



## **PERKEMBANGAN KAWASAN PERDAGANGAN DI SEPANJANG JALAN TEMPULING, KECAMATAN MEDAN TEMBUNG, KOTA MEDAN**

### ***DEVELOPMENT OF THE TRADING AREA ALONG JALAN TEMPULING, MEDAN TEMBUNG DISTRICT, MEDAN CITY***

**Sahala Fransiskus Marbun<sup>1</sup>, Diana Suci Hafidah<sup>2</sup>, Febri May Novani Sipayung<sup>3</sup>,  
Salman Zudi Hutahut<sup>4\*</sup>, Indah Wahyuni Sinaga<sup>5</sup>**

Prodi Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan

Email: [sahala@unimed.ac.id](mailto:sahala@unimed.ac.id)<sup>1</sup>, [sucihafidahdiana@gmail.com](mailto:sucihafidahdiana@gmail.com)<sup>2</sup>, [febrimaysipayung@gmail.com](mailto:febrimaysipayung@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[salmanzuhdi188@gmail.com](mailto:salmanzuhdi188@gmail.com)<sup>4\*</sup>, [sinagaindahwahyuni@gmail.com](mailto:sinagaindahwahyuni@gmail.com)<sup>5</sup>

#### **Article Info**

##### **Article history :**

Received : 01-12-2025

Revised : 03-12-2025

Accepted : 05-12-2025

Published : 07-12-2025

#### **Abstract**

*Rotten vegetables and fruit waste generated from traditional markets are one of the main The development of commercial areas is an important indicator in understanding the dynamics of spatial utilization in urban areas. This study aims to analyze the growth patterns of commercial activity along Jalan Tempuling, Medan Tembung District, Medan City, which in recent years has shown an increase in formal and informal business units. This growth is influenced by accessibility factors, population density, changes in land use, and increased community mobility. The research methods include field observation, land use mapping, and descriptive analysis of changes in spatial structure. The results show spatial transformations in the form of increased commercial functions, conversion of residential buildings into business premises, and increased intensity of daily economic activities, which collectively form new centers of economic activity at the local scale. These findings emphasize the importance of adaptive spatial management and planning to accommodate the rapid development of trade in urban areas.*

**Keywords : Trade, Utilization of space, Spatial transformation**

#### **Abstrak**

Perkembangan kawasan perdagangan merupakan indikator penting dalam memahami dinamika pemanfaatan ruang di wilayah perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pola pertumbuhan aktivitas perdagangan di sepanjang Jalan Tempuling, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, yang dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan unit usaha formal maupun informal. Pertumbuhan tersebut dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas, kepadatan penduduk, perubahan penggunaan lahan, serta meningkatnya mobilitas masyarakat. Metode penelitian meliputi observasi lapangan, pemetaan penggunaan lahan, dan analisis deskriptif terhadap perubahan struktur keruangan. Hasil penelitian menunjukkan terjadinya transformasi ruang berupa bertambahnya fungsi komersial, perubahan bangunan hunian menjadi tempat usaha, serta meningkatnya intensitas kegiatan ekonomi harian, yang secara keseluruhan membentuk pusat aktivitas ekonomi baru pada skala lokal. Temuan ini menegaskan pentingnya pengelolaan dan perencanaan tata ruang yang adaptif untuk mengakomodasi perkembangan perdagangan yang cepat di kawasan perkotaan.

**Kata Kunci : Perdagangan, Pemanfaatan ruang, Transformasi keruangan**

#### **PENDAHULUAN**

Perkembangan kawasan perdagangan merupakan salah satu indikator penting dalam memahami dinamika pemanfaatan ruang di wilayah perkotaan. Aktivitas ekonomi yang tumbuh



pada suatu koridor jalan pada umumnya dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas, kepadatan penduduk, dan perubahan pola penggunaan lahan. Ketiga faktor tersebut berperan dalam membentuk intensitas kegiatan ekonomi yang pada akhirnya menghasilkan pola keruangan tertentu, seperti bertambahnya unit usaha, perubahan fungsi bangunan, serta meningkatnya mobilitas masyarakat. Dalam konteks kota-kota di Indonesia, perkembangan perdagangan pada skala lokal sering kali mencerminkan proses urbanisasi mikro yang menunjukkan bagaimana ruang kota bertransformasi sebagai respons terhadap kebutuhan ekonomi dan sosial yang terus meningkat.

Kota Medan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Sumatera Utara memiliki karakter wilayah yang sangat dinamis, terutama pada area yang berada di sepanjang jaringan jalan utama. Salah satu wilayah yang menunjukkan dinamika tersebut adalah Kecamatan Medan Tembung, yang mengalami peningkatan aktivitas ekonomi seiring bertambahnya permukiman, tingginya mobilitas penduduk, serta ketersediaan fasilitas komersial. Jalan Tempuling yang berlokasi di kecamatan tersebut memperlihatkan perkembangan signifikan dalam beberapa tahun terakhir, ditandai oleh meningkatnya jumlah unit usaha baik formal maupun informal. Perubahan ini tidak hanya berdampak pada kondisi sosial ekonomi masyarakat, tetapi juga memunculkan implikasi terhadap struktur dan fungsi ruang di sekitarnya.

Fenomena yang tampak di sepanjang Jalan Tempuling, seperti bertambahnya usaha perdagangan dan jasa, meningkatnya aktivitas jual beli, serta pergeseran fungsi bangunan dari hunian menjadi komersial, menunjukkan adanya proses transformasi ruang yang mengarah pada terbentuknya pusat kegiatan ekonomi baru. Pola persebaran kegiatan ekonomi tersebut dapat dikaji melalui perspektif teori lokasi dan interaksi keruangan yang menekankan pentingnya aksesibilitas, potensi pasar, dan kemudahan jangkauan dalam menentukan lokasi usaha. Dengan demikian, perkembangan kawasan perdagangan bukan hanya dilihat sebagai pertumbuhan ekonomi semata, tetapi juga sebagai proses perubahan ruang yang berdampak pada tatanan wilayah.

Kajian terhadap perkembangan kawasan perdagangan sangat penting untuk memahami dinamika ruang pada skala lokal serta implikasinya terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar. Analisis ini juga berkontribusi pada penyusunan kebijakan perencanaan tata ruang yang lebih adaptif dan sesuai kebutuhan wilayah. Oleh karena itu, penelitian tentang Perkembangan Kawasan Perdagangan di Sepanjang Jalan Tempuling, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan bertujuan memberikan gambaran empiris mengenai pola pertumbuhan aktivitas perdagangan, bentuk transformasi ruang yang terjadi, serta dampak yang ditimbulkannya terhadap keruangan kawasan tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan secara mendalam kondisi perkembangan kawasan perdagangan di sepanjang Jalan Tempuling, serta memahami faktor pendorong, perubahan tata guna lahan, dan dampaknya terhadap masyarakat melalui data hasil observasi dan wawancara.

**HASIL DAN PEMBAHASAN****Tabel 1.** Tabel Tahun perkiraan Jumlah Unit Perkembangan Perdagangan tahun 2020-2025

No	Tahun	Perkiraan Jumlah Unit Perdagangan	Perkembangan
1	2020	25 unit usaha	Masih didominasi warung kecil, kios, dan beberapa ruko lama. Aktivitas perdagangan masih terbatas karena pandemi.
2	2021	30 unit usaha	Mulai ada peningkatan seperti usaha makanan, fotokopi, laundry, dan toko kelontong mulai bertambah.
3	2022	40 unit usaha	Pertumbuhan mulai terasa: muncul ruko baru, minimarket, dan usaha kuliner kaki lima makin ramai.
4	2023	50 unit usaha	Kawasan mulai terlihat sebagai pusat perdagangan skala kecil-menengah, terutama sepanjang jalan utama.
5	2024	60 unit usaha	Banyak ruko aktif, muncul kafe kecil, konter HP, dan jasa ekspedisi. Aktivitas ekonomi semakin padat.
6	2025	70-80 unit usaha	Jalan Tempuling sudah cukup berkembang sebagai kawasan perdagangan lokal yang aktif, dengan variasi usaha yang semakin lengkap.

Berdasarkan dikawasan perdagangan di Jalan Tempuling menunjukkan tren peningkatan dari tahun ke tahun sejak 2020. Pada awal periode, aktivitas ekonomi masih terbatas dan didominasi oleh usaha kecil seperti warung dan kios. Seiring waktu, pertumbuhan kawasan perumahan, kemudahan akses jalan, serta meningkatnya kebutuhan masyarakat mendorong bertambahnya jumlah unit usaha.



Memasuki tahun 2023–2025, Jalan Tempuling berkembang menjadi kawasan perdagangan lokal yang cukup aktif, ditandai dengan semakin banyaknya ruko, minimarket, usaha kuliner, konter telepon genggam, dan jasa pengiriman.

### **Perubahan Pola Penggunaan Lahan**

Lahan Perubahan paling nyata di kawasan penelitian adalah alih fungsi lahan dari permukiman menjadi bangunan usaha. Rumah-rumah yang sebelumnya digunakan sebagai hunian kini dimodifikasi menjadi toko, warung makan, minimarket, salon, laundry, kantor jasa, bengkel, hingga usaha rumahan. Penelitian lapangan menunjukkan bahwa lebih dari separuh bangunan di sepanjang koridor jalan telah memiliki fungsi ganda atau beralih sepenuhnya menjadi bangunan komersial.

Perubahan ini tidak hanya mengubah fisik bangunan, tetapi juga mengubah intensitas aktivitas ruang. Jalan Tempuling yang dahulu relatif tenang dan bersifat domestik kini berkembang menjadi kawasan yang sarat aktivitas ekonomi. Fenomena ini menggambarkan proses commercial strip development, yaitu berkembangnya aktivitas usaha secara linear mengikuti jalur jalan utama.

### **Faktor-Faktor yang Mendorong Perkembangan Perdagangan**

Hasil observasi menunjukkan bahwa jenis usaha di Jalan Tempuling sangat beragam. Secara garis besar, usaha dapat dikategorikan menjadi:

1. Perdagangan kebutuhan sehari-hari : toko sembako, minimarket, warung kelontong. Jenis usaha ini berkembang karena tingginya jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat lokal.
2. Usaha kuliner : warung makan, kafe kecil, penjual makanan cepat saji, kedai minuman. Usaha kuliner sangat dominan karena kawasan ramai oleh mahasiswa dan pekerja.
3. Jasa : laundry, salon, barbershop, fotokopi, percetakan, perumahan sewa. Usaha jasa muncul mengikuti kebutuhan penduduk yang mobilitasnya tinggi.
4. Usaha servis : bengkel motor, tambal ban, servis elektronik. Usaha ini tumbuh karena Jalan Tempuling menjadi jalur alternatif bagi kendaraan.
5. Usaha rumah tangga (home industry) : produksi makanan ringan, kerajinan, penjahit. Kelompok ini memanfaatkan rumah sekaligus sebagai tempat usaha.

Keberagaman jenis usaha menunjukkan bahwa kawasan tersebut telah berkembang menjadi pusat kegiatan ekonomi tingkat lokal yang cukup penting bagi masyarakat Kecamatan Medan Tembung.

### **Dampak Perkembangan Kawasan Perdagangan**

#### **1. Dampak Positif**

- a. Pertumbuhan ekonomi masyarakat meningkat : Banyak warga memanfaatkan rumahnya sebagai usaha sehingga pendapatan keluarga bertambah.
- b. Lapangan kerja baru terbuka : Toko, restoran, laundry, dan bengkel membutuhkan tenaga kerja lokal.



- c. Ketersediaan layanan dan fasilitas yang lebih lengkap : Masyarakat dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari tanpa harus pergi ke pusat kota.
- d. Kawasan menjadi lebih hidup dan berfungsi sebagai pusat aktivitas lokal : Aktivitas perdagangan menciptakan dinamika baru di lingkungan sekitar.

## 2. Dampak Negatif

- a. Kemacetan dan kepadatan lalu lintas meningkat : Parkir tidak teratur serta bertambahnya kendaraan memperberat kondisi jalan.
- b. Berkurangnya ruang terbuka hijau : Pembangunan ruko dan rumah usaha mengurangi vegetasi di sekitar jalan.
- c. Lingkungan menjadi lebih padat dan bising : Aktivitas perdagangan memunculkan kebisingan, sampah, dan kepadatan aktivitas.
- d. Persaingan usaha semakin ketat : Pelaku UMKM tradisional harus bersaing dengan usaha modern yang memiliki modal lebih besar.

Dampak positif dan negatif ini menunjukkan bahwa perkembangan perdagangan perlu dikelola agar tidak menimbulkan permasalahan lebih kompleks.

### Grafik Perkembangan Jenis Usaha ( Perdagangan )



Grafik perkembangan jenis usaha di sepanjang Jalan Tempuling menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di kawasan tersebut memiliki variasi usaha yang cukup beragam, dengan tingkat pertumbuhan yang berbeda-beda pada setiap kategori. Secara keseluruhan, grafik memperlihatkan lima kelompok usaha utama, yaitu usaha sembako, kuliner, jasa, servis, dan home industry. Dari grafik terlihat bahwa usaha kuliner merupakan jenis usaha yang paling dominan, dengan jumlah mencapai 40 unit usaha. Dominasi usaha kuliner mengindikasikan bahwa pola konsumsi masyarakat di kawasan ini cukup tinggi, terutama karena keberadaan mahasiswa, pekerja, dan



penduduk lokal yang memerlukan layanan makanan cepat dan praktis. Hal ini sejalan dengan karakteristik kawasan perkotaan yang padat penduduk dan memiliki mobile tas tinggi sehingga mendorong pertumbuhan usaha kuliner secara signifikan.

Jenis usaha kedua yang paling berkembang adalah usaha jasa, dengan total 30 unit usaha. Usaha jasa seperti laundry, fotokopi, salon, dan barbershop berkembang karena kebutuhan masyarakat terhadap layanan yang mendukung aktivitas harian. Keberadaannya juga menunjukkan bahwa Jalan Tempuling bukan hanya menjadi pusat penyedia kebutuhan barang, tetapi juga penyedia layanan non-barang bagi penduduk sekitar.

Usaha sembako berada pada posisi ketiga dengan jumlah 25 unit usaha. Meskipun tidak sebanyak usaha kuliner dan jasa, keberadaannya tetap stabil karena toko sembako memenuhi kebutuhan dasar penduduk. Usaha ini biasanya tumbuh mengikuti kepadatan permukiman, sehingga jumlahnya cukup merata di sepanjang koridor jalan.

Selanjutnya, terdapat usaha servis sebanyak 15 unit usaha. Jumlah ini lebih sedikit dibanding kelompok usaha lainnya karena usaha servis bergantung pada keahlian tertentu dan tidak semua lokasi cocok untuk layanan seperti bengkel atau servis elektronik. Namun demikian, keberadaan usaha servis penting untuk mendukung mobilitas kendaraan dan kehidupan sehari-hari masyarakat.

Terakhir, kategori home industry memiliki jumlah paling sedikit, yaitu 10 unit usaha. Usaha rumahan yang bersifat produksi kecil seperti makanan ringan, kerajinan, atau konveksi memang tumbuh lebih lambat dibanding jenis usaha lain karena membutuhkan keterampilan khusus dan modal yang berbeda. Meski jumlahnya kecil, home industry tetap memberikan kontribusi terhadap perekonomian lokal, terutama dalam konteks usaha kreatif dan rumahan.

Secara keseluruhan, grafik memperlihatkan bahwa struktur kegiatan ekonomi di Jalan Tempuling didominasi oleh usaha kuliner dan jasa, yang mencerminkan karakter kawasan sebagai wilayah urban dengan kebutuhan layanan cepat dan konsumsi yang tinggi. Dominasi kedua jenis usaha ini menunjukkan bahwa aktivitas perdagangan di Jalan Tempuling bersifat dinamis dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat setempat.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di sepanjang Jalan Tempuling, Kecamatan Medan Tembung, dapat disimpulkan bahwa kawasan ini mengalami perkembangan perdagangan yang cukup pesat dan menghasilkan perubahan signifikan terhadap struktur ruang lokal. Peningkatan jumlah unit usaha seperti toko sembako, warung makan, jasa perbengkelan, minimarket, serta berbagai usaha jasa lainnya menunjukkan adanya transformasi fungsi lahan dari kawasan permukiman menjadi kawasan campuran dengan aktivitas ekonomi yang semakin dominan. Perubahan penggunaan lahan ini dipicu oleh beberapa faktor penting seperti tingginya aksesibilitas kawasan, kepadatan penduduk, kebutuhan masyarakat yang semakin beragam, serta pertumbuhan ekonomi Kota Medan yang mendorong munculnya peluang usaha baru.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Adisasmita, R. (2014). *Pembangunan Ekonomi Perkotaan dan Regional*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Badan Pusat Statistik. (2023). *Kecamatan Medan Tembung Dalam Angka*. Medan: BPS Kota Medan.



- Briassoulis, H. (2000). *Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling Approaches*. Regional Research Institute, West Virginia University.
- Burgess, E. (1925). *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Chicago: University of Chicago Press.
- Castells, M. (2004). *The Network Society: A Cross-Cultural Perspective*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- Hoyt, H. (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, D.C.: Federal Housing Administration.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Murayama, Y. (2002). *Spatial Analysis and Urban Geography*. Tokyo: University of Tsukuba Press.
- Perroux, F. (1950). Economic Space: Theory and Applications. *Quarterly Journal of Economics*, 64(1), 89–104.
- Rustiadi, E., Saefulhakim, S., & Panuju, D. (2011). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Crestpent Press dan Yayasan Obor Indonesia.