan penggunaan tanah mempengaruhi harga tanah. Secara empiris, harga tanah tertinggi terletak pada pemanfaatan untuk komersial (Evans, 2004).

Hurd (1903) menyatakan bahwa nilai tanah bergantung pada jarak. Semakin menjauh dari *CBD* maka nilai tanah akan semakin menurun (Lusht, 1997). Beberapa studi empiris tentang teori lokasi, menunjukkan adanya hubungan negatif antara nilai tanah dengan jarak ke *CBD* (Haila, 2016).

Secara umum, konsep teori lokasi membahas hubungan antara harga tanah dengan biaya transportasi (Kahn, 2023). Teori pemanfaatan tanah yang merupakan inti dari ilmu ekonomi perkotaan merupakan pengembangan dari teori von Thünen (Fujita, 1989). Berdasarkan teori von Thünen, penurunan nilai sewa tanah akibat jarak lahan ke *CBD* karena dua hal. Pertama, biaya transportasi yang akan menurunkan nilai ekonomi sewa, Kedua, biaya transportasi mengurangi permintaan terhadap penggunaan lahan (Hanink, 1997).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengidentifikasi lokasi *CBD* di Kota Manado didasarkan pada teori lokasi tanah yang dikombinasi dengan penggunaan teknologi informasi digital. Metode identifikasi lokasi *CBD* dilakukan dengan tiga tahapan analisis. Pertama menggunakan analisis zona atau kawasan komersial. Kedua, menggunakan analisis harga tanah, dan yang ketiga analisis menggunakan teknologi informasi berbasis digital.

Analisis zona atau kawasan komersial digunakan untuk mengidentifikasi kawasan komersial. Data kawasan komersial ini diambil dari peraturan zona yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Manado. Analisis harga tanah merupakan analisis terhadap data nilai tanah di kawasan komersial. Nilai tanah diambil dari data nilai tanah pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Analisis menggunakan teknologi informasi berbasis digital adalah analisis lokasi *CBD* menggunakan aplikasi untuk dengan cara tingkat intensitas pencahayaan pada malam hari. Metode analisis dengan menggunakan teknologi informasi ini untuk memperkuat analisis zona dan analisis harga tanah. Menurut William B. Beyers dalam artikel *Approaching Research Methods in Economic Geography*, teknologi informasi dapat digunakan untuk mendukung metode riset, membantu untuk analisis data (Bagchi-Sen & Smith, 2006).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi *CBD* (*Central Business District*) di Kota Manado, diidentifikasi menggunakan teori lokasi dengan menganalisis dua faktor utama yaitu pemanfaatan atau penggunaan tanah dan harga tanah. Hal ini diturunkan dari teori bahwa *CBD* merupakan lokasi yang optimal untuk komersial. Dari sini dapat diidentifikasi bahwa lokasi *CBD* berada di kawasan komersial. Selanjutnya, harga tanah di *CBD* merupakan harga yang tertinggi dan cenderung menurun seiring dengan jarak yang semakin menjauh dari *CBD*. Dengan demikian dapat diidentifikasi bahwa *CBD* berada pada lokasi dengan harga tanah yang paling tinggi.

Identifikasi atas pemanfaatan tanah untuk komersial dan harga tanah yang tertinggi, dilakukan dengan tiga tahap berikut. Tahap pertama, menganalisis wilayah di kota yang menjadi zona atau kawasan komersial. Untuk memperkuat validitas analisis zona atau kawasan komersial ini, maka analisis zona dilakukan dengan menggunakan ukuran jenis pemanfaatan tanah yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Di dalam peraturan ini dapat diperoleh informasi wilayah yang ditetapkan sebagai zona atau kawasan komersial. Pada tahap ini, analisis menghasilkan informasi jumlah dan lokasi wilayah yang menjadi kawasan komersial.

Tahap kedua adalah menganalisis harga tanah yang relatif tinggi pada kawasan komersial sesuai hasil identifikasi pada tahap pertama. Kemudian, dilakukan analisis harga tanah terhadap setiap wilayah komersial tersebut pada tahap pertama. Selanjutnya diidentifikasi harga tanahnya mulai dari yang terendah

hingga yang tertinggi. Pada tahap kedua ini, analisis menghasilkan informasi harga tanah yang tertinggi pada kawasan komersial.

Tahap ketiga adalah menganalisis lokasi geografis atas harga tanah yang tertinggi pada kawasan komersial tersebut. Pada tahap ini dilakukan identifikasi titik lokasi atas harga tanah yang tertinggi tersebut. Analisis pada tahap ketiga ini menghasilkan identifikasi lokasi atau kawasan tanah yang mempunyai nilai tertinggi.

Dari hasil identifikasi atas lokasi atau kawasan tanah pada tahap ketiga, maka kawasan yang menjadi titik lokasi *CBD* dapat diidentifikasi. Lokasi *CBD* merupakan kawasan komersial dimana pada lokasi tersebut, mempunyai harga tanah yang paling tinggi. Kesimpulan ini didasarkan pada teori lokasi dalam ilmu ekonomi tanah.

Selain didasarkan pada teori lokasi, untuk memperkuat kesimpulan atas lokasi *CBD* tersebut, maka selanjutnya digunakan analisis pendukung dengan metode analisis menggunakan teknologi informasi berbasis digital yaitu *Night Time Lights*.

Identifikasi lokasi kawasan komersial di Kota Manado dilakukan dengan menggunakan dasar Peraturan Daerah (Perda) Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014 – 2034. Hasil identifikasi berdasarkan peraturan daerah tersebut, kawasan komersial di Kota Manado berada pada wilayah sesuai Tabel 1 berikut.

Tabel 1 Wilayah Komersial Kota Manado sesuai Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014

No.	Wilayah	Kecamatan
1	Kelurahan Pinaesaan	Wenang
2	Kelurahan Calaca	Wenang
3	Kelurahan Wenang Utara	Wenang
4	Kelurahan Wenang Selatan	Wenang
5	Kelurahan Sario Tumpaan	Sario
6	Kelurahan Sario Utara	Sario
7	Kawasan reklamasi	Wenang, Sario, Tuminting

Dari Tabel 1 terlihat bahwa kawasan komersial terletak di tiga wilayah kecamatan yaitu kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario serta Kecamatan Tuminting. Pada Kecamatan Wenang, kawasan komersial meliputi empat kelurahan yaitu Kelurahan Pinaesaan, Kelurahan Calaca, Kelurahan Wenang Utara, dan Kelurahan Wenang Selatan. Sedangkan pada Kecamatan Sario kawasan komersial meliputi 2 kelurahan yaitu Kelurahan Sario Tumpaan dan Kelurahan Sario Utara. Kawasan komersial ini juga meliputi kawasan reklamasi.

Tahap berikutnya, mengidentifikasi harga tanah di kawasan komersial. Identifikasi harga tanah ini menggunakan data tanah yang diambil dari data nilai tanah pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2024. Ringkasan harga tanah pada kawasan komersial dapat dilihat pada Tabel 2 berikut.

Tabel 2 Ringkasan Nilai Tanah di Kota Manado Tahun 2024 (data yang diolah)

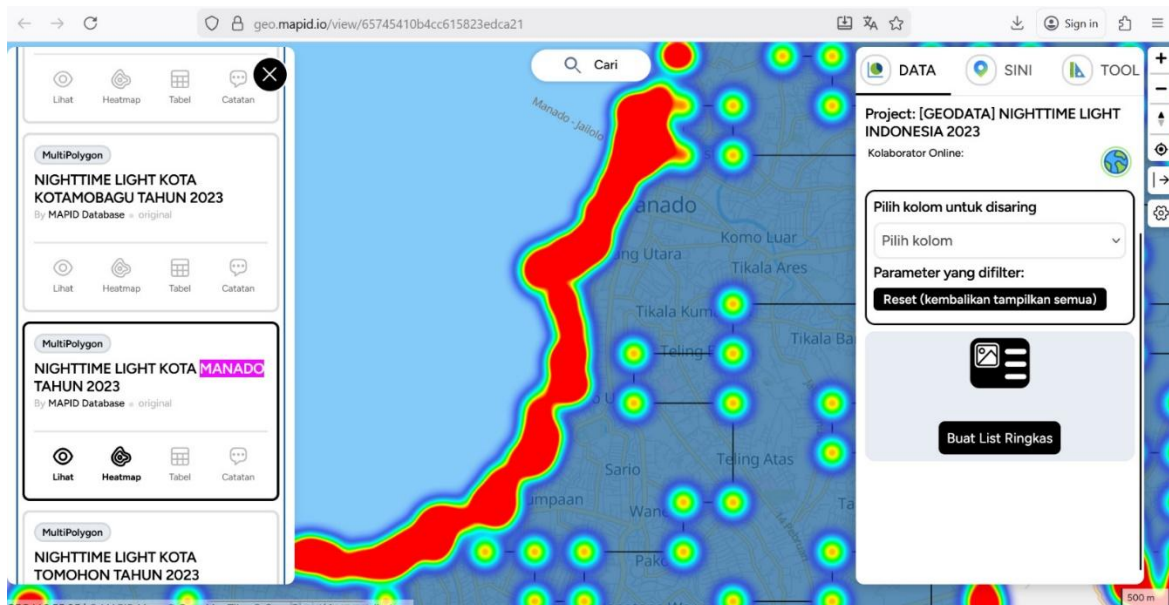
No.	Kecamatan	Nilai Tanah (rupiah per meter persegi)
1	Tuminting	939.945,00
2	Sario	7.343.443,00
3	Wenang	7.488.732,00

Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario memiliki nilai tanah yang relatif tinggi dibanding dengan Kecamatan Tuminting. Nilai tanah pada Kecamatan Wenang sekitar 7.488.732,00 rupiah per meter persegi, dan pada Kecamatan Sario sekitar 7.343.443,00 rupiah per meter persegi. Sedangkan nilai tanah pada Kecamatan Tuminting sekitar 939.945,00 per meter persegi. Nilai tanah pada Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario merupakan yang tertinggi untuk kawasan komersial. Secara statistik, rata-rata nilai tanah untuk Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario sebesar 7.416.088,00 rupiah per meter persegi.

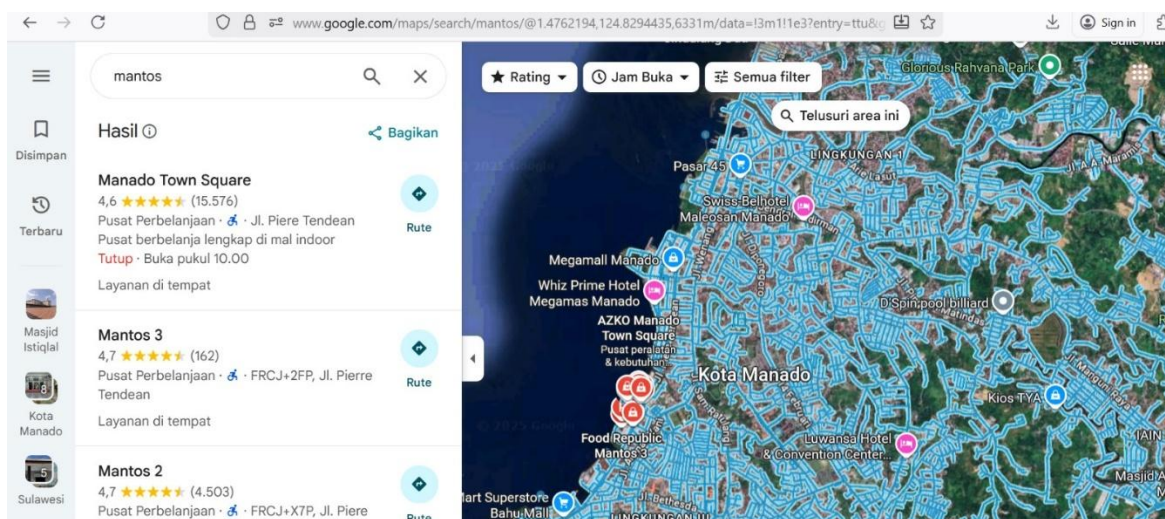
Berdasarkan hasil analisis kawasan komersial dan analisis harga tanah tertinggi, dapat dijelaskan sebagai berikut. Kawasan komersial dengan nilai tertinggi berada pada wilayah Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario. Dari sini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan teori lokasi, maka lokasi *CBD* berada pada kawasan komersial di wilayah Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario, dengan harga tanah rata-rata 7.416.088,00 rupiah per meter persegi.

Selanjutnya dilakukan analisis menggunakan teknologi informasi berbasis digital untuk mengidentifikasi kawasan komersial yang menjadi lokasi *CBD*. Metode analisis ini dengan cara mendeteksi pencahayaan pada malam hari atau *Night Time Lights* untuk menetapkan kawasan komersial. Metode ini menggunakan aplikasi digital *Night Time Lights*. Metode ini mengacu pada penelitian Jie et al, (2024).

Hasil analisis berdasarkan aplikasi digital *Night Time Lights*, diperoleh data lokasi *CBD* pada wilayah Kota Manado Tahun 2023 sesuai Peta 1 dan Peta 2 berikut.



Gambar 1. Peta 1 Kawasan CBD di Kota Manado (dari aplikasi digital *Night Time Lights* “*geomapid*”)



Gambar 2. Peta 2 Kawasan Komersial di Kota Manado (dari peta *Google*)

Berdasarkan Peta 1 tersebut, dapat diidentifikasi bahwa lokasi *CBD* berada pada kawasan di pinggir pantai atau di wilayah barat Kota Manado. Lokasi *CBD* membentang dari utara ke selatan. Hal ini ditunjukkan pada gambar yang berwarna merah pada Peta 1.

Selanjutnya, dengan mengombinasikan dengan data pada Peta 2 berdasarkan peta *Google*, dan merujuk data pada Tabel 1, dapat diidentifikasi nama kawasan komersial tempat lokasi *CBD* berada. Kawasan tersebut meliputi Kawasan Megamall Manado, Kawasan Megamas Manado, dan Kawasan Manado Town Square. Lebih lanjut, dengan menggunakan peta *Google*, dapat diidentifikasi bahwa kawasan ini berada pada kawasan Jalan Piere Tendeand. Kawasan pada Jalan Piere Tendeand ini dikenal juga dengan

nama Kawasan Boulevard (Sulutnews.com, 2024). Secara administratif, wilayah kawasan tersebut dapat dijelaskan pada Tabel 3 berikut.

Tabel 3 Wilayah Administratif Kawasan CBD Kota Manado

No.	Kawasan CBD	Kelurahan	Kecamatan
1	Megamall Manado	Wenang Selatan	Wenang
2	Megamas Manado	Wenang Selatan	Wenang
3	Manado Town Square	Sario Utara	Sario

Dari Tabel 3 dapat dijelaskan bahwa Kawasan CBD di Kota Manado berada di kawasan komersial meliputi kawasan Megamall Manado dan kawasan Megamas Manado yang secara administratif berada di wilayah Kelurahan Wenang Selatan, Kecamatan Wenang, serta kawasan Manado Town Square di wilayah Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario. Secara statistik, harga tanah di lokasi CBD rata-rata sebesar 7.416.088,00 rupiah per meter persegi (*ceteris paribus*).

4. KESIMPULAN

1. Lokasi CBD di Kota Manado berada pada kawasan komersial meliputi kawasan Megamall Manado, dan kawasan Megamas Manado, serta kawasan Manado Town Square, yang secara administratif berada pada Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario, dan dikenal dengan kawasan Boulevard.
2. Harga tanah pada kawasan CBD secara statistik rata-rata sebesar 7.416.088,00 rupiah per meter persegi (*ceteris paribus*).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdullah, H.M., Ibrahim, M.A., & Hinkawi, W.S., (2023). The Impact of Urban Street Network on Land Value: Correlate Syntactical Premises to the Land Price. *Buildings* 2023, 13, 1610. <https://www.mdpi.com/journal/buildings>
- [2] Amarrohman, F. J., Wahyuddin, Y., & Patricia, E. (2023). Analysis of Land Value in The Area Surrounding The Central Business District (CBD) of Simpang Lima, Semarang City Using Geographically Weighted Regression (GWR). *Journal Of Applied Geospatial Information*, 7(2).
- [3] Asadieh, B., & Neisch, P. M. (2024). From The City to The Suburb: City Dynamics in The Time of a Polycrisis. *Sustainability* 2024, 16, 10809. <https://www.mdpi.com/journal/sustainability>
- [4] Bagchi-Sen, S., & Smith, H. L. (2006). *Economic Geography: Past, Present And Future*. Routledge. Oxon.

-
- [5] Chin, W.. C.B., Fu, Y., Lim, K. H., Schroepfer, T., & Cheah, L. (2024). Identifying Urban Functional Zones by Analysing The Spatial Distribution of Amenities. *EPB: Urban Analytics and City Science*, 51(6) 1274–1289.
- [6] Deviantari, U.W., Budisusanto, Y., & Majdi, N. (2017). Pemanfaatan Peta Kontur Zona Nilai Tanah Pada Data Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2015 Untuk Identifikasi Lokasi Cetral Bussiness District (Studi Kasus: UPTD 8 Kota Surabaya). *Geoid* 12 (2), 168-172.
- [7] Duan, X. Hu, Q., Zhao, P., Wang, S., & Ai, M. (2020). An Approach of Identifying and Extracting Urban Commercial Areas Using the Nighttime Lights Satellite Imagery. *Remote Sens.* 2020, 12, 1029. www.mdpi.com/journal/remotesensing
- [8] Evans, A.W. (2004). *Economics And Land Use Planning*. Blackwell Publishing Ltd. Oxford.
- [9] Fujita, M. (1989). *Urban Economic Theory: Land Use And City Size*. Cambridge University Press. Cambridge.
- [10] Furlan, R., Awwaad,R., Alrababaa, A., & Ibrahim, H. (2025). The Transformation of West Bay Area, Doha’s Business Center, Through Transit-Oriented Development. *Sustainability* 2025, 17, 9154. <https://doi.org/10.3390/su17209154>
- [11] Haila, A. (2016). *Urban Land Rent: Singapore As A Property State*. John Wiley & Sons Ltd. Chichester.
- [12] Hanink, D. M. (1997). *Principles And Applications Of Economic Geografi: Economy, Policy, Environment*, John Wiley & Sons Inc. New Jersey.
- [13] Harvey, J. (1996). *Urban Land Economics Fourth Edition*. Macmillan Press Ltd. London.
- [14] Hu, X., Zhang, G., Shi, Y., & Yu, P. (2024). How Information and Communications Technology Affects the Micro-Location Choices of Stores on On-Demand Food Delivery Platforms: Evidence from Xinjiekou’s Central Business District in Nanjing. *International Journal of Geo-Information*, 2024, 13, 44. <https://www.mdpi.com/journal/ijgi>
- [15] Jie, N., Cao, X., Chen, J., and Chen, X. (2023). A New Method for Identifying the Central Business Districts with Nighttime Light Radiance and Angular Effects. *Remote Sens.* 2023, 15, 239. <https://www.mdpi.com/journal/remotesensing>
- [16] Jie, N., Cao, X., & Zhu, Li. (2024). Identifying the Central Business Districts of Global Megacities Using Nighttime Light Remote Sensing Data. *International Journal of Digital Earth*, 17(1), 2356118. <https://doi.org/10.1080/17538947.2024.2356118>
- [17] Kahn, M. E. (2023). *An Introduction To Urban Economics*. University of Southern California.
- [18] Lusht, K.M. (1997). *Real Estate Valuation: Principles And Applications*. Irwin. Cicago.
- [19] Ma, Z., & Huang, Y. (2024). Knowledge-Intensive Business Services: A Case Study of Wuhan Metropolitan Area, China. *Sustainability* 2024, 16, 1110. <https://www.mdpi.com/journal/sustainability>
-

-
- [20] Munanda, T. W., Murdapa, F. & Dewi, C. (2022). Perubahan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung. *Journal of Geodesy and Geomatics*, 2 (1), 10-19.
- [21] Paimana, J. G., Kindangenb, J. I., & Prijadic, R. (2024). Kajian Intensitas Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Wenang. *Sabua*, 13 (2), 21 – 30.
- [22] Pangkey, O., Tilaar, S. & Supardjo, S. (2018). Komparasi Harga Lahan Berdasarkan Fungsi Kawasan Di Kota Manado. *Jurnal Spasial* 5 (3), 377-385.
- [23] Pareek, S., & Kumar, M. (2024). Factors Affecting Land Value of Urban Voids in Western Part of India. *Journal of Engineering and Applied Science*, 2024, 71, 44. <https://doi.org/10.1186/s44147-024-00360-7>
- [24] Wijdania, N., Rahayu, P., & Hardiana, A. (2023) Kawasan Perdagangan - Jasa Solo Baru sebagai Central Business District di Kabupaten Sukoharjo. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 18(1), 1-16.
- [25] Xia, T., Chen, Y., Gao, F., Chow, Y.T.H., Zhang, J. & Keung, K.L. (2025). Decoding Retail Commerce Patterns with Multisource Urban Knowledge. *Math. Comput. Appl.* 2025, 30, 75. <https://doi.org/10.3390/mca30040075>
- [26] Yao, H., & Zhang, G. (2024). A Review of Commercial Geography: Theoretical Foundations, Practical Applications, and Prospects. *Geographical Research Bulletin*, 3, 183-214.
- [27] Zhang, Y., Chen, G., & Yang, X. (2025). Research on The Evolution Characteristics of Building Space in The Central Urban Area of Tianjin Based on Multi-Source Data Collaboration: 2021–2024. *Buildings* 2025, 15, 1142. <https://doi.org/10.3390/buildings15071142>
- [28] Zhou, L., Shi, Y., & Zhen, A. (2021). Business Circle Identification and Spatiotemporal Characteristics in the Main Urban Area of Yiwu City Based on POI and Night-Time Light Data. *Remote Sens.* 2021, 13, 5153. <https://www.mdpi.com/journal/remotesensing>

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN