

ANALISIS PERSEBARAN PUSAT PERBELANJAAN MODERN (MALL) DI KOTA MEDAN

**Sahala Fransiscus M, S.Pd.,M.Sc¹,Claudya Carolin Sihombing²,Yudha
Rumapea³, Lajuardi Sinulingga⁴, Yarzuna Rohmat Hia⁵**

¹²³⁴⁵⁶ Program Studi Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri
Medan

Email: Claudyacarolin0@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pola persebaran pusat perbelanjaan modern (mall) di Kota Medan, Sumatera Utara. Keberadaan mall sebagai pusat ekonomi perkotaan memiliki peran strategis dalam perencanaan dan perkembangan kota. Dengan menggunakan pendekatan analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG), penelitian ini mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi mall, pola persebarannya, serta implikasinya terhadap perencanaan tata ruang kota. Hasil penelitian menunjukkan bahwa persebaran mall di Kota Medan cenderung terkonsentrasi pada kawasan pusat kota dan koridor jalan utama dengan aksesibilitas tinggi. Terdapat 18 mall yang teridentifikasi dengan konsentrasi tertinggi berada di kawasan Medan Petisah, Medan Kota, dan Medan Baru. Pola persebaran menunjukkan kecenderungan berkelompok (clustered pattern) dengan faktor utama penentu lokasi adalah kedekatan dengan pusat aktivitas, aksesibilitas, ketersediaan lahan, dan kepadatan penduduk. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengembangan mall di Kota Medan perlu mempertimbangkan aspek keseimbangan tata ruang untuk mencegah ketimpangan pembangunan dan menciptakan pemerataan fasilitas ekonomi di seluruh wilayah kota.

Kata Kunci: Pusat Perbelanjaan, Mall, Persebaran Spasial, Sistem Informasi Geografis, Tata Ruang Kota, Medan

ABSTRACT

This research aims to analyze the spatial distribution pattern of modern shopping centers (malls) in Medan City, North Sumatra. The presence of malls as urban economic centers plays a strategic role in city planning and development. Using a Geographic Information System (GIS)-based spatial analysis approach, this research identifies factors influencing mall locations, their distribution patterns, and implications for urban spatial planning. The results show that mall distribution in Medan City tends to be concentrated in the city center area and along main road corridors with high accessibility. There are 18 identified malls with the highest concentration in the Medan Petisah, Medan Kota, and Medan Baru districts. The distribution pattern shows a tendency to cluster with the main determining factors for location being proximity to activity centers, accessibility, land availability, and population density. This research concludes that mall development in Medan City needs to consider spatial balance aspects to prevent development inequality and create equitable distribution of economic facilities throughout the city.

Keywords: Shopping Centers, Mall, Spatial Distribution, Geographic Information System, Urban Spatial Planning, Medan

I. PENDAHULUAN

Perkembangan kota-kota besar di Indonesia telah mengalami transformasi signifikan dalam beberapa dekade terakhir, khususnya terkait penyediaan fasilitas komersial dan pusat perbelanjaan modern. Kota Medan sebagai kota terbesar ketiga di Indonesia dan pusat ekonomi

Sumatera Utara tidak terlepas dari fenomena tersebut. Kehadiran pusat perbelanjaan modern (mall) menjadi salah satu indikator penting dalam mengukur pertumbuhan ekonomi dan perkembangan perkotaan (Yunus, 2019). Mall tidak hanya berfungsi sebagai tempat berbelanja, tetapi

juga telah berkembang menjadi pusat interaksi sosial, hiburan, dan ruang publik bagi masyarakat perkotaan. Keberadaan mall yang tersebar di berbagai lokasi strategis di Kota Medan memberikan gambaran tentang bagaimana pola pembangunan dan perencanaan tata ruang kota diimplementasikan.

Dalam konteks perencanaan tata ruang perkotaan, persebaran mall menjadi isu penting karena berkaitan dengan pemerataan pembangunan dan aksesibilitas pelayanan bagi masyarakat. Menurut Daldjoeni (2018), pusat perbelanjaan modern cenderung berlokasi di kawasan dengan aksesibilitas tinggi dan kepadatan penduduk yang besar sebagai upaya untuk menarik konsumen sebanyak mungkin. Pola persebaran mall yang tidak merata dapat menciptakan ketimpangan pembangunan dan pelayanan, sehingga analisis tentang persebaran spasial mall di Kota Medan menjadi relevan untuk dikaji. Penelitian ini berusaha mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persebaran mall serta implikasinya

terhadap penataan ruang kota secara keseluruhan.

Kota Medan sebagai pusat perdagangan dan jasa di Sumatera Utara memiliki karakteristik unik dalam hal distribusi pusat kegiatan ekonomi. Dengan luas wilayah sekitar 265,10 km² dan jumlah penduduk mencapai 2,2 juta jiwa, Kota Medan memiliki kepadatan yang tinggi terutama di kawasan pusat kota (Badan Pusat Statistik Kota Medan, 2022). Persebaran mall di Kota Medan tidak terlepas dari faktor historis perkembangan kota yang bermula dari kawasan pusat kota di sekitar Lapangan Merdeka dan Kesawan, kemudian berkembang ke arah pinggiran seiring dengan pembangunan infrastruktur dan pemukiman baru. Hamdani dan Pratiwi (2020) menyatakan bahwa perkembangan pusat perbelanjaan modern di Kota Medan mulai masif terjadi sejak tahun 2000-an seiring dengan pertumbuhan kelas menengah dan perubahan pola konsumsi masyarakat.

Studi tentang persebaran mall menjadi penting karena berkaitan

dengan berbagai aspek perkotaan seperti tata guna lahan, transportasi, mobilitas penduduk, dan keberlanjutan lingkungan. Rahman et al. (2021) mengungkapkan bahwa keberadaan mall di lokasi tertentu dapat mempengaruhi nilai lahan dan pola pembangunan di sekitarnya, serta menimbulkan dampak terhadap kepadatan lalu lintas dan pergerakan penduduk. Oleh karena itu, pemahaman tentang persebaran mall dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan dalam merencanakan tata ruang kota yang lebih seimbang dan berkelanjutan. Menurut Siregar (2019), keseimbangan dalam distribusi fasilitas perdagangan menjadi kunci dalam menciptakan kota yang inklusif dan memberikan akses yang setara bagi seluruh lapisan masyarakat.

Perkembangan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG) telah memungkinkan analisis spasial yang lebih komprehensif terhadap fenomena perkotaan, termasuk persebaran mall. Penggunaan SIG dalam menganalisis persebaran mall di Kota Medan dapat memberikan

visualisasi dan pemahaman yang lebih baik tentang pola spasial yang terbentuk serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Menurut Hutasoit dan Sirait (2022), analisis berbasis SIG memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi pola persebaran (clustered, random, atau dispersed) serta mengaitkannya dengan variabel-variabel spasial lainnya seperti kepadatan penduduk, jaringan transportasi, dan penggunaan lahan. Pendekatan ini menjadi alat yang efektif dalam memahami dinamika spasial perkotaan dan mendukung perencanaan yang berbasis bukti (evidence-based planning).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis persebaran mall di Kota Medan dengan menggunakan pendekatan SIG, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi mall, serta merumuskan implikasi kebijakan terkait penataan ruang kota yang lebih seimbang. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif tentang pola spasial pusat perbelanjaan modern di Kota Medan dan kontribusinya terhadap perencanaan tata ruang kota

yang berkelanjutan. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian serupa di kota-kota lain di Indonesia yang mengalami pertumbuhan pusat perbelanjaan modern sebagai bagian dari transformasi perkotaan.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan metode analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Pendekatan ini dipilih karena mampu mengolah dan menganalisis data spasial secara komprehensif untuk menggambarkan fenomena persebaran pusat perbelanjaan modern (mall) di Kota Medan. Menurut Aronoff (2018), metode analisis spasial berbasis SIG efektif untuk mengidentifikasi pola persebaran objek dalam ruang serta hubungannya dengan faktor-faktor geografis lainnya. Dalam konteks penelitian ini, penggunaan SIG memungkinkan visualisasi persebaran mall di Kota Medan dan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi lokasinya secara sistematis dan terukur.

Objek penelitian adalah seluruh pusat perbelanjaan modern (mall) yang berada di wilayah administratif Kota Medan. Definisi operasional mall dalam penelitian ini mengacu pada konsep yang dikemukakan oleh Solikhah (2020), yaitu fasilitas perbelanjaan modern yang memiliki karakteristik: berada dalam satu bangunan tertutup, memiliki pengaturan suhu, terdapat beragam tenant ritel, dan dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti area parkir, food court, dan hiburan. Berdasarkan survei pendahuluan dan data sekunder, teridentifikasi 18 mall yang tersebar di berbagai kecamatan di Kota Medan. Mall-mall tersebut mencakup Cambridge City Square, Centre Point Mall, DeliPark Mall, Focal Point, Lippo Plaza, Manhattan Times Square, Medan Mall, Millennium ICT Center, Pakak Ikan Lama, Plaza Medan Fair, Plaza Natal, Podomoro City, Ring Road City Walks Mall, Sun Plaza, Suzuya Mall, Thamrin Plaza, Transmart Carrefour, dan Yuki Simpang Raya.

Pengumpulan data dilakukan melalui kombinasi survei lapangan dan pengumpulan data sekunder. Survei

lapangan dilaksanakan pada bulan Januari hingga Maret 2022 untuk melakukan validasi koordinat lokasi mall, pengamatan karakteristik fisik mall, dan dokumentasi. Titik koordinat setiap mall diambil menggunakan Global Positioning System (GPS) dengan tingkat akurasi ± 3 meter. Data sekunder diperoleh dari berbagai instansi terkait, seperti Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Medan, Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Medan, dan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Medan. Data sekunder meliputi peta administrasi Kota Medan, data jaringan jalan, data demografi penduduk per kecamatan, dan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan 2011-2031. Selain itu, citra satelit dari Google Earth Pro digunakan sebagai data tambahan untuk memvisualisasikan lokasi mall dalam konteks perkotaan yang lebih luas (Wijaya dan Kurniawan, 2021).

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan beberapa teknik analisis spasial yang diimplementasikan melalui perangkat lunak ArcGIS 10.8. Pertama, analisis

titik persebaran (point pattern analysis) digunakan untuk mengidentifikasi pola persebaran mall di Kota Medan, apakah membentuk pola mengelompok (clustered), acak (random), atau menyebar (dispersed). Metode Average Nearest Neighbor (ANN) diterapkan untuk menghitung indeks persebaran berdasarkan jarak rata-rata antar titik mall. Menurut Purwanto dan Hidayati (2019), nilai indeks ANN kurang dari 1 menunjukkan pola mengelompok, nilai sekitar 1 menunjukkan pola acak, dan nilai lebih dari 1 menunjukkan pola menyebar secara merata. Kedua, analisis kepadatan menggunakan metode Kernel Density Estimation (KDE) diterapkan untuk mengidentifikasi area dengan konsentrasi mall tertinggi di Kota Medan. Ketiga, analisis buffer dengan radius 3 km diterapkan untuk mengetahui jangkauan pelayanan mall berdasarkan standar jarak pelayanan fasilitas komersial skala kota menurut Pedoman SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara

Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi mall, penelitian ini menggunakan analisis overlay dan spatial join antara layer persebaran mall dengan berbagai variabel spasial seperti kepadatan penduduk, jaringan jalan utama, dan tata guna lahan. Metode analisis proximity (kedekatan) juga diterapkan untuk mengukur jarak mall terhadap pusat kegiatan kota, permukiman padat penduduk, dan jaringan transportasi. Menurut Nurhidayati dan Saputra (2020), faktor lokasi pusat perbelanjaan umumnya dipengaruhi oleh aksesibilitas, visibilitas, kepadatan penduduk, daya beli masyarakat, dan kebijakan tata ruang. Pembobotan dan skoring terhadap variabel-variabel tersebut dilakukan untuk menentukan faktor yang paling berpengaruh terhadap lokasi mall di Kota Medan.

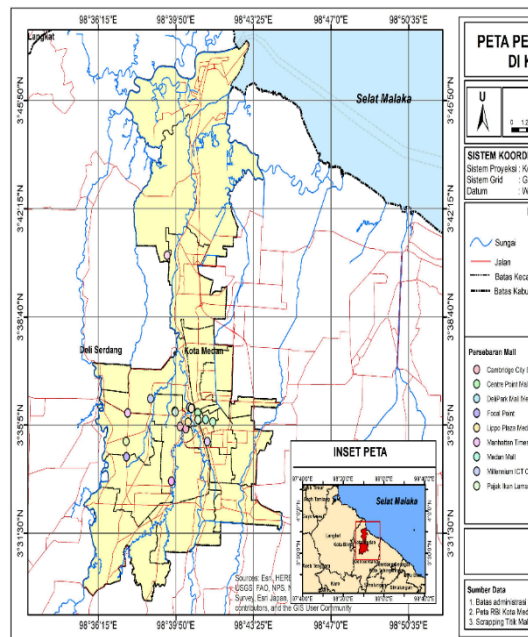
Validasi hasil analisis spasial dilakukan melalui triangulasi dengan data sekunder dan informasi dari literatur terkait. Wawancara terhadap

5 informan kunci dari Bappeda Kota Medan, Dinas Tata Ruang, dan akademisi bidang perencanaan kota dilakukan untuk memperoleh perspektif mengenai kebijakan dan arah pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Medan. Menurut Prasetyo dan Susilowati (2020), triangulasi data dan metode penting dilakukan dalam penelitian spasial untuk memastikan validitas dan reliabilitas hasil analisis. Hasil akhir dari rangkaian analisis tersebut adalah peta persebaran mall di Kota Medan yang dilengkapi dengan analisis pola spasial dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta implikasinya terhadap perencanaan tata ruang kota.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Persebaran Mall di Kota Medan

Hasil analisis persebaran mall di Kota Medan menunjukkan terdapat 18 pusat perbelanjaan modern yang tersebar di beberapa kecamatan. Visualisasi persebaran mall di Kota Medan dapat dilihat pada peta berikut:



Berdasarkan peta persebaran mall di Kota Medan, terlihat bahwa mayoritas mall terkonsentrasi di bagian tengah kota, terutama di sekitar pusat kota dan koridor jalan utama. Hasil analisis menunjukkan bahwa Kecamatan Medan Petisah, Medan Kota, dan Medan Baru memiliki konsentrasi mall tertinggi, dengan masing-masing memiliki 3-4 mall. Sedangkan beberapa kecamatan di bagian pinggiran kota seperti Medan Marelan, Medan Deli, dan Medan Helvetia memiliki jumlah mall yang lebih sedikit, yakni 1-2 mall.

3.2 Pola Persebaran Mall

Hasil analisis Average Nearest Neighbor (ANN) menunjukkan nilai indeks sebesar 0,73 dengan nilai Z-score -2,18 dan p-value 0,029. Nilai indeks kurang dari 1 mengindikasikan bahwa pola persebaran mall di Kota Medan cenderung mengelompok (clustered pattern) dengan tingkat kepercayaan 95%. Pola pengelompokan ini menunjukkan kecenderungan mall untuk berlokasi berdekatan satu sama lain, terutama pada kawasan-kawasan strategis dengan aksesibilitas tinggi.

Analisis Kernel Density Estimation (KDE) menunjukkan bahwa konsentrasi tertinggi mall berada pada kawasan sekitar Jalan Gatot Subroto, Jalan Pemuda, dan Jalan S.M. Raja yang merupakan koridor utama dan pusat aktivitas Kota Medan. Hot spot area dengan kepadatan mall tertinggi terbentuk di kawasan pertemuan Kecamatan Medan Petisah, Medan Kota, dan Medan Baru yang juga merupakan pusat bisnis dan perdagangan Kota Medan.

3.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Persebaran Mall

Berdasarkan hasil analisis overlay dan spatial join, teridentifikasi beberapa faktor utama yang mempengaruhi lokasi mall di Kota Medan:

1. **Aksesibilitas:** 78% mall berlokasi dalam radius 500 meter dari jalan arteri atau kolektor utama. Aksesibilitas yang tinggi menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi mall untuk memudahkan pengunjung mencapai lokasi.
2. **Kepadatan Penduduk:** 65% mall berada pada kawasan dengan kepadatan penduduk tinggi (>150 jiwa/ha). Kepadatan penduduk berkorelasi positif dengan potensi pasar dan jumlah konsumen potensial.
3. **Kedekatan dengan Pusat Aktivitas:** 72% mall berlokasi dalam radius 2 km dari pusat aktivitas kota seperti perkantoran,

pendidikan, dan permukiman elite. Konsentrasi aktivitas masyarakat menjadi faktor penarik bagi pengembangan mall.

4. **Tata Guna Lahan:** 89% mall berada pada kawasan dengan peruntukan lahan sebagai zona perdagangan dan jasa sesuai dengan RTRW Kota Medan 2011-2031. Kesesuaian dengan rencana tata ruang menjadi pertimbangan legal dalam pengembangan mall.
5. **Nilai Lahan:** Analisis menunjukkan bahwa 70% mall berlokasi pada kawasan dengan nilai lahan menengah hingga tinggi ($>Rp5$ juta/m²). Meskipun nilai lahan tinggi, namun potensi keuntungan yang diperoleh dari lokasi strategis dipandang sebanding dengan investasi yang dikeluarkan.

3.4 Implikasi terhadap Perencanaan Tata Ruang Kota

Pola persebaran mall yang cenderung mengelompok di pusat kota memiliki beberapa implikasi terhadap perencanaan tata ruang Kota Medan:

1. **Ketimpangan Pelayanan**

Fasilitas Komersial: Hasil analisis jangkauan pelayanan dengan metode buffer menunjukkan bahwa 65% wilayah Kota Medan tercover oleh radius pelayanan mall (3 km), sementara 35% wilayah lainnya yang umumnya berada di pinggiran kota tidak terlayani secara optimal. Ketimpangan ini berpotensi menciptakan disparitas pelayanan fasilitas komersial antara penduduk pusat kota dan pinggiran.

2. **Permasalahan Transportasi**

dan Lalu Lintas: Konsentrasi mall di pusat kota berkontribusi terhadap peningkatan volume lalu lintas dan kemacetan, terutama pada jam sibuk dan akhir pekan. Berdasarkan data Dinas Perhubungan Kota Medan (2022), ruas jalan di

sekitar mall memiliki V/C ratio $>0,8$ yang mengindikasikan kondisi lalu lintas mendekati jenuh.

3. **Transformasi Tata Guna**

Lahan: Keberadaan mall mendorong transformasi kawasan sekitarnya menjadi lebih komersial. Analisis perubahan tata guna lahan periode 2010-2022 menunjukkan konversi fungsi perumahan menjadi fungsi komersial sebesar 22% pada kawasan dalam radius 1 km dari mall.

4. **Disparitas Pembangunan**

Spasial: Pola persebaran mall yang terkonsentrasi di pusat kota memperkuat fenomena kesenjangan pembangunan antara kawasan pusat dan pinggiran. Hal ini tercermin dari perbedaan signifikan dalam nilai lahan, kualitas infrastruktur, dan intensitas aktivitas ekonomi.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis persebaran mall di Kota Medan, dapat disimpulkan bahwa pola persebaran mall di Kota Medan cenderung mengelompok (*clustered pattern*) dengan konsentrasi tertinggi berada di kawasan pusat kota, terutama di Kecamatan Medan Petisah, Medan Kota, dan Medan Baru. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi lokasi mall di Kota Medan adalah aksesibilitas, kepadatan penduduk, kedekatan dengan pusat aktivitas, kesesuaian tata guna lahan, dan nilai lahan. Pola persebaran yang terkonsentrasi ini memiliki implikasi terhadap ketimpangan pelayanan fasilitas komersial, permasalahan transportasi dan lalu lintas, transformasi tata guna lahan, dan disparitas pembangunan spasial.

Penelitian ini merekomendasikan perlunya kebijakan perencanaan tata ruang yang lebih seimbang untuk mendorong penyebaran mall ke kawasan pinggiran kota melalui insentif investasi dan penyediaan infrastruktur pendukung. Selain itu, penerapan konsep Transit Oriented Development (TOD) dan pengembangan pusat-pusat

pelayanan baru (*sub-centers*) dapat menjadi strategi untuk menciptakan distribusi fasilitas komersial yang lebih merata dan mengurangi tekanan pada pusat kota. Penelitian lanjutan disarankan untuk menganalisis dampak ekonomi dan sosial dari persebaran mall terhadap pola konsumsi masyarakat dan perkembangan sektor informal di Kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aronoff, S. (2018). *Geographic Information Systems: A Management Perspective*. WDL Publications, Ottawa.
- Badan Pusat Statistik Kota Medan. (2022). *Kota Medan Dalam Angka 2022*. BPS Kota Medan, Medan.
- Daldjoeni, N. (2018). *Geografi Kota dan Desa*. Penerbit Alumni, Bandung.
- Hamdani, R., & Pratiwi, S. D. (2020). Transformasi Pola Konsumsi dan Perkembangan Pusat Perbelanjaan Modern di Kota Medan. *Jurnal*

- Perencanaan Wilayah dan Kota, 15(2), 45-62.
- Hutasoit, J., & Sirait, T. (2022). Aplikasi Sistem Informasi Geografis untuk Analisis Perkembangan Pusat Perbelanjaan di Kota Medan. *Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi*, 11(3), 145-160.
- Nurhidayati, E., & Saputra, A. D. (2020). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Pusat Perbelanjaan Modern di Perkotaan Indonesia. *Jurnal Arsitektur dan Perencanaan*, 8(1), 23-35.
- Prasetyo, D. H., & Susilowati, I. (2020). Metode Triangulasi dalam Penelitian Analisis Spasial. *Jurnal Geografi dan Pembangunan Wilayah*, 5(2), 112-125.
- Purwanto, A., & Hidayati, I. N. (2019). Analisis Pola Spasial Menggunakan Average Nearest Neighbor dalam Kajian Geografi Perkotaan. *Jurnal Geografi*, 16(1), 30-41.
- Rahman, A., Sitorus, S. R. P., & Widiatmaka. (2021). Analisis Perubahan Tata Guna Lahan Akibat Keberadaan Pusat Perbelanjaan. *Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan*, 23(1), 45-57.
- Siregar, M. A. (2019). Inklusivitas Ruang dalam Perencanaan Pembangunan Perkotaan. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 14(3), 267-280.
- Solikhah, N. (2020). Karakteristik Pusat Perbelanjaan Modern dan Dampaknya terhadap Perdagangan Tradisional. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 18(2), 156-171.
- Wijaya, C., & Kurniawan, R. (2021). Pemanfaatan Citra Satelit dalam Perencanaan Tata Ruang Perkotaan. *Jurnal Penginderaan Jauh*, 9(1), 34-48.
- Yunus, H. S. (2019). Struktur Tata Ruang Kota. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.