



DAMPAK PEMBANGUNAN *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* TERHADAP PERUBAHAN STRUKTUR RUANG KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR LAMPUNG

THE IMPACT OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT DEVELOPMENT ON CHANGES IN SPATIAL STRUCTURES IN KEDATON DISTRICT BANDAR LAMPUNG CITY

Dhiya Muthia Fadhilah^{a*}, Yudha Rahman^a, Adnin Musadri Asbi^a

^aInstitut Teknologi Sumatera; Lampung Selatan, Provinsi Lampung, Indonesia

*Korespondensi: dhiyamuthiao4@gmail.com

Info Artikel:

- Artikel Masuk: 5 Juli 2023
- Artikel diterima: 27 Desember 2024
- Tersedia Online: 31 Desember 2024

ABSTRAK

Peran Provinsi Lampung sebagai pintu gerbang Pulau Sumatera mendorong Kota Bandar Lampung dalam meningkatkan sektor perekonomiannya melalui penetapan tujuan penataan ruang sebagai pusat perdagangan dan jasa. Dalam mendukung tujuan tersebut, Kecamatan Kedaton menjadi salah satu wilayah penunjang yang berperan sebagai perdagangan dan jasa skala regional. Kecamatan Kedaton yang terus mengalami pertumbuhan pada pusat perdagangan dan jasa mendorong perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan pada tahun 2013 dan 2022. Perubahan fisik wilayah dapat mengindikasikan adanya perubahan struktur ruang yang dapat mengakibatkan ketidakteraturan penataan ruang, sehingga diperlukan penelitian untuk mengetahui dampak pembangunan Central Business District (CBD) terhadap perubahan struktur ruang Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Dengan menggunakan metode kuantitatif berupa analisis spasial, maka dapat diketahui perubahan penggunaan lahan dan perubahan elemen pembentuk struktur ruang Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Hasil analisis tersebut akan dianalisis kembali menggunakan metode kualitatif berupa analisis komparatif untuk mengetahui dampak pembangunan CBD terhadap perubahan struktur ruang Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa adanya perubahan bentuk fisik wilayah yang sesuai dengan rencana tata ruang tidak mengakibatkan adanya perubahan struktur ruang di Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dan 2022, yakni tetap membentuk pola sektoral.

Kata Kunci: Pusat Perdagangan dan Jasa, Penggunaan Lahan, Struktur Ruang

ABSTRACT

The role of Lampung Province as the Sumatera Island gateway encouraged the City of Bandar Lampung to improve its economic sector by establishing a spatial planning purpose as a Central Business District. To support this purpose, Kedaton District became one of the supporting areas that played a role in regional-scale trade and services. Kedaton District, which continued to experience growth in trade and service centers, encouraged significant changes in land usage between 2013 and 2022. Physical changes in the area indicated changes in spatial structure, which could result in spatial planning irregularities, so research was needed to find the impact of Central Business District development on changes in the spatial structure of Kedaton District between 2013 and 2022. This research was conducted using quantitative and qualitative methods. By using quantitative methods in the form of spatial analysis, it was possible to determine changes in land use and changes in elements forming the spatial structure of Kedaton District in 2013 and 2022. The results of this analysis were then analyzed again using qualitative methods in the form of comparative analysis to determine the impact of the development of the Central Business District on changes in the spatial structure of Kedaton District in 2013 and 2022. Based on the results of the analysis, it was found that changes in the physical shape of the area according to the spatial plan did not result in changes to the spatial structure in Kedaton District between 2013 and 2022, which still formed a sectoral pattern.

Keywords: Central Business District, Land Use, Spatial Structure

1. PENDAHULUAN

Peran Provinsi Lampung sebagai pintu gerbang Pulau Sumatera menuntut para penentu kebijakan pembangunan untuk menggerakkan seluruh sektor perekonomian dengan optimal dalam bentuk peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) (Emalia & Farida, 2018). Dalam mendukung sektor perekonomian Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung menetapkan tujuan penataan ruang pada RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 Pasal 6, yaitu menjadikan Kota Bandar Lampung menjadi kota yang dinamis, cerdas, dan berkelanjutan sebagai pusat perdagangan dan jasa. Peningkatan fungsi kota sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa atau biasa disebut sebagai kawasan *Central Business District* (CBD) ditetapkan guna meningkatkan daya saing Kota Bandar Lampung yang berorientasi pada skala regional.

Peningkatan fungsi Kota Bandar Lampung ditunjang oleh Wilayah Perencanaan (WP) I yang berfungsi sebagai perdagangan dan jasa skala regional terdiri dari Kecamatan Telukbetung Selatan, Telukbetung Utara, Tanjungkarang Timur, Tanjungkarang Pusat, Kedaton, Enggal, Kedamaian, dan Way Halim (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung, 2021). Wilayah yang berperan sebagai *Central Business District* (CBD) umumnya menunjukkan perubahan penggunaan lahan secara berkelanjutan (Murphy, 1971). Perubahan penggunaan lahan yang diakibatkan oleh pembangunan *Central Business District* (CBD) dilihat dengan membandingkan sebelum dan sesudah ditetapkannya wilayah sebagai *Central Business District* (CBD). Perubahan penggunaan lahan ditunjukkan pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 sebesar 13,31%. Selain mengalami perubahan penggunaan lahan, Kecamatan Kedaton mengalami pertumbuhan aktivitas ekonomi yang cukup pesat dibandingkan kecamatan lain yang berperan dalam WP I. Pertumbuhan aktivitas ekonomi tersebut berupa pembangunan pada kawasan *Central Business District* (CBD) yang dapat dilihat dari peningkatan jumlah pusat perbelanjaan, toko modern atau swalayan, pasar tradisional, warung makan, rumah makan, dan warung atau toko (Badan Pusat Statistik, 2013; Badan Pusat Statistik, 2021; Badan Pusat Statistik, 2022). Dampak pembangunan kawasan *Central Business District* (CBD) pada Kecamatan Kedaton berupa perubahan penggunaan lahan yang terus berlangsung hingga saat ini mengakibatkan perubahan besar pada tahun 2013 dan 2022.

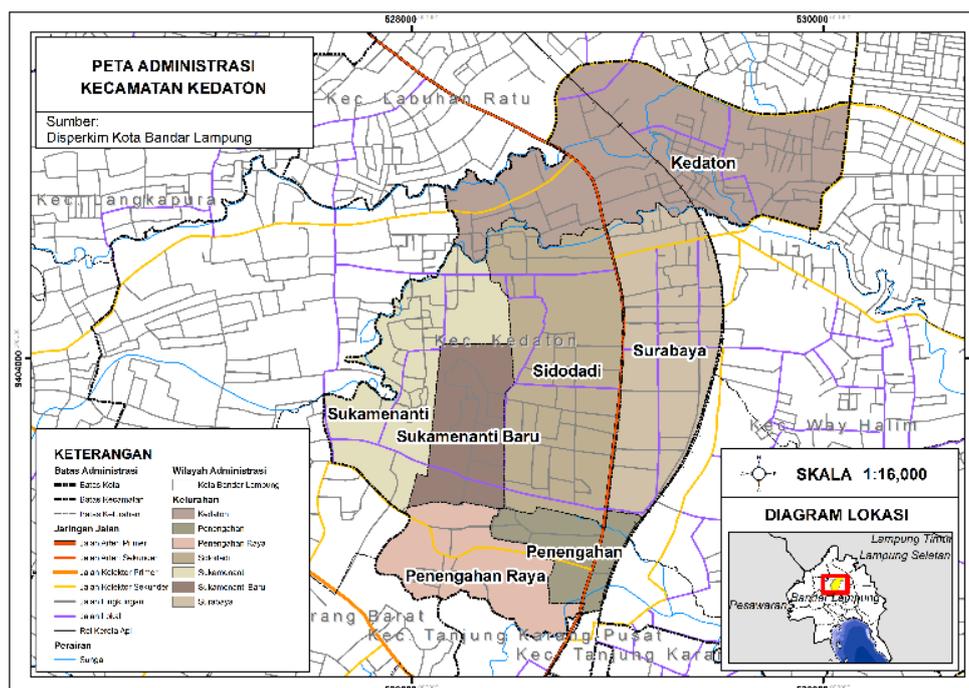
Sebuah proses panjang dari perubahan penggunaan lahan akibat penetapan kawasan *Central Business District* (CBD) dapat mempengaruhi struktur ruang kota (Rice, 2019). Struktur ruang dapat mengalami perubahan karena adanya perubahan pada penggunaan lahan dan elemen pembentuk struktur ruang yang terdiri dari zona perdagangan dan jasa, zona industri, dan zona perumahan di wilayah tersebut (Alonso, 1964). Elemen pembentuk struktur ruang tersebut dapat menunjukkan pola fisik wilayah seperti yang dikemukakan dalam teori konsentris, sektoral, dan inti berganda (Burgess, 1925; Hoyt, 1939; Harris & Ullman, 1945). Selama ini, struktur ruang hanya dilihat berdasarkan susunan pusat-pusat permukiman serta sistem jaringan sarana dan prasarana yang telah direncanakan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Namun, melalui teori struktur ruang yang dikemukakan oleh peneliti terdahulu, dapat dilihat perkembangan Kecamatan Kedaton dalam bentuk perembetan secara fisik.

Pertumbuhan fisik wilayah yang berkaitan dengan kebutuhan ruang seringkali mengakibatkan ketimpangan pertumbuhan antara kawasan di pusat kota dengan kawasan pinggiran yang bergantung dengan permintaan pasar (Rice, 2019; Desiyana, 2017). Seperti pada Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunung Kidul, perkembangan penggunaan lahan yang salah satunya terjadi karena adanya aktivitas ekonomi dapat menggambarkan pembentukan struktur ruang (Aditya, 2022). Dengan adanya fenomena perkembangan kota dan aktivitas ekonomi yang mengakibatkan perubahan penggunaan lahan, maka diperlukan penelitian untuk mengidentifikasi perubahan struktur ruang pada kawasan *Central Business District* (CBD) Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dan 2022. Identifikasi mengenai perubahan struktur ruang yang menggambarkan pertumbuhan fisik kota diharapkan dapat menciptakan tata ruang yang baik secara berkelanjutan hingga masa yang akan datang.

2. DATA DAN METODE

2.1. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi studi penelitian ini adalah Kecamatan Kedaton yang terdiri dari 7 (tujuh) kelurahan yang mendukung pengembangan wilayah kecamatan, yaitu Kelurahan Sukamenanti, Kelurahan Sidodadi, Kelurahan Surabaya, Kelurahan Kedaton, Kelurahan Sukamenanti Baru, Kelurahan Penengahan, dan Kelurahan Penengahan Raya. Berdasarkan perubahan penggunaan lahan yang signifikan pada Kecamatan Kedaton di tahun 2013 dan 2022, maka dipilih kedua tahun tersebut sebagai ruang lingkup. Perubahan penggunaan lahan tersebut dapat mengindikasikan adanya perubahan struktur ruang. Kedua tahun terpilih akan menjadi dasar dalam mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan, perubahan elemen pembentuk struktur ruang, dan perubahan struktur ruang di Kecamatan Kedaton.



Gambar 1. Peta Ruang Lingkup Spasial Kecamatan Kedaton

2.2. Metode dan Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif. Penelitian deduktif dilakukan menggunakan teori yang sudah ada sebelumnya kemudian dibuktikan dengan data lapangan yang dianalisis (Sujarweni, 2015). Penelitian mengenai dampak pembangunan *Central Business District* (CBD) di Kota Bandar Lampung terhadap perubahan struktur ruang di Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dan 2022 membuktikan teori struktur ruang dengan menggunakan variabel-variabel yang telah ditentukan untuk mengkonfirmasi keterkaitan teori dengan perubahan yang ada menggunakan metode kuantitatif yang digambarkan pada Gambar 2 dan kualitatif yang digambarkan pada Gambar 3 (*mixed methods*).

2.3. Metode dan Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dan data primer. Metode yang dilakukan oleh peneliti dalam mengumpulkan data primer adalah observasi dan wawancara. Sedangkan metode pengumpulan data sekunder diperoleh dari berbagai sumber yang telah ada dengan melakukan survei literatur dan survei instansi. Wawancara dilakukan dengan membuat pedoman wawancara yang berisi pertanyaan atas apa yang ingin dianalisis dan diketahui oleh peneliti pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.

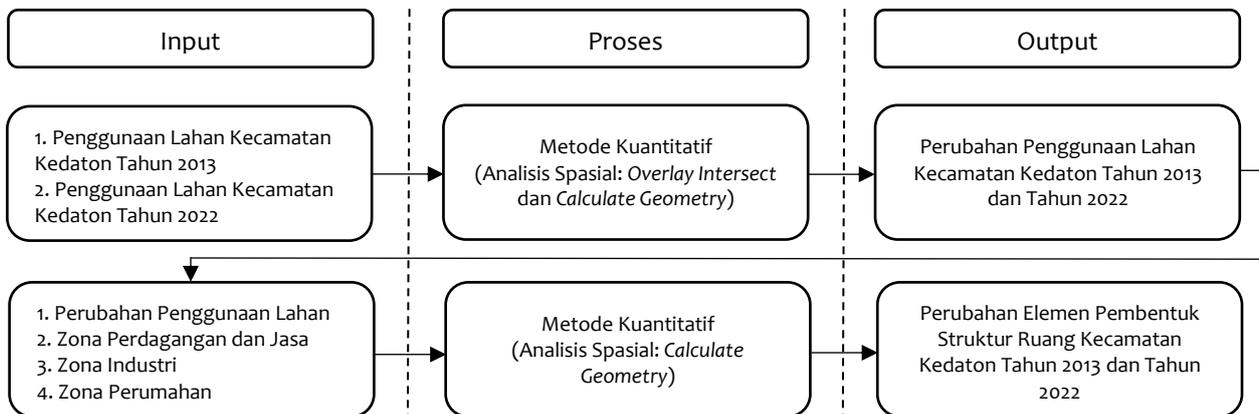
Pemilihan narasumber dari instansi yang diwawancarai didasari dengan beberapa kriteria, yaitu penyusun dokumen perencanaan atau pelaksana implementasi pengembangan wilayah Kota Bandar Lampung, menguasai dan memahami kondisi Kota Bandar Lampung selama 10 (sepuluh) tahun ke belakang, serta menguasai dan memahami perkembangan Kecamatan Kedaton sebelum dan sesudah ditetapkan sebagai pusat perdagangan dan jasa skala regional dalam RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041. Data yang dibutuhkan dalam wawancara pada kedua instansi terangkum dalam ketiga sasaran penelitian, yaitu perubahan penggunaan lahan, elemen pembentuk struktur ruang, serta dampak pembangunan *Central Business District* (CBD) pada Kecamatan Kedaton. Sedangkan observasi dilakukan untuk mengklarifikasi data sekunder yang telah didapatkan dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung berupa *shapefile* penggunaan lahan Kecamatan Kedaton pada tahun 2022 dengan pengamatan langsung di lapangan. Guna mengkonfirmasi data penggunaan lahan Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dapat dilihat melalui Google Earth, sehingga perubahan penggunaan lahan dan zona pada elemen pembentuk struktur ruang dapat terkonfirmasi dan didukung dengan data hasil wawancara dan kondisi eksisting.

2.4. Metode Analisis Data

Dalam menjawab tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengidentifikasi dampak pembangunan *Central Business District* (CBD) terhadap perubahan struktur ruang Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022, maka dilakukan beberapa metode analisis sebagai berikut.

a. Analisis Spasial

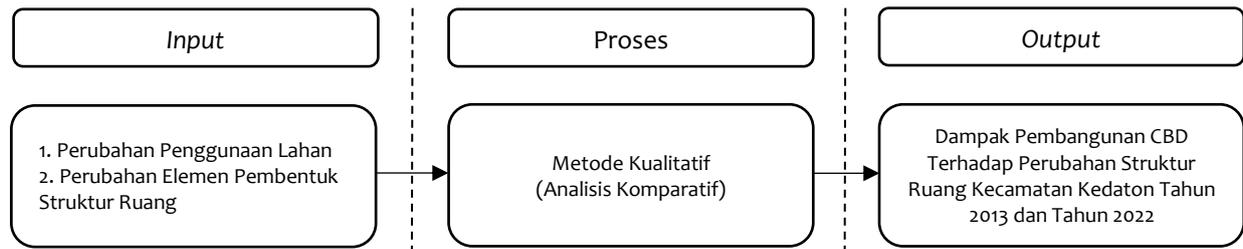
Analisis spasial merupakan proses yang terdiri dari sejumlah perhitungan dan evaluasi logika (matematis) untuk menemukan potensi hubungan dan pola yang memiliki unsur geografis dalam data digital dengan batas wilayah tertentu. Dalam penelitian ini dilakukan 2 (dua) teknik analisis spasial, yaitu *overlay* dan *calculate geometry*. Metode *overlay* yang digunakan adalah *overlay intersect* dengan cara menggabungkan dua *layer* yang terdiri dari penggunaan lahan Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022, sehingga akan menghasilkan *output* dalam bentuk satu *layer* berupa perubahan penggunaan lahan. Sedangkan *calculate geometry* dilakukan menggunakan fitur perhitungan matematis pada ArcGis berupa perhitungan luas dan persentase setiap klasifikasi penggunaan lahan, perubahan penggunaan lahan, serta zona pada elemen pembentuk struktur ruang (Prahasta, 2001).



Gambar 2. Diagram Analisis Spasial

b. Analisis Komparatif

Analisis komparatif merupakan penelitian ilmiah yang didasarkan dengan perbandingan. Dalam analisis ini akan ditemukan persamaan atau pun perbedaan dari beberapa variabel, yaitu perubahan penggunaan lahan dan model struktur ruang dengan cara menganalisa faktor-faktor penyebab terjadinya suatu fenomena atau perubahan struktur ruang untuk memberikan jawaban atau fakta (Syaripudin et al. 2013).

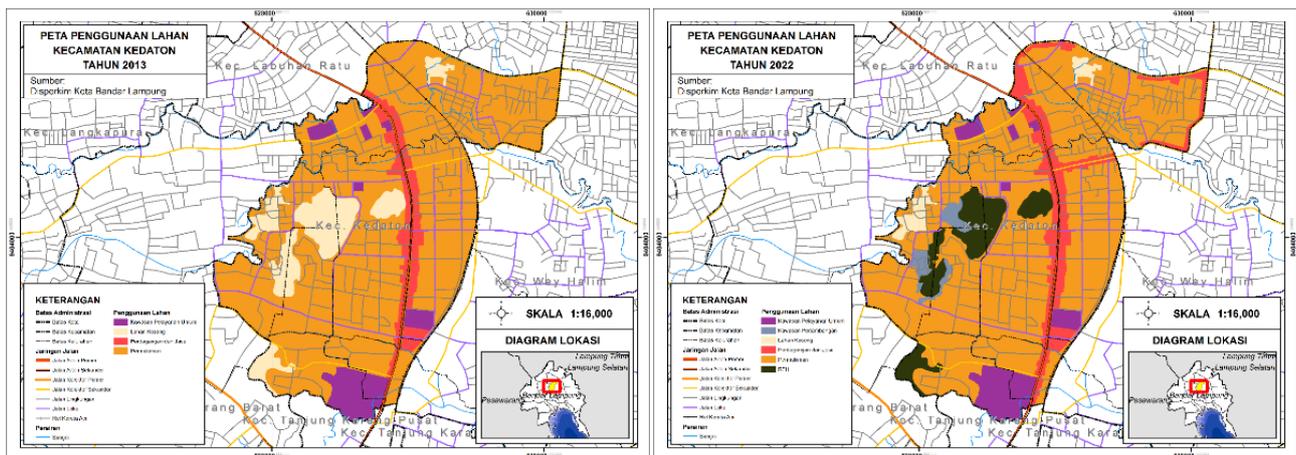


Gambar 3. Diagram Analisis Komparatif

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perubahan Penggunaan Lahan

Peningkatan kebutuhan masyarakat pada fasilitas penunjang kehidupan menyebabkan adanya perubahan penggunaan lahan (Nuraeni et al., 2017). Pembangunan *Central Business District* di Kecamatan Kedaton yang terus berlangsung hingga saat ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Kota Bandar Lampung untuk dapat menjadi kawasan perdagangan dan jasa skala regional. Perubahan penggunaan lahan pada Kecamatan Kedaton di tahun 2013 dan 2022 dapat dilihat dengan adanya perbedaan warna pada wilayah yang digambarkan dalam Gambar 4, yaitu kawasan pelayanan umum (ungu), kawasan pertambangan (biru), lahan kosong (krem), perdagangan dan jasa (merah), permukiman (oren), dan ruang terbuka hijau (hijau). Perubahan penggunaan lahan tersebut dapat menunjukkan perubahan pada elemen pembentuk struktur ruang dan pola fisik pertumbuhan dari Kecamatan Kedaton.



(a) Penggunaan Lahan Tahun 2013

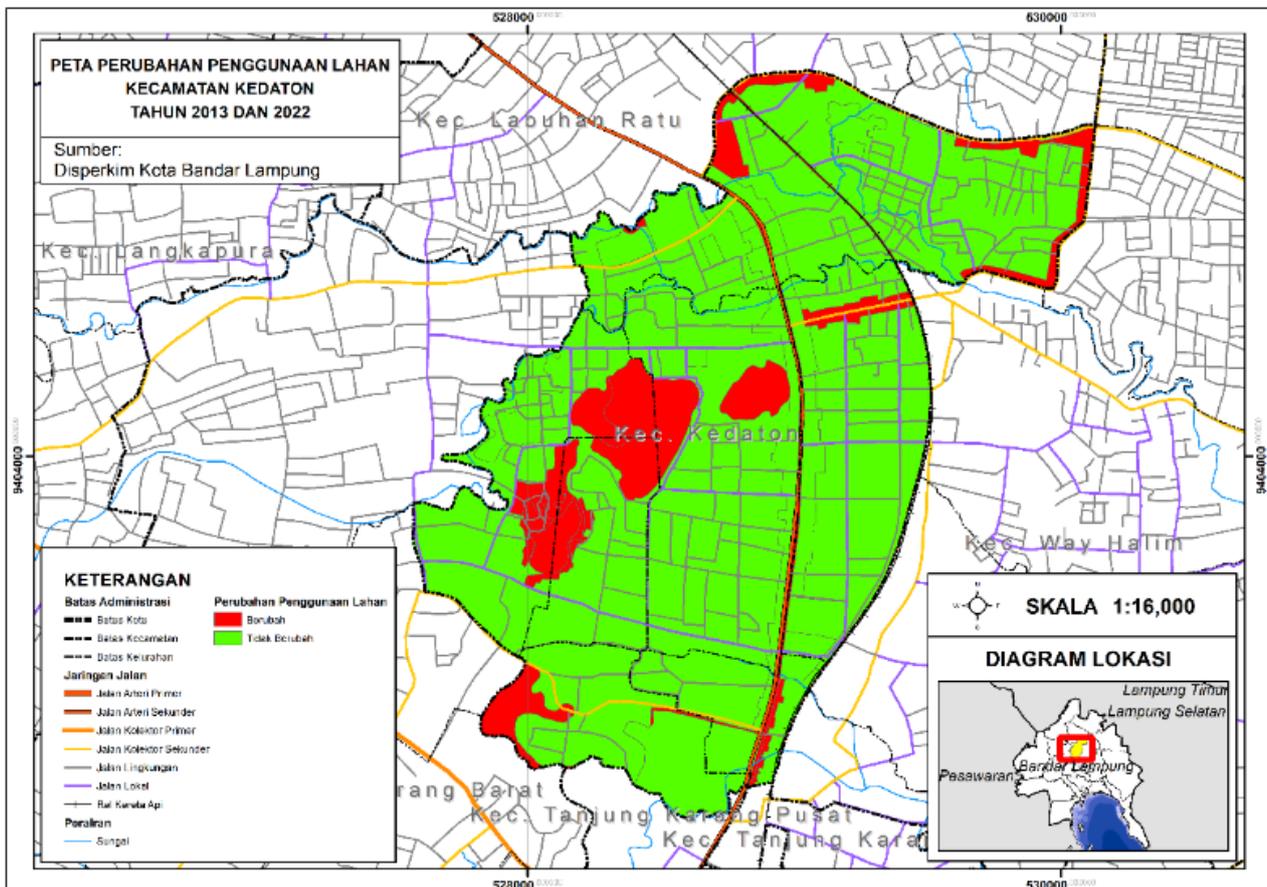
(b) Penggunaan Lahan Tahun 2022

Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Tabel 1. Perbandingan Penggunaan Lahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

No.	Penggunaan Lahan	2013		2022		Keterangan
		Luas (Ha)	Persentase (%)	Luas (Ha)	Persentase (%)	
1	Kawasan Pelayanan Umum	26,67	5,57	27,13	5,66	Meningkat
2	Kawasan Pertambangan	0	0	8,33	1,74	Meningkat
3	Lahan Kosong	48,20	10,06	9,45	1,97	Menurun
4	Perdagangan dan Jasa	28,73	6	47,98	10,02	Meningkat
5	Permukiman	375,40	78,37	353,45	73,39	Menurun
6	Ruang Terbuka Hijau	0	0	32,67	6,82	Meningkat

Berdasarkan hasil pada Tabel 1, maka diketahui bahwa terdapat peningkatan dan penurunan penggunaan lahan pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Dalam mengetahui besar perubahan penggunaan lahan tersebut, maka dilakukan teknik *overlay intersect*. Teknik analisis ini dilakukan dengan cara menggabungkan dan memotong *input* berupa atribut dari kedua peta (Prahasta, 2001) penggunaan lahan Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 untuk menghasilkan peta perubahan penggunaan lahan yang memiliki data atribut dari kedua peta penggunaan lahan tersebut.



Gambar 5. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Tabel 2. Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
Berubah	63,76	13,31
Tidak Berubah	415,24	86,69
Total	479	100

Berdasarkan hasil pada Tabel 2 didapatkan bahwa perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 terjadi pada lahan seluas 63,76 hektar atau 13,31% yang ditandai dengan area berwarna merah pada Gambar 5. Perubahan terjadi karena alih fungsi lahan kosong menjadi kawasan pertambangan dan ruang terbuka hijau. Selain itu, terdapat alih fungsi kawasan permukiman menjadi kawasan perdagangan dan jasa yang ditandai dengan peningkatan jumlah pusat perbelanjaan, toko modern atau swalayan, pasar tradisional, warung makan, rumah makan, dan warung atau toko (Badan Pusat Statistik, 2013; Badan Pusat Statistik, 2022). Adanya perubahan penggunaan lahan yang terjadi akibat

ditemukan peningkatan kawasan perdagangan dan jasa atau *Central Business District* yang cukup signifikan di Kecamatan Kedaton dapat mempengaruhi perubahan pada elemen pembentuk struktur ruang.

3.2 Perubahan Elemen Pembentuk Struktur Ruang

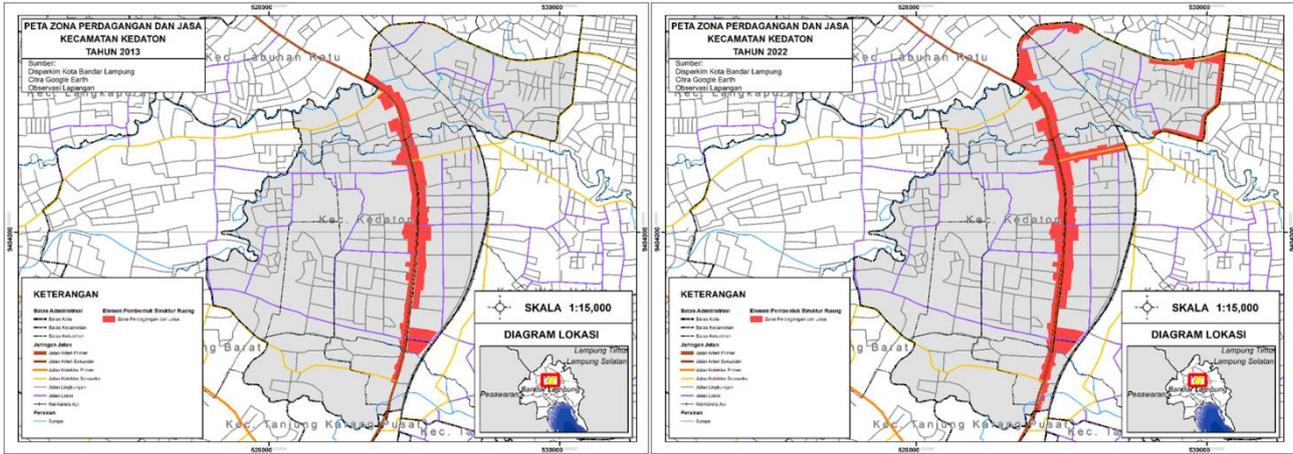
Elemen pembentuk struktur ruang terdiri dari tiga elemen, yaitu zona industri, zona perdagangan dan jasa, serta zona perumahan (Alonso, 1964). Secara lebih rinci berdasarkan teori struktur ruang, zona perumahan yang membentuk struktur ruang dibagi ke dalam tiga kelas, yaitu zona perumahan kelas rendah yang dihuni oleh masyarakat dengan pendapatan rendah, zona perumahan kelas menengah yang dihuni oleh masyarakat dengan pendapatan sedang dan rendah, dan zona perumahan kelas tinggi yang dihuni oleh masyarakat dengan pendapatan tinggi (Burgess, 1925; Harris & Ullman, 1945; Hoyt, 1939). Melalui sebuah proses yang panjang, setiap bentuk perubahan penggunaan lahan yang di dalamnya termasuk elemen pembentuk struktur ruang, akan mempengaruhi perubahan struktur ruang (Putra et al, 2022).

a. Zona Perdagangan dan Jasa

Central Business District (CBD) yang terdapat dalam teori konsentris, sektoral, dan inti berganda ditetapkan sebagai zona perdagangan dan jasa dalam elemen pembentuk struktur ruang karena keduanya memiliki definisi yang sama. *Central Business District* (CBD) yang merupakan pemusatan kegiatan perdagangan dan jasa, ditandai dengan kehadiran bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi dan pusat perbelanjaan. Sedangkan zona perdagangan dan jasa merupakan kawasan komersial yang memiliki fungsi utama sebagai pelayanan (Rynjani & Haryanto, 2015). Berdasarkan definisi tersebut, zona perdagangan dan jasa dapat diketahui dengan melihat kawasan perdagangan dan jasa pada klasifikasi penggunaan lahan di Kecamatan Kedaton. Kehadiran pusat perbelanjaan pada zona perdagangan dan jasa dapat memicu perubahan penggunaan lahan dari non terbangun menjadi terbangun (Cahyaningtyas & Rahayu, 2015). Hal tersebut dibuktikan melalui perkembangan zona dari tahun 2013 hingga tahun 2022 yang didominasi pada wilayah sekitar pusat perbelanjaan. Adanya pertumbuhan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Kedaton dapat mempengaruhi perubahan fisik penggunaan lahan dan elemen pembentuk struktur ruang yang akan membentuk struktur ruang di dalamnya.



Gambar 6. Observasi Zona Perdagangan dan Jasa



(a) Zona Perdagangan dan Jasa Tahun 2013 (b) Zona Perdagangan dan Jasa Tahun 2022
Gambar 7. Peta Zona Perdagangan dan Jasa Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Tabel 3. Perbandingan Luas Zona Perdagangan dan Jasa Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Elemen Pembentuk Struktur Ruang	2013	2022
	Luas (Ha)	
Zona Perdagangan dan Jasa	28,73	47,98

Pada tahun 2013 zona perdagangan dan jasa hanya memiliki luas sebesar 28,73 hektar. Sebelum ditetapkannya Kecamatan Kedaton sebagai salah satu kecamatan penunjang rencana perdagangan dan jasa skala regional di Kota Bandar Lampung, zona perdagangan dan jasa hanya berada pada sepanjang Jalan Teuku Umar. Namun, *Central Business District* terus mengalami perkembangan ke wilayah sekitarnya hingga saat ini. Perkembangan zona perdagangan dan jasa dapat dilihat berdasarkan perbandingan fisik wilayah pada tahun 2013 dan 2022. Seperti yang ditunjukkan pada Gambar 7, zona perdagangan dan jasa terus mengalami pertumbuhan pada sekitar Jalan Teuku Umar, Jalan Urip Sumoharjo, Jalan Sultan Agung, dan Jalan Ki Maja. Berlangsungnya pembangunan *Central Business District* dari tahun ke tahun membuat luas zona perdagangan dan jasa pada tahun 2022 memiliki luas sebesar 47,98.

Ditetapkannya Kecamatan Kedaton sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala regional pada RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 mendorong pertumbuhan *Central Business District* (CBD) yang ditunjukkan dengan penambahan luas zona perdagangan dan jasa yang sebelumnya pada tahun 2013 memiliki luas sebesar 28,73 hektar dan saat tahun 2022 menjadi sebesar 47,98 hektar. Selain penambahan luas zona, terjadi peningkatan jumlah fasilitas berupa pusat perbelanjaan, pasar, swalayan, toko/warung, warung makan, dan rumah makan. Pada tahun 2013 hanya tersedia satu buah pasar tradisional, yaitu Pasar Koga. Namun, pada tahun 2022 sudah didapatkan tiga buah pasar tradisional di Kecamatan Kedaton berupa Pasar Tempel Way Halim dan Pasar Tempel Cahaya. Sedangkan untuk pusat perbelanjaan, pada tahun 2013 hanya terdapat pusat perbelanjaan Cosmo, namun saat ini sudah ada penambahan *Mall Boemi Kedaton* (Badan Pusat Statistik, 2013; Badan Pusat Statistik, 2022).

b. Zona Industri

Zona industri yang merupakan tempat pemusatan kegiatan industri ditemukan pada sentra industri di Jalan Pagar Alam, Kecamatan Kedaton. Sentra industri merupakan suatu pemusatan industri kecil yang memiliki sifat serupa, mulai dari input, proses produksi beserta sarana penunjangnya, serta hasil produk yang sama (Badan Pusat Statistik, 2020). Hadirnya kelompok industri di tengah-tengah perkembangan penggunaan lahan terjadi karena ketersediaan bahan baku yang tinggi dan tenaga kerja yang terampil (Marijan, 2005). Bahan baku pisang yang berlimpah di Provinsi Lampung yang merupakan produsen pisang

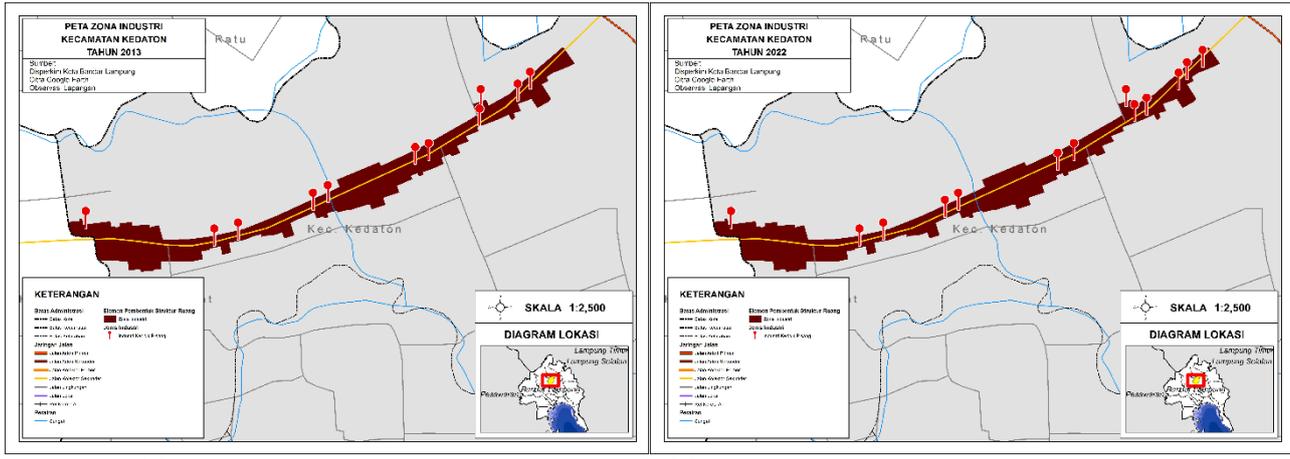
terbesar di Indonesia, mendorong produktivitas masyarakat dalam melakukan pengembangan sentra industri keripik pisang (Hidayati et al., 2020).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Perumahan dan Permukiman dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung mengenai elemen pembentuk struktur ruang, sentra industri keripik pisang telah ditetapkan di Gang PU, Kecamatan Kedaton. Selain itu, pada RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 Pasal 33, Kecamatan Kedaton diperuntukan sebagai kawasan industri. Namun, pada data sekunder berupa *shapefile* penggunaan lahan dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung tidak terdapat kawasan industri pada wilayah tersebut. Melalui kebijakan, pernyataan pemangku kepentingan, dan kondisi eksisting, maka diperlukan interpretasi lebih lanjut untuk mengetahui kawasan industri di Kecamatan Kedaton. Kawasan industri sendiri merupakan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi sarana dan prasarana yang dikelola oleh suatu perusahaan (Kwanda, 2000). Berdasarkan definisi yang sama antara kawasan industri dengan zona industri, maka hasil interpretasi kawasan industri akan digunakan sebagai zona industri dalam elemen pembentuk struktur ruang.



Gambar 8. Observasi Zona Industri

Dalam menginterpretasi kawasan industri di Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022 digunakan beberapa dasar yang dapat menjadi acuan, yaitu RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 Pasal 33 yang menjelaskan bahwa Kecamatan Kedaton menjadi salah satu wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan peruntukan industri, kondisi eksisting, dan hasil wawancara dengan instansi yang menaungi perencanaan Kota Bandar Lampung. Pada kondisi eksisting, industri kecil yang sejenis berupa industri keripik pisang mengelompok di sepanjang Jalan Pagar Alam atau biasa disebut Gang PU. Pengelompokan tersebut membentuk suatu kawasan yang disebut sentra industri. Dalam mengidentifikasi sebaran zona industri di Kecamatan Kedaton dilakukan dengan menggunakan data citra yang dilihat melalui *Google Earth* dan observasi lapangan. Berdasarkan hasil identifikasi tersebut, terdapat beberapa perubahan dari jumlah dan jenis industri kecil pada tahun 2013 dan 2022.



(a) Zona Industri Tahun 2013 (b) Zona Industri Tahun 2022
Gambar 9. Peta Zona Industri Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Tabel 4. Perbandingan Luas Zona Industri Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Elemen Pembentuk Struktur Ruang	2013	2022
	Luas (Ha)	
Zona Industri	1,67	1,67

Zona industri ditentukan berdasarkan sebaran industri kecil yang mengelompok pada satu wilayah Gang PU. Industri keripik pisang yang masuk ke dalam wilayah Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 adalah sebanyak sebelas buah, sedangkan pada tahun 2022 sebanyak tiga belas buah. Berdasarkan hasil identifikasi, terjadi peningkatan jumlah industri kecil di Kecamatan Kedaton. Pada tahun 2013 dan 2022, industri kecil keripik pisang tersebar pada sisi kiri dan kanan jalan sehingga menghasilkan suatu zona dengan luasan sebesar 1,67 hektar. Perubahan fisik yang tidak signifikan membentuk zona industri yang sama di Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dan 2022, yakni seluas 1,67 hektar. Hal tersebut terjadi karena industri kecil keripik pisang hanya mengelompok di sepanjang koridor Gang PU dan tidak berkembang ke wilayah lainnya.

c. Zona Perumahan

Zona perumahan yang dikemukakan dalam teori konsentris, sektoral, dan inti berganda oleh E.W. Burgess, Homer Hoyt, serta Chauncy Dennison Harris dan Edward Louis Ullman dibagi ke dalam tiga kelas, yaitu zona perumahan kelas tinggi, menengah, dan rendah yang berperan sebagai komponen pembentuk zona perumahan dalam elemen pembentuk struktur ruang. Zona perumahan kelas tinggi merupakan kawasan perumahan yang menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal. Zona ini dihuni oleh masyarakat dengan penghasilan tinggi yang mampu membeli hunian dengan harga yang tinggi. Zona perumahan kelas menengah terdiri dari kumpulan rumah yang relatif besar dengan lingkungan yang cukup baik dan dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah. Sedangkan zona perumahan kelas rendah merupakan kawasan yang dihuni oleh penduduk dengan penghasilan rendah. Masyarakat penghuni zona perumahan kelas rendah biasanya memiliki jenis pekerjaan yang sama dan dekat dengan lokasi hunian, yaitu buruh.

Zona perumahan terdiri dari sekelompok rumah yang terdapat dalam kawasan permukiman yang diarahkan dan diperuntukan sebagai tempat tinggal yang disertai dengan sarana dan prasarana lingkungan (RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041). Hal tersebut menjelaskan bahwa dalam mengetahui zona perumahan dapat dilihat berdasarkan kawasan permukiman pada penggunaan lahan Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Namun, zona perumahan yang terbagi ke dalam tiga kelas tidak dapat diketahui hanya dengan menggunakan data sekunder berupa *shapefile* penggunaan lahan. Untuk dapat mengetahui setiap

kelas dalam zona perumahan di Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 dan 2022, maka perlu dilakukan interpretasi lebih lanjut menggunakan data sekunder dan data primer yang didapatkan.



Gambar 10. Observasi Zona Perumahan

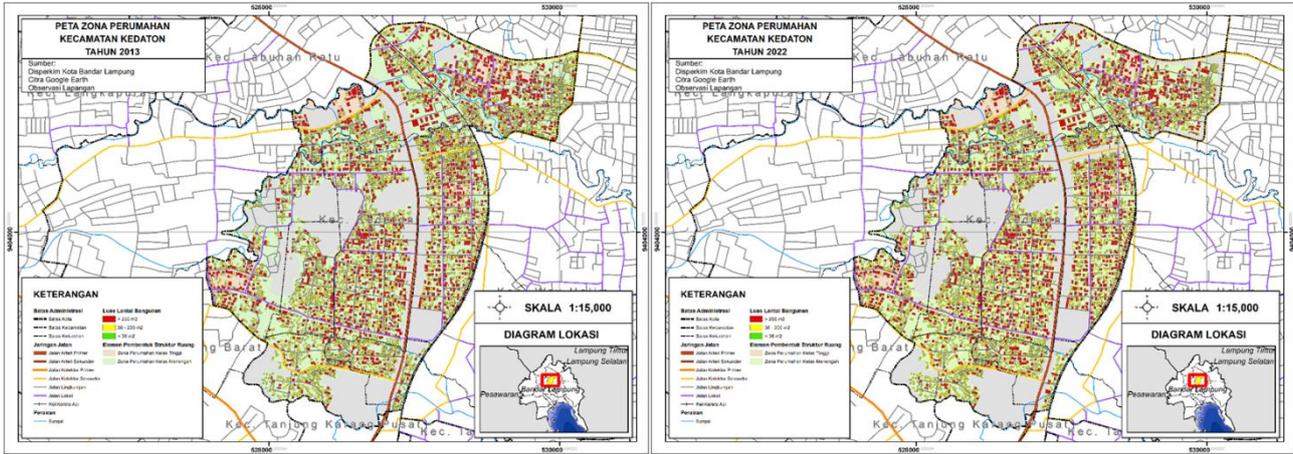
Pengertian kelas perumahan dalam teori sejalan dengan pengertian rumah sederhana dari SNI 03-6981-2004, di mana rumah sederhana merupakan tempat tinggal yang dapat dijangkau oleh masyarakat dengan penghasilan rendah dan sedang. Berdasarkan hal tersebut, maka kelas permukiman dikembangkan dari SNI 03-6981-2004 dan Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002. Mengacu pada SNI 03-6981-2004, rumah sederhana tak bersusun memiliki luas lantai bangunan sebesar 21-36 m². Secara lebih rinci, kebutuhan luas minimum bangunan untuk rumah sederhana dijelaskan pada Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002, di Indonesia luas lantai bangunan minimal sebesar 27 m² dan luas lahan ideal sebesar 200 m². Hasil interpretasi dari dua kebijakan tersebut menghasilkan kelas perumahan berdasarkan luas lantai bangunan yang ditunjukkan pada Tabel 5.

Tabel 5. Kelas Perumahan Berdasarkan Lantai Bangunan

Kelas Perumahan	Luas Lantai Bangunan
Rendah	<36 m ²
Menengah	36-200 m ²
Tinggi	>200 m ²

Sumber: Dikembangkan dari Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan SNI 03-6981-2004, 2023

Berdasarkan interpretasi kelas perumahan yang ditentukan melalui luas lantai bangunan, maka dapat ditentukan zona perumahan dalam kelas rendah, menengah, hingga tinggi. Dalam mengetahui luas lantai bangunan dan menentukan zona perumahan yang terbagi ke dalam beberapa kelas, dibutuhkan data persil bangunan yang didapatkan dengan cara mengunduh pada *Mapflow Plugin* dengan menggunakan aplikasi QGIS. Persil bangunan yang telah diunduh kemudian divalidasi kembali dengan kondisi eksisting menggunakan data citra *Google Earth*. Selain menggunakan klasifikasi lantai bangunan, penentuan zona dilakukan menggunakan batas wilayah administrasi dan jaringan jalan. Hasil identifikasi tersebut dapat dilihat melalui peta zona perumahan pada Gambar 11.



(a) Zona Perumahan Tahun 2013

(b) Zona Perumahan Tahun 2022

Gambar 11. Peta Zona Perumahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

Tabel 6. Perbandingan Luas Perumahan Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

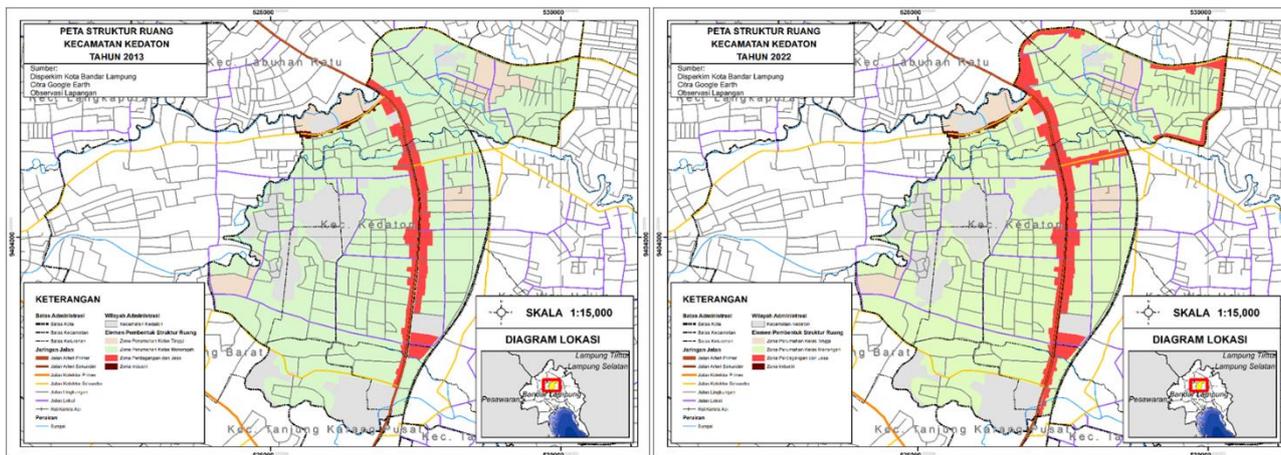
Elemen Pembentuk Struktur Ruang	2013	2022
	Luas (Ha)	
Zona Perumahan Kelas Tinggi	31,29	25,25
Zona Perumahan Kelas Menengah	344,11	328,20

Pada tahun 2013 hanya didapatkan dua kelas pada zona perumahan, yaitu zona perumahan kelas tinggi dan menengah. Zona perumahan kelas tinggi yang didapatkan pada Kecamatan Kedaton memiliki luas sebesar 31,29 hektar. Sedangkan zona perumahan kelas menengah memiliki luas sebesar 344,11 hektar. Sama seperti tahun 2013, zona perumahan tahun 2022 terbagi ke dalam dua kelas, yaitu kelas tinggi dan menengah. Zona perumahan kelas tinggi pada tahun 2022 memiliki luas sebesar 25,25 hektar. Sedangkan zona perumahan kelas menengah memiliki luas sebesar 328,20 hektar.

Hasil analisis pada Tabel 6 menunjukkan bahwa pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 hanya didapatkan dua kelas zona perumahan, yaitu zona perumahan kelas menengah dan zona perumahan kelas tinggi, tanpa zona perumahan kelas rendah. Luas persil atau lantai bangunan dari setiap rumah di Kecamatan Kedaton yang relatif besar, yakni di atas 36 m², hanya membuat sekumpulan rumah yang membentuk suatu zona perumahan pada kelas menengah dan tinggi. Sedangkan untuk rumah yang memiliki luas di bawah 36 m² tersebar secara tidak merata dan tidak mengelompok, sehingga tidak terbentuk suatu zona perumahan kelas rendah di Kecamatan Kedaton. Seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1, pada tahun 2022 terjadi alih fungsi penggunaan lahan sehingga terjadi pengurangan luasan kawasan permukiman dari tahun 2013. Adanya alih fungsi lahan permukiman menjadi perdagangan dan jasa di Kecamatan Kedaton mengakibatkan sebaran zona perumahan yang berbeda pada tahun 2013 dan 2022.

3.3 Dampak Pembangunan *Central Business District* Terhadap Perubahan Struktur Ruang

Pernyataan bahwa wilayah yang memiliki peran sebagai *Central Business District* (CBD) umumnya menunjukkan perubahan penggunaan lahan secara berkelanjutan (Murphy, 1971), dibuktikan berdasarkan perubahan penggunaan lahan mulai dari tahun 2013 hingga penetapan Kecamatan Kedaton sebagai perdagangan dan jasa skala regional di Kota Bandar Lampung pada RTRW Tahun 2021-2041. Perkembangan wilayah pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 menunjukkan transformasi yang cukup besar dalam penggunaan lahan di kedua tahun tersebut. Perubahan penggunaan lahan yang ada turut mempengaruhi perubahan sebaran elemen pembentuk struktur ruang di dalamnya.



(a) Struktur Ruang Tahun 2013 (b) Struktur Ruang Tahun 2022
Gambar 12. Peta Struktur Ruang Kecamatan Kedaton Tahun 2013 dan 2022

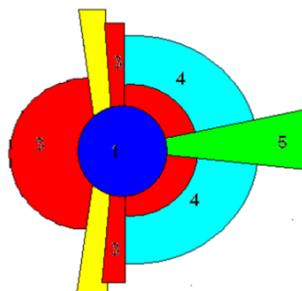
Seperti yang terdapat pada Gambar 12, elemen pembentuk struktur ruang Kecamatan Kedaton di tahun 2013 menunjukkan bahwa zona perdagangan dan jasa cenderung berada di tengah wilayah administrasi Kecamatan Kedaton. Pada Kecamatan Kedaton zona perdagangan dan jasa berdampingan dengan zona perumahan kelas menengah. Zona perumahan kelas menengah dihuni oleh masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi cukup baik. Tidak jauh dengan zona perdagangan dan jasa didapatkan zona industri berupa sentra industri kecil keripik pisang. Zona industri berdampingan langsung dengan zona perdagangan dan jasa, serta zona perumahan kelas tinggi dan kelas menengah. Zona perumahan kelas tinggi lainnya berada di pinggir wilayah administrasi dan cukup jauh dari zona industri dan zona perdagangan dan jasa. Zona perumahan kelas tinggi umumnya dihuni oleh masyarakat dengan penghasilan tinggi yang mampu untuk membeli rumah dan lingkungan hunian yang nyaman untuk ditinggali. Sebaran elemen pembentuk struktur ruang Kecamatan Kedaton pada tahun 2013 menggambarkan pola sektoral.

Pada tahun 2022, persebaran elemen pembentuk struktur ruang tidak jauh berbeda dengan tahun 2013. Namun, terjadi perkembangan zona perdagangan dan jasa di sekitar wilayah permukiman. Hal tersebut mengakibatkan adanya perubahan peran wilayah yang sebelumnya sebagai zona perumahan kelas tinggi menjadi zona perumahan kelas menengah. Tidak adanya perubahan lokasi pada sebaran elemen pembentuk struktur ruang di Kecamatan Kedaton, namun hanya terdapat perubahan luas pada zona perumahan dan zona perdagangan, mengakibatkan struktur ruang tetap mengacu pada teori sektoral.

Perkembangan dari elemen pembentuk struktur ruang cenderung berkembang ke arah luar. Sesuai dengan teori sektoral yang dikemukakan oleh Hommer Hoyt, zona perdagangan dan jasa atau *Central Business District* berada di tengah wilayah dan berperan dalam melayani kebutuhan masyarakat akan barang dan jasa. Pada sekitar zona perdagangan dan jasa terdapat zona industri berupa sentra industri kecil. Namun, terdapat perbedaan antara kondisi eksisting struktur ruang dengan teori sektoral. Pada Kecamatan Kedaton, zona perdagangan dan jasa dan industri berdampingan dengan zona perumahan kelas menengah dan tinggi. Sedangkan pada teori sektoral umumnya yang berada di sekitar zona perdagangan dan jasa dan zona industri adalah zona perumahan kelas rendah. Kemudian zona perumahan kelas tinggi di Kecamatan Kedaton tidak seluruhnya berada jauh dari zona perdagangan dan jasa atau pun zona industri. Sedangkan pada teori sektoral, zona perumahan kelas tinggi memiliki lingkungan yang sangat baik dan jauh dari zona perdagangan dan jasa atau pun zona industri. Secara keseluruhan dari adanya persamaan dan perbedaan antara bentuk fisik struktur ruang Kecamatan Kedaton dengan teori yang dikemukakan oleh Hoyt, pada tahun 2013 dan 2022 Kecamatan Kedaton cenderung mengikuti pola sektoral. Berikut adalah bentuk dari struktur ruang di Kecamatan Kedaton berdasarkan teori Hommer Hoyt.

Tabel 7. Perbandingan Teori Sektoral dan Struktur Ruang Kecamatan kedaton

No.	Teori Sektoral (Hommer Hoyt, 1939)	Struktur Ruang Kecamatan Kedaton
1	<i>Central Business District (CBD)</i> : Pusat kota yang cenderung terletak di tengah kota dengan segala kegiatan yang berpusat di dalamnya.	Zona Perdagangan dan Jasa (CBD) : CBD pada Kecamatan Kedaton berada di tengah wilayah dan berperan dalam melayani kebutuhan masyarakat akan barang dan jasa.
2	Kawasan Perdagangan dan Industri : Pada Teori Sektoral kawasan perdagangan dan industri membentuk pola menjeri dan berdampingan dengan zona perumahan kelas rendah.	Zona Industri : Zona industri membentuk pola memanjang serta berdampingan dengan zona perumahan kelas menengah dan tinggi. Zona industri di Kecamatan Kedaton hanya berupa industri rumahan sehingga berdampingan langsung dengan lingkungan tempat tinggal masyarakat.
3	Zona Perumahan Kelas Rendah : Zona yang dihuni oleh penduduk yang berpenghasilan rendah.	Zona Perumahan Kelas Rendah : Pada Kecamatan Kedaton tidak terdapat zona perumahan kelas rendah karena tidak dijumpai perumahan kumuh atau tidak layak dengan luas rumah di bawah 36 m ² . <i>(Dikembangkan dari Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan SNI 03-6981-2004, 2023)</i>
4	Zona Perumahan Kelas Menengah : Zona ini dihuni oleh masyarakat yang berpenghasilan cukup baik atau pun masyarakat yang mulai beralih dari zona perumahan kelas rendah karena telah mencapai kemapanan ekonomi. Daerah ini terdiri dari kumpulan rumah yang relatif besar dengan kondisi lingkungan yang lebih baik daripada zona perumahan kelas rendah.	Zona Perumahan Kelas Menengah : Zona perumahan kelas menengah meliputi sebagian besar kawasan permukiman di Kecamatan Kedaton, di mana kondisi lingkungan cukup baik dengan luas 36-200 m ² . <i>(Dikembangkan dari Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan SNI 03-6981-2004, 2023)</i>
5	Zona Perumahan Kelas Tinggi : Kawasan perumahan yang menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal. Masyarakat yang mampu menghuni zona ini adalah masyarakat berpenghasilan tinggi yang mampu untuk membeli hunian dengan harga yang sangat mahal. Zona ini berdampingan dengan kawasan <i>Central Business District (CBD)</i> dan zona perumahan kelas menengah.	Zona Perumahan Kelas Tinggi : Zona perumahan kelas tinggi berada pada sekitar wilayah zona perdagangan dan jasa atau CBD. Zona ini memiliki lingkungan yang sangat baik dengan luas lahan setiap rumah di atas 200 m ² . <i>(Dikembangkan dari Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan SNI 03-6981-2004, 2023)</i>



Sumber: Suria et al, 2016

Gambar 13. Bentuk Struktur Ruang Kecamatan Kedaton

Penetapan Kecamatan Kedaton sebagai pusat perdagangan dan jasa atau *Central Business District* ternyata tidak memberikan dampak terhadap perubahan struktur ruang. Struktur ruang yang tidak mengalami perubahan terjadi akibat perkembangan wilayah setelah ditetapkannya Kecamatan Kedaton sebagai *Central Business District* (CBD) berjalan dengan sendirinya dan tidak terdapat alih fungsi lahan secara besar-besaran. Pertumbuhan fisik wilayah pada tahun 2013 dan 2022 pun hanya terjadi di sepanjang jalur transportasi yang turut memfasilitasi pertumbuhan ekonomi (Ong & Gonzalez, 2019), namun tidak tersebar atau membentuk zona-zona baru secara acak (Hoyt, 1939). Peruntukkan dan perkembangan lahan Kecamatan Kedaton yang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, yakni sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala regional (RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041) menciptakan adanya keteraturan struktur ruang. Hal tersebut menunjukkan bahwa struktur ruang pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 tidak mengalami perubahan pola pertumbuhan dan struktur ruang di dalamnya sehingga tetap membentuk pola sektoral.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dampak dari pembangunan *Central Business District* terhadap perubahan struktur ruang di Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022. Perkembangan pusat perdagangan dan jasa yang berkembang dari tahun 2013 hingga saat ini mengakibatkan adanya alih fungsi lahan pada wilayah sekitarnya. Adanya perubahan penggunaan lahan yang signifikan di wilayah studi pada tahun sebelum ditentukan kebijakan, yaitu tahun 2013, hingga tahun ditetapkannya kebijakan RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 atau tahun 2022, menunjukkan adanya perubahan pada elemen pembentuk struktur ruang. Namun, adanya pembangunan *Central Business District* terhadap perubahan elemen pembentuk struktur ruang di tahun 2013 dan 2022 tidak memberikan dampak terhadap perubahan struktur ruang Kecamatan Kedaton yang tetap membentuk pola sektoral. Hal tersebut terjadi karena perubahan penggunaan lahan yang signifikan sesuai dengan rencana tata ruang dan tidak diikuti dengan perubahan pola pertumbuhan fisik yang signifikan. Pola pertumbuhan fisik pada Kecamatan Kedaton tahun 2013 dan 2022 sama-sama berkembang ke arah luar dan hanya tersebar di sepanjang jalur transportasi yang menyebabkan keduanya membentuk pola sektoral.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung yang telah memberikan kelancaran dan bantuan bagi penulis dalam melengkapi data-data yang dibutuhkan dalam penelitian.

6. REFERENSI

- Aditya, M.I. (2022). Struktur Ruang dan Perkembangan Kota di Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunung Kidul. *Jurnal Pendidikan dan Penelitian Geografi*, 3(2), 98-107. DOI: <https://doi.org/10.53682/gjppg.v3i2.4883>
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*. Cambridge: Harvard University Press.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung. (2021). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041*.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Kecamatan Kedaton Dalam Angka Tahun 2013*.
- Badan Pusat Statistik. (2020). *Direktori Sentra Industri Indonesia 2020*.
- Badan Pusat Statistik. (2021). *Kecamatan Kedaton Dalam Angka Tahun 2021*.
- Badan Pusat Statistik. (2022). *Kecamatan Kedaton Dalam Angka Tahun 2022*.
- Burgess, E.W. (1925). *The Growth of the City*. Chicago: University of Chicago Press.
- Cahyaningtyas, Y.N., & Rahayu, S. (2015). Kajian Perkembangan Penggunaan Lahan dan Fungsi Bangunan Sekitar Pusat Perbelanjaan (Mal) di Kota Bekasi. *Jurnal Teknik PWK*, 4(2), 305-318. DOI: <https://doi.org/10.14710/tpwk.2015.8466>
- Emalia, Z., & Farida, I. (2018). Identifikasi Pusat Pertumbuhan Dan Interaksi Spasial di Provinsi Lampung. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 61-74. DOI: <https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.4100>
- Desiyana, I. (2017). Urban Sprawl dan Dampaknya Pada Kualitas Lingkungan: Studi Kasus di DKI Jakarta dan Depok,

- Jawa Barat. *Ultimart: Jurnal Komunikasi Visual*, 9(2), 16-24. DOI: <https://doi.org/10.31937/ultimart.v9i2.745>
- Harris, C.D., & Ullman, E.L. (1945). *The Nature of Cities*. The Annals of the American Academy of Political and Social Science 242.
- Hidayati, S., Yuliana, N., Utomo, T.P., Cakradinata, R. (2020). Studi Analisis Finansial Pendirian Industri Keripik Pisang di Provinsi Lampung. *Jurnal Penelitian Pertanian Terapan*, 20(1): 80-89. DOI: <https://doi.org/10.25181/jppt.v20i1.1567>
- Hoyt, H. (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, D. C. : U.S. Government Printing Office.
- Marijan, K. (2005). Mengembangkan Industri Kecil Menengah Melalui Pendekatan Kluster. *Jurnal Insan*, 7(3), 216-225.
- Murphy, R.E. (1971). *The Central Business District: A Study in Urban Geography*. New York: Routledge.
- Kwanda, T. (2000). Pengembangan Kawasan Industri di Indonesia. *Dimensi (Jurnal Teknik Arsitektur)*, 28(1): 54-61. DOI: <https://doi.org/10.9744/dimensi.28.1.%25p>
- Nuraeni, R., Sitorus, S.R.P., & Panuju, D.R. (2017). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan dan Arahan Penggunaan Lahan Wilayah di Kabupaten Bandung. *Buletin Tanah dan Lahan*, 1(1): 79-85.
- Ong, P.M., & Gonzalez, S. R. (2019). *Los Angeles' Spatial Structure*. Cambridge University Press. DOI: <https://doi.org/10.1017/9781316756225.002>
- Prahasta, E. (2001). *Sistem Informasi Geografis: Konsep-Konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika)*. Bandung: Informatika Bandung.
- Putra, S.M., Latief, R., & Suaeb, I. (2022). Pengaruh Perubahan Morfologi Kota Terhadap Pembentukan Struktur Ruang Kota Kupang. *Urban and Regional Studies Journal*, 4(2): 102-9. DOI: <https://doi.org/10.35965/ursj.v4i2.1465>
- Rice, G. (2019). Central Business District. In *International encyclopedia of human geography* (pp. 119-126). Elsevier Limited.
- Rynjani, G.P.R., & Haryanto, R. (2015). Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, 4(3): 417-427. DOI: <https://doi.org/10.14710/tpwk.2015.9112>
- Sujarweni, V.W. (2015). *Metode Penelitian Bisnis Ekonomi*. Jakarta: Pustaka Baru Press.
- Suria, A., Mutia, E., Alamsyah, W., & Kahiri, I. (2016). Penataan Kembali Daerah Pusat Kegiatan Bisnis/Central Business District (CBD) di Kota Langsa. *Jurnal Ilmiah Jurutera*, 03(01): 14-22. DOI: <https://doi.org/10.55377/jurutera.v3i01.1572>
- Syaripudin, U., Badruzaman, I., Yani, E., Dede, & Ramdhani, M. (2013). Studi Komparatif Penerapan Metode Hierarchical, K-Means Dan Self Organizing Maps (SOM) Clustering Pada Basis Data. *Istek*, VII(1): 132-149.