

## TUNJUNGAN PLAZA SEBAGAI AWAL PUSAT PERBELANJAAN MODERN KOTAMADYA SURABAYA TAHUN 1985-1991

**EFRILIA RIZQI MAHARDIAN PUTRI**

Jurusan Pendidikan Sejarah  
Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum  
Universitas Negeri Surabaya  
Email : [efrilia.rizqi@gmail.com](mailto:efrilia.rizqi@gmail.com)

**Septina Alriningrum**

S-1 Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum  
Universitas Negeri Surabaya

### Abstrak

Seiring dengan perkembangan zaman mulai banyak berkembang pusat perbelanjaan (*shopping mall*) salah satu diantaranya plaza. Kemunculan *shopping mall* di Surabaya sedikit tertinggal dari Jakarta yang sudah memiliki Sarinah. Padahal Kotamadya Surabaya merupakan kota dagang besar melebihi Jakarta. Muncul *shopping mall* di Kotamadya Surabaya pada tahun 1985 yaitu Tunjungan Plaza yang menjadi plaza pertama dibangun dengan konsep *shopping mall* dan mengawali berkembangnya pusat perbelanjaan di Kotamadya Surabaya. Hadirnya Tunjungan Plaza di pusat kota pasti menimbulkan berbagai dampak baik positif maupun negatif dalam berbagai aspek kehidupan di Kotamadya Surabaya. Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah (1) Mengapa Tunjungan Plaza menjadi awal pusat perbelanjaan modern di Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991? (2) Bagaimana dampak Tunjungan Plaza sebagai pusat perbelanjaan modern Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991? Penelitian ini menggunakan metode penelitian sejarah yang meliputi Heuristik, Kritik, Interpretasi dan Historiografi.

Hasil penelitian ini adalah tentang alasan Tunjungan Plaza menjadi awal pusat perbelanjaan modern karena perekonomian Kotamadya Surabaya sebelum tahun 1985 cenderung menggunakan konsep yang sederhana baik dari fasilitas maupun cara berbelanja yang digunakan. Wilayah Tunjungan Plaza memiliki letak strategis di jantung Kotamadya Surabaya dekat dengan pusat pemerintahan kota, pusat perdagangan kota seperti Jalan Embong Malang, Blauran, dan Genteng serta kawasan Tunjungan yang telah menjadi urat nadi perekonomian sejak masa kolonial. Keberadaan Tunjungan Plaza sebagai pusat perbelanjaan modern dengan konsep *shopping mall* membawa dampak sosial dan ekonomi kepada kehidupan Kotamadya Surabaya. Dampak sosial yang diberikan Tunjungan Plaza yaitu menjadi jembatan masyarakat dalam mengenal dunia luar, mendorong masyarakat mendapatkan status sosial tinggi, merubah sudut pandang berbelanja sehingga muncul sifat konsumerisme. Tunjungan Plaza berdampak secara ekonomi bagi masyarakat di sekitarnya yaitu bertambahnya pendapatan masyarakat dari membuka rumah kost maupun warung juga memberi peluang bagi pedagang asongan dan sopir helikopter di sekitar depan Tunjungan Plaza. Tunjungan Plaza juga membantu pemerintah kota menyediakan banyak lapangan kerja sebagai bentuk kompensasi pihak mall kepada masyarakat sekitar. Tunjungan Plaza menjadikan perdagangan eceran berskala besar tumbuh pesat melalui investor yang berlomba-lomba mendirikan pusat perbelanjaan modern.

**Kata Kunci :** Tunjungan Plaza, Pusat Perbelanjaan Pertama.

### Abstract

Along with the development of the era began to develop a lot of shopping centers (*shopping malls*), one of which is the plaza. The appearance of *shopping malls* in Surabaya is a little behind Jakarta, which already has Sarinah. Even though Surabaya Municipality is a big trading city that exceeds Jakarta. A *shopping mall* in the Municipality of Surabaya appeared in 1985, namely Tunjungan Plaza which was the first plaza to be built with the *shopping mall* concept and began the development of a shopping center in the Municipality of Surabaya. The presence of Tunjungan Plaza in the city center certainly has various impacts both positive and negative in various aspects of life in the Municipality of Surabaya. Based on the background above, the formulation of the research problem is (1) Why is Tunjungan Plaza the beginning of a modern shopping center in the Municipality of Surabaya in 1985-1991? (2) What is the impact of Tunjungan Plaza as a modern shopping center for the Municipality of Surabaya in 1985-1991? This study uses historical research methods which include Heuristics, Criticism, Interpretation, and Historiography.

The results of this study are about the reason Tunjungan Plaza became the beginning of modern shopping centers because the economy of the Municipality of Surabaya before 1985 tended to use a simple concept both from the facilities and the way of shopping used. The Tunjungan Plaza area is strategically located in the heart of Surabaya Municipality close to the city administration center, the city's trade center such as Jalan Embong Malang, Blauran, and Genteng and the Tunjungan area which has been the economic lifeblood since the colonial period. The existence of Tunjungan Plaza as a modern shopping

center with the shopping mall concept brings social and economic impacts on the lives of the Municipality of Surabaya. The social impact given by Tunjungan Plaza is to become a bridge for the community to get to know the outside world, encourage people to get high social status, change the perspective of shopping so that the nature of consumerism emerges. Tunjungan Plaza has an economic impact on the surrounding community, namely increasing community income from opening boarding houses and stalls also providing opportunities for hawkers and heli-cak drivers around the front of Tunjungan Plaza. Tunjungan Plaza also helps the city government provide many jobs as a form of compensation for the mall to the surrounding community. Tunjungan Plaza makes large-scale retail trade grow rapidly through investors who are competing to set up modern shopping centers.

**Keywords:** Tunjungan Plaza, First Shopping Center

## PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan zaman tempat untuk melakukan proses perdagangan semakin beragam. Mulai banyak berkembang jenis pasar, pertokoan, dan pusat perbelanjaan beberapa diantaranya supermarket *department store*, dan pusat perbelanjaan. Salah satu diantaranya Plaza. Plaza/square merupakan salah satu jenis pusat perbelanjaan, yaitu merupakan kumpulan dari usaha ritel dan komersial lainnya yang berada dalam satu wadah yang dikelola, dierncanakan, dikembangkan, dimiliki oleh properti tunggal.<sup>1</sup> Plaza memiliki konsep yang terdiri dari banyak ritel dengan jalur sirkulasi yang luas dan besar, memberikan kenyamanan bagi pengunjung yang ingin berbelanja maupun sekedar berjalan-jalan. Plaza memiliki bentuk bangunan vertikal yaitu lebih dari 3 lantai, umumnya plaza memiliki tinggi 7 lantai. Plaza dibangun di pusat kota dekat dengan pusat pemerintahan atau alun-alun kota. Terbatasnya lahan di pusat kota membuat plaza mempunyai bentuk bangunan menjulang tinggi ke atas.<sup>2</sup> Fasilitas-fasilitas yang diberikan kepada pengunjung sudah modern dengan menggunakan kecanggihan teknologi. Seperti misalnya terdapat pengatur suhu ruangan dengan AC, alat keamanan dengan cctv, lift, eskalator, arsitektur serta interior yang mewah, dan lain sebagainya.

Di Indonesia pusat perbelanjaan yang menggunakan sistem ritel pertama kali digunakan oleh pusat perbelanjaan Sarinah yang berada di Jakarta. Kotamadya Surabaya sedikit tertinggal dengan Jakarta perihal perkembangan pusat perbelanjaan. Padahal Kotamadya Surabaya lebih unggul dibandingkan Jakarta dalam hal perdagangan karena memiliki potensi yang besar berupa pelabuhan kapal besar yaitu Tanjung Perak sebagai pelabuhan ekspor impor. Potensi lain yaitu perdagangan kota pada Surabaya juga berkembang cukup pesat.<sup>3</sup> Hal ini dibuktikan dengan pamor Jalan Tunjungan sebagai pusat perekonomian sejak zaman kolonial Belanda dan banyak berkembang pertokoan di pusat kota.

Pertokoan di Kotamadya Surabaya hingga tahun 1984 hanya berupa toko serba ada seperti Toko Nam, Siola, Wijaya, Apollo, dan lain sebagainya. Toko-toko ini memiliki konsep *department store* dan supermarket dengan didukung

fasilitas seperti tangga berjalan. Barang-barang yang dijual pun sebagian besar masih merupakan barang lokal. Sedangkan pusat perbelanjaan dengan konsep *shopping mall* belum ada di Kotamadya Surabaya.

Pada tahun 1985 PT Pakuwon Jati membangun Tunjungan Plaza yang merupakan pusat perbelanjaan dengan konsep baru di Kotamadya Surabaya yaitu konsep *shopping mall* yang berbentuk plaza. Tunjungan Plaza memiliki berbagai fasilitas modern yang menunjang kenyamanan berbelanja bagi pengunjung. Selain itu Tunjungan Plaza juga dilengkapi dengan tenant-tenant dengan merek terkenal baik dari dalam maupun luar negeri. Kemunculan Tunjungan Plaza ini akan membawa pengaruh untuk masyarakat maupun Kotamadya Surabaya.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mengambil judul “Tunjungan Plaza sebagai Awal Pusat Perbelanjaan Modern Kotamadya Surabaya Tahun 1985-1991” dalam penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang terdapat beberapa pokok permasalahan yang menjadi kajian penelitian, antara lain:

1. Mengapa Tunjungan Plaza menjadi awal pusat perbelanjaan modern di Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991?
2. Bagaimana dampak Tunjungan Plaza sebagai pusat perbelanjaan modern Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991?

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan Tunjungan Plaza menjadi awal pusat perbelanjaan yang berkonsep modern *mall* di Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991
2. Menganalisis dampak Tunjungan Plaza sebagai pusat perbelanjaan modern Kotamadya Surabaya tahun 1985-1991

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian sejarah dalam melakukan pengujian, dan analisis sumber atau laporan dari masa lampau secara kritis. Metode ini

<sup>1</sup> Anonim, *Shopping Center Definitions*, <https://www.icsc.org/news-and-views/research/shopping-center-definitions>, diakses pada 18 Januari 2019

<sup>2</sup> Siti Mayang Sari. 2010. *Sejarah Evolusi Shopping Mall*. Dimensi Interior. Vol.8. No.1,hlm 60

<sup>3</sup> Jawa Pos, 17 Desember 1985, hlm 1

menggunakan empat tahapan yaitu Heuristik, Kritik, Interpretasi, dan Historiografi.<sup>4</sup>

### 1. Penelusuran Sumber (Heuristik)

Tahap pertama heuristik, dilakukan untuk mencari sumber sejarah baik sumber primer maupun sumber sekunder. Sumber primer yang digunakan yaitu koran sejaman dari Surabaya Post dan Jawa Post tahun 1985-1989, peta buta Kotamadya Surabaya tahun 1982, data statistic Kotamadya Surabaya tahun 1980-1986, foto terkait Tunjungan Plaza, master plan tahun 2000 Kotamadya Surabaya dan wawancara penduduk sekitar Tunjungan Plaza. Sumber sekunder yang didapat penulis berupa buku-buku mengenai Kotamadya Surabaya khususnya dalam bidang ekonomi pada masa Orde Baru yang terdapat pada Perpustakaan Daerah Jawa Timur dan Perpustakaan Universitas Surabaya. Buku-buku tersebut diantaranya buku karya Purnawan Basundoro yang berjudul Dua Kota Tiga Zaman: Surabaya dan Malang Sejak Kolonial sampai Kemerdekaan, buku karya H.W. Dick yang berjudul Surabaya *City of Work: A Socioeconomic History*, 1900-2000, buku karya Sub Bagian Humas & Protokol Kotamadya Daerah Tingkat II yang berjudul Surabaya 689 Tahun dan Surabaya dalam Lintas Pembangunan. Sumber-sumber tersebut telah penulis analisa.

### 2. Kritik Sumber

Tahap kedua adalah kritik sumber, pada tahap ini sumber melalui dua pengujian yaitu kritik intern dan ekstern. Kritik intern berupa pengujian terhadap isi atau kandungan sumber. Kritik ekstern berupa pengujian terhadap otentisitas, asli, turunan, palsu, serta relevan tidaknya suatu sumber. Namun di sini peneliti hanya akan melakukan satu kritik yaitu kritik intern. Tahap ini dilakukan untuk mendapatkan fakta dari data yang diperoleh dan diseleksi. Alur dalam tahap kritik intern ini yaitu memilih data kemudian menyeleksi data menggunakan klasifikasi sumber dengan tujuan untuk menemukan fakta-fakta sejarah. Dari data yang diperoleh tidak semua dapat digunakan sebagai sumber dalam penulisan sejarah.

### 3. Interpretasi Sumber

Ketiga yaitu tahap Interpretasi, tahap ini dilakukan untuk mencari keterkaitan antara fakta-fakta yang ditemukan sebagai sumber, baik primer maupun sekunder setelah melalui tahap kritik baik intern. Fakta-fakta yang ditemukan kemudian rangkai menjadi suatu rangkaian fakta sejarah yang memiliki keterkaitan dan sebab akibatnya untuk kemudian ditafsirkan. Fakta yang dihasilkan dari proses ini yaitu:

- Proses pembangunan Tunjungan Plaza mengalami beberapa kendala.
- Tunjungan Plaza adalah pusat perbelanjaan modern pertama di Kotamadya Surabaya

- Tunjungan Plaza dibutuhkan serta diminati masyarakat adalah beralihnya tempat tujuan rekreasi masyarakat ke Tunjungan Plaza.
- Plaza adalah perwujudan gaya hidup yang beragam adalah semakin berkembangnya Surabaya ke arah metropolis.
- Tunjungan Plaza menjadi pesaing pusat perdagangan lain seperti Jalan Tunjungan

### 4. Historiografi

Tahap keempat yaitu historiografi, merupakan kesimpulan dan penulisan dari penelitian sejarah. Historiografi didapat melalui penyusunan urutan secara kronologi. Historiografi disampaikan dan disajikan dalam bentuk tulisan yang dapat dipertanggung jawabkan. Pada tahapan ini peneliti akan menyajikan sebuah tulisan sejarah yang berjudul, "*Tunjungan Plaza sebagai Awal Pusat Perbelanjaan Modern Kotamadya Surabaya Tahun 1985-1991*" dari sumber-sumber yang telah diinterpretasikan. Kemudian penulisan ini dilakukan dengan benar sesuai dengan Ejaan Bahasa Indonesia (EBI).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Kotamadya Surabaya Sebelum Tahun 1986

Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya merupakan ibukota Provinsi Jawa Timur dengan luas seluruh wilayah Kotamadya Surabaya ±290,44 Km<sup>2</sup> yang meliputi 3 wilayah pembantu, 16 wilayah kecamatan, dan 163 Desa/Kelurahan.<sup>5</sup>

Kotamadya Surabaya merupakan magnet urbanisasi sehingga banyak penduduk luar kota yang datang baik itu untuk bertempat tinggal, bekerja, sekolah, maupun kuliah di Kotamadya Surabaya. Salah satu faktor penarik terbesar ialah karena Kotamadya Surabaya merupakan kota INDAMARDI.<sup>6</sup> Selain itu Kotamadya Surabaya merupakan ibukota provinsi Jawa Timur yang berarti segala administrasi provinsi terpusat di Surabaya.

Masyarakat yang bermigrasi ke Kotamadya Surabaya berasal dari daerah yang beragam. Berasal dari Jawa Timur, Luar Jawa, Maupun Luar Negeri. Kotamadya Surabaya merupakan kota bagi kaum urban, sehingga penduduknya tergolong majemuk dan beragam dengan berbagai macam latarbelakang yang berbeda baik dari segi etnis, agama, maupun tingkat golongan. Terdapat keberagaman etnis di Surabaya seperti etnis Jawa, Madura, Tionghoa, Belanda, Arab, dan lain sebagainya. Di Surabaya juga terdapat beragam agama yaitu Islam, Katholik, Kristen, Hindu, dan Budha.

Terdapat gaya hidup *fashionable* di Kotamadya Surabaya. Gaya hidup ini merupakan pengaruh dari film

<sup>4</sup> Aminuddin Kasdi, 2005, *Memahami Sejarah*, Surabaya: Unesa University Press, hlm 11

<sup>5</sup> Kota Surabaya dalam Angka 1980, Badan Pusat Statistik Kota Surabaya

<sup>6</sup> INDAMARDI adalah singkatan dari Industri, Perdagangan, Maritim, dan Pendidikan, merupakan rencana pengembangan kota dalam 4 bidang tersebut pada saat walikota Soeparno.



dibioskop. Kiblat fashion masyarakat berasal dari tokoh yang memerankan film yang sedang trend di bioskop. Mode pakaian Barat pada saat itu yang menjadi kiblat *fashion* di Surabaya karena dianggap lebih bergengsi. Sedangkan mode *fashion* dari India lebih banyak ditiru oleh masyarakat yang berasal dari Madura.

Budaya yang menjadi ciri khas masyarakat Kotamadya Surabaya sejak jaman kolonial Belanda yaitu budaya *mlaku-mlaku* di Tunjungan. Terkait dengan historisnya Jalan Tunjungan yang sudah menjadi pusat perdagangan yaitu dijadikan sebagai pasar bagi kaum elit Eropa. Kegiatan ini diartikan sebagai menikmati Jalan Tunjungan dengan cara jalan-jalan baik itu untuk berbelanja maupun hanya refreshing. *Mlaku-mlaku* di Jalan Tunjungan kemudian dijadikan ikon dari Kotamadya Surabaya. Hingga tahun 1970-an munculah lagu yang dikarang oleh Is Haryanto dan dinyanyikan oleh Mus Mulyadi berjudul *rek ayo rek* yang menggambarkan tentang *mlaku-mlaku* di Tunjungan beserta keramaiannya. Lagu ini memiliki lirik “*re kayo rek mlaku-mlaku nang Tunjungan, re kayo rek rame-rame bebarengan, cak ayo cak golek kenalan cah ayu*” Berdasarkan liriknya yang mengajak masyarakat untuk jalan-jalan di Tunjungan. Selain itu lirik tersebut juga menggambarkan bagaimana ramainya Jalan Tunjungan hingga bisa mencari teman kenalan. Pada saat Walikota Poernomo kegiatan *mlaku-mlaku* ini diganti dengan bazar makanan maupun kerajinan dari produk olahan masyarakat Kotamadya Surabaya. Kegiatan ini dilakukan sebulan sekali, berada di sepanjang Jalan Tunjungan. Kegiatan ini diperuntukkan bagi semua masyarakat Kotamadya Surabaya.

Kotamadya Surabaya memiliki potensi kepariwisataan yang bisa menarik turis lokal maupun mancanegara. Pariwisata Kotamadya Surabaya yang menjadi tujuan berwisata masyarakat seperti, Taman Hiburan Rakyat (THR), Taman Remaja Kebun Binatang Surabaya, Bioskop dan *Theatre*. Sebagai kota dagang di Surabaya memiliki pusat perbelanjaan yang bisa dijadikan tempat untuk refreshing diantaranya Wijaya *Shopping Centre* merupakan pusat perbelanjaan yang dilengkapi dengan bioskop, bowling dan billiard. Surabaya Indah *Shopping Centre* merupakan tempat belanja yang dilengkapi dengan *Go Skate*. Surabaya *Bowling Centre* merupakan salah satu tempat bowling di Surabaya.

Kotamadya Surabaya membuat perencanaan kota yang terbentuk dalam *Masterplan* Surabaya (MPS) tahun 2000. Tujuan dari adanya MPS 2000 ini diantaranya untuk mengembangkan Surabaya di bidang INDAMARDI<sup>7</sup>, pemerataan pembangunan kota ke pelosok wilayah dengan tetap mempertahankan wilayah pusat kota, dan membangun kota dengan tetap mempertahankan kelestarian lingkungan.

Menurut MPS 2000 perencanaan Kotamadya Surabaya terdiri dari 3 tahap berdasarkan wilayah yang akan dikembangkan. Pengembangan yang direncanakan

meliputi area pemukiman, pendidikan, perindustrian, gedung-gedung umum, dan lain sebagainya. MPS 2000 juga merencanakan cabang-cabang dari pusat perdagangan selain pusat perdagangan yang berada di tengah kota. Daerah yang menjadi pusat perdagangan ini meliputi kawasan Tunjungan, Blauran, Bubutan, daerah perdagangan kota lama, dan daerah Pecinan. Meskipun sudah menjadi pusat perdagangan daerah-daerah ini tetap membutuhkan pembangunan agar lebih tertata dan terencana. Salah satu daerah pusat perdagangan yang banyak diminati oleh para pengembang ialah kawasan Tunjungan. Melihat dari historisnya kawasan ini sudah menjadi pusat perekonomian dari jaman kolonial dengan sasaran masyarakat menengah ke atas. Banyak pengembang yang akan membangun pertokoan atau perkantoran di kawasan Tunjungan dan sekitarnya. Pembangunan di kawasan Tunjungan terlebih di daerah pusat kota harus berdasarkan izin dari pemerintah daerah. Berdasarkan ketetapan MPS 2000 titik tolak penataan kawasan Tunjungan harus dijadikan pusat belanja kota. Namun untuk mewujudkan hal tersebut ada 2 syarat yang harus dipenuhi yaitu kenikmatan orang-orang yang berbelanja yaitu keleluasaan *mlaku-mlaku* yang aman dan tenang dengan lalu lintas mobil harus dikalahkan. Syarat ke dua yaitu mudah dicapai sesuai pola lalu lintas yang berlaku, termasuk pengadaan parkir kendaraan, sebaiknya di mulut jalan masuk ke Tunjungan.<sup>8</sup>

## B. Sejarah Berdirinya Tunjungan Plaza

### 1. Rencana Pembangunan Tunjungan Plaza

Tunjungan Plaza juga memiliki letak yang strategis yaitu berada di jantung Kotamadya Surabaya. Lokasinya dekat dengan pusat pemerintahan kota tepatnya di Jalan Basuki Rachmad. Lokasi Tunjungan Plaza berada pada jalan protokol sehingga mudah diakses dengan kendaraan pribadi maupun umum. Letak Tunjungan Plaza berada tepat pada daerah perdagangan pada pusat kota, sesuai dengan rencana MPS 2000. Pusat perdagangan kota yang masih berada dalam satu wilayah dengan Tunjungan Plaza yaitu Jalan Tunjungan, Jalan Embong Malang, Blauran, dan Genteng. Banyak pasar dan pertokoan lain yang berdiri bahkan jauh sebelum Tunjungan Plaza berdiri. Ada beberapa pasar besar yang terletak tidak jauh dari Tunjungan Plaza seperti Pasar Tunjungan, Pasar Blauran, dan Pasar Genteng. Di samping itu banyak pertokoan besar seperti Toko Metro, Appolo Plaza, Surabaya Indah Plaza, Wijaya, Toko Nam, dan banyak toko lainnya. Selain pertokoan di daerah Jalan Embong Malang terdapat 2 bioskop terkenal yaitu Bioskop Presiden dan Bioskop Arjuna. Wilayah sekitar Tunjungan Plaza bahkan sudah sejak jaman kolonial menjadi pusat perekonomian dan pusat berkumpulnya masyarakat Kotamadya Surabaya baik itu untuk jalan-jalan, refreshing, maupun untuk nongkrong. Tempat yang digunakan sebagai pusat berkumpulnya masyarakat yaitu di sekitar Jalan

<sup>7</sup> Industri, Perdagangan, Maritim, dan Pendidikan

<sup>8</sup> Jawa Pos, 21 Mei 1986, hlm VI

Pemuda, Zangrandi dan Simpang *Socitei* (Simpang Lonceng).

Secara historis Tunjungan Plaza terletak berdekatan dengan pusat perdagangan kota yang sudah ada dan berjaya sejak zaman kolonial Belanda, diantaranya yaitu Toko Nam dan Jalan Tunjungan. Toko Nam merupakan toko serba ada yang cenderung memiliki konsep *department store*. Sedangkan Jalan Tunjungan merupakan pusat perdagangan yang terkenal dan membawa pengaruh besar bagi Kotamadya Surabaya. Jalan Tunjungan memiliki gaung nama yang besar bahkan hingga ke luar Kotamadya Surabaya. Masyarakat mengenal Tunjungan sebagai pusat perdagangan yang identik dengan kegiatan *mlaku-mlaku* (jalan-jalan) untuk menikmati keramaian Jalan Tunjungan. Nama Jalan Tunjungan sebagai pusat perekonomian sudah dikenal masyarakat luas sejak masa kolonial Belanda. Jalan Tunjungan pada masa kolonial menjadi urat nadi perekonomian terhadap masyarakat Eropa, karena merupakan pusat perbelanjaan bagi golongan elite Eropa.<sup>9</sup> Masyarakat tidak hanya melakukan kegiatan berbelanja saja di Jalan Tunjungan melainkan bisa refreshing di bar atau diskotik, nongkrong di cafe maupun hanya jalan-jalan menikmati suasana. Barang-barang yang dijual mayoritas diperuntukkan bagi kalangan elite Eropa seperti barang-barang eksklusif dan impor.

Tunjungan Plaza memiliki lokasi yang dekat dengan beberapa hotel di tengah kota seperti beberapa di antaranya Hotel Majapahit yang berada di Jalan Tunjungan, Hotel Simpang di Jalan Pemuda, dan Hotel Bumi Hyatt di Jalan Basuki Rachmad. Letak yang berdekatan dengan hotel memudahkan pengunjung Tunjungan Plaza yang berasal dari luar daerah Kotamadya Surabaya untuk mencari tempat beristirahat dan menginap setelah lelah berbelanja. Selain itu para wisatawan yang berkunjung ke Kotamadya Surabaya dan yang menginap di hotel tengah kota bisa dengan mudah berkunjung ke Tunjungan Plaza, karena lokasi yang dekat dan mudah diakses.

## 2. Pembangunan Tunjungan Plaza

Tunjungan Plaza mulai dibangun pada awal tahun 1985 di atas tanah seluas ±5 hektare dengan luas bangunan sekitar 44.700,88 m<sup>2</sup>. Bangunan Tunjungan Plaza dirancang oleh arsitek dari PT Parama Consultant Jakarta yang bekerja sama dengan Peddle Throp & Walker, Australia, Singapura, Hongkong, Inggris dan AS.<sup>10</sup> Proyek pembangunan Tunjungan Plaza dikerjakan oleh PT Kardi General Contractors Internasional. Proses pengerjaan memakan waktu selama 1,5 tahun dengan melibatkan 1.900 orang pekerja. Pembangunan Tunjungan Plaza ini telah menelan

biaya sebanyak 30 miliar rupiah dari investasi yang disediakan.<sup>11</sup>

Konsep dan keunggulan yang dimiliki Tunjungan Plaza menarik minat para tenant untuk menyewa stan di Plaza ini. PT Pakuwon Jati sebagai pendiri Tunjungan Plaza melakukan pemasaran yang meliputi 3 kota sebagai sasarannya yaitu Jakarta, Surabaya, dan Singapura.<sup>12</sup> Pemasaran dilakukan di Singapura karena merupakan jalur perdagangan internasional, dengan begitu dapat menarik minat tenant-tenant dari luar negeri untuk menyewa stan di Tunjungan Plaza. Sedangkan keuntungan yang diperoleh dengan adanya tenant luar negeri yaitu barang-barang yang diperdagangkan di Tunjungan Plaza merupakan barang baru yang sedang trend dan bukan barang basi. Penyewa stan di Tunjungan Plaza beberapa di antaranya merupakan tenant yang besar seperti Matahari *Department Store* dan Rimo *Department Store*. Matahari *Department Store* telah menyewa sebanyak 2 lantai untuk stannya.

## 3. Peresmian Tunjungan Plaza

Tunjungan Plaza (TP) merupakan mall dengan konsep *shopping mall* pertama di Kotamadya Surabaya. Tunjungan Plaza dipimpin oleh seorang General Manager bernama Surya Utama. Tunjungan Plaza didirikan oleh PT Pakuwon Jati pada awal 1985 dan secara resmi beroperasi pada 1986. PT Pakuwon Jati merupakan perusahaan yang berkecimpung dalam bisnis properti. Didirikan tahun 1982 dengan salah satu pendirinya yaitu Alexander Tedja. Pada tahun 1988 PT Pakuwon Jati terdaftar di bursa efek Jakarta dan Surabaya.

Tunjungan Plaza resmi dibuka untuk umum pada tanggal 7 Mei 1986, sedangkan *grand opening* dilakukan pada tanggal 15 Desember 1986.<sup>13</sup> *Grand opening* Tunjungan Plaza diresmikan oleh Bapak Wahono selaku Gubernur KDH TK.I Jawa Timur dengan ditandai oleh penandatanganan batu prasasti.

Tunjungan Plaza memiliki total 7 lantai untuk perbelanjaan. Penyebutan nama lantai di Tunjungan Plaza mengikuti istilah penyebutan lantai pada Eropa yaitu lantai I disebut lantai II dan seterusnya hingga lantai VII disebut sebagai lantai V. Terdapat 2 lantai di bagian bawah lantai I yaitu *Upper Ground* (UG) sedangkan terdapat 1 lantai dibawahnya merupakan *Lower Ground* (LG)<sup>14</sup>. LG merupakan lantai paling bawah dengan posisi beberapa centimeter di bawah pintu masuk, sedangkan UG berada di atas LG yaitu beberapa centimeter di atas pintu masuk.

Tunjungan Plaza memiliki bangunan yang unik yang menjadi ciri khas tersendiri yaitu terdapat jalan landau berbentuk spiral yang mengitari kawah antrium.<sup>15</sup> Terdapat antrium yang berada di tengah ruangan ini bisa digunakan

<sup>9</sup> Nanang Purwono. 2006. *Mana Soerabaia Koe*. Surabaya: Pustaka Eureka. hlm. 106

<sup>10</sup> Jawa Pos, 18 November 1985, hlm 1

<sup>11</sup> Jawa Pos, 29 April 1986, hlm 5

<sup>12</sup> Effendi Dadan. *Pusat Perbelanjaan Terlengkap Segera Muncul di Surabaya*. Liberty. Edisi 1623. April 1985, hlm 33

<sup>13</sup> Pembukaan *soft opening* dan *grand opening* Tunjungan Plaza dilakukan di waktu yang berbeda, karena ada beberapa bagian terutama di lantai atas masih dalam tahap akhir pembenahan yang belum tuntas.

<sup>14</sup> *Upper Ground* yaitu lantai atas, sedangkan *Lower Ground* yaitu lantai bawah

<sup>15</sup> Surabaya Post, 24 April 1986, hlm 2



sebagai arena promosi, konser dan pameran. Pengunjung dapat melihat seluruh isi mall mulai dari lantai dasar tempat antrium berada hingga lantai atas yaitu lantai 5 ketika berada di tengah antrium. Antrium ini merupakan hal baru pada konsep gedung pertokoan di Kotamadya Surabaya. Bagian atas antrium terdapat atap terbuat dari fiberglass yang juga merupakan atap gedung.

Tunjungan Plaza memiliki berbagai macam fasilitas untuk pengunjung agar tercipta kenyamanan saat berbelanja. Beberapa fasilitas Tunjungan Plaza seperti terdapat 14 buah tangga berjalan (*escalator*) naik dan turun yang menghubungkan antara lantai satu dengan lantai lainnya. Terdapat 5 *lift* kapsul yang berbahan material kaca tembus pandang Tunjungan Plaza juga dilengkapi dengan AC di segala penjuru ruangan agar ruangan terasa sejuk dan membuat pengunjung merasa nyaman saat berbelanja. Selain itu juga dilengkapi dengan telepon, listrik, air, sistem komunikasi, pencegah kebakaran, dan lain-lain.

Tunjungan Plaza merupakan pusat perbelanjaan yang juga menyediakan sarana rekreasi untuk pengunjung. Pusat perbelanjaan ini dilengkapi dengan 2 bioskop megah di lantai atas yaitu bioskop I dan bioskop II. Tunjungan Plaza juga menyediakan klab malam, pusat makanan kaki lima, tempat bermain anak-anak, restoran internasional, *fast food*, bank, supermarket-supermarket besar yang sudah punya nama di Jakarta, dan toko-toko lainnya. Banyak toko dengan merek terkenal baik dari dalam maupun dari luar negeri yang membuka cabang di Tunjungan Plaza. Beberapa di antara toko-toko bermerek seperti Matahari *Department Store*, Nike, Gucci, Elizabeth Diamond, Rudi Hadisuwarno Salon, Rimo, Florence Gallery, Dromedari, Grand Children Centre, California Pioneer Chicken, dan lain sebagainya.<sup>16</sup>

Tunjungan Plaza membangun parkir bertingkat di gedung bagian belakang sebagai fasilitas bagi penunjang untuk memarkir kendaraan mereka. Lahan parkir ini memiliki 10 lantai yang mampu menampung ± 700 mobil di dalamnya.<sup>17</sup> Tidak hanya itu saja lahan parkir juga tersedia di halaman di sebelah utara gedung dengan kapasitas hingga 300 mobil. Halaman parkir ini hanya sementara karena nantinya akan digunakan untuk Tunjungan Plaza tahap II. Tunjungan Plaza dilengkapi dengan fasilitas pengamanan yang canggih dengan komputer dan ditambah penjagaan satpam 24 jam penuh.<sup>18</sup> Pihak Tunjungan Plaza memasang CCTV<sup>19</sup> ke segala sisi gedung untuk membantu mengontrol keamanan.

Perihal alat pemadam kebakaran pihak Tunjungan Plaza sudah melengkapinya dengan peralatan yang lengkap dan canggih.<sup>20</sup> Peralatan pemadam kebakaran pada Tunjungan Plaza dilengkapi dengan alarm, detector asap dan suhu. Tunjungan Plaza memiliki kesan pusat perbelanjaan yang indah dan mewah di mata masyarakat

luas. Fasilitas-fasilitas yang ada di Tunjungan Plaza merupakan hal baru pada bangunan pusat perbelanjaan di Surabaya. Misalnya selama ini pusat perbelanjaan atau pertokoan di Surabaya dengan bangunan bertingkat tinggi hanya memiliki tangga atau tangga berjalan untuk mengakses lantai atas. Inovasi *lift* pada bangunan pusat perbelanjaan diperkenalkan lewat Tunjungan Plaza.

Tunjungan Plaza termasuk dalam pusat perbelanjaan modern. Dengan luas lebih dari 37.000 m<sup>2</sup> dan kurang dari 74.000 m<sup>2</sup>, Tunjungan Plaza termasuk mall regional. Selain itu Tunjungan Plaza juga termasuk ke dalam tipe *Strip Mall* (plaza) jika dilihat dari bentuk bangunannya, karena Tunjungan Plaza juga berada di pusat kota yang berarti pada pusat dari aktivitas kota baik administrasi maupun perdagangan kota. Di samping itu Tunjungan Plaza juga dilewati oleh jalan arteri atau protokol kota. Sehingga memiliki akses yang mudah. Tunjungan Plaza juga dipermudah oleh adanya jalan utama ini karena mudah untuk melakukan promosi tanpa harus mengeluarkan biaya pengiklanan. Masyarakat akan tau dengan sendirinya dengan adanya bangunan besar di pinggir jalan, cukup hanya dengan melewati pusat perbelanjaan tersebut. Sedangkan jika dilihat dari segi tinggi bangunan, Tunjungan Plaza termasuk mall vertikal. Karena memiliki bentuk bangunan yang menjulang tinggi ke atas dengan jumlah lantai sebanyak 7 lantai pusat perbelanjaan dan 10 lantai pada gedung parkir. Di Tunjungan Plaza juga terdapat banyak outlet resmi dengan barang produksi langsung dari produsennya, seperti Nike, Nodenstock, California Pioneer Chicken, Gucci, dan lain sebagainya. Toko-toko tersebut menjual barang langsung dari produsen. Umumnya masyarakat menyebut outlet sebagai toko resmi, outlet resmi, atau toko cabang.

## C. Dampak Berdirinya Tunjungan Plaza Terhadap Masyarakat Kotamadya Surabaya

### 1. Dampak Sosial

Mall dipandang oleh masyarakat sebagai tempat yang mewah, glamor, tempat kaum beruang atau kaum borjuis. Mall membuat siapa saja yang masuk dipandang sebagai orang bergengsi, sehingga mall menciptakan gaya hidup tersendiri yaitu gaya hidup bergengsi. Hal ini karena seakan-akan mall diciptakan bagi orang-orang yang mempunyai kelas hidup yang tinggi.<sup>21</sup> Begitu juga dengan Tunjungan Plaza yang memiliki kesan mewah dan bergengsi. Banyak orang masuk Tunjungan Plaza karena ingin berbelanja atau ingin berekreasi dengan menonton film, bermain game, refreshing, atau juga ke diskotek. Namun tidak sedikit juga orang yang hanya ingin nongkrong dan bersantai di Tunjungan Plaza. Tidak jarang masyarakat ingin mendapatkan status sosial yang tinggi dengan pergi ke mall meskipun hanya ingin duduk bersantai dan menikmati

<sup>16</sup> Jawa Pos, 7 Mei 1986, hlm XII

<sup>17</sup> Jawa Pos, 25 September 1985

<sup>18</sup> *Loc.cit.* Jawa Pos, 18 November 1985

<sup>19</sup> CCTV (*Closed Circuit Television*) merupakan kamera yang dapat merekam gambar yang biasanya digunakan untuk melakukan pengawasan ditempat umum.

<sup>20</sup> Jawa Pos, 29 April 1986, hlm 2

<sup>21</sup> Jawa Pos, 17 Mei 1986, hlm 11

udara sejuk maupun hanya ingin berkeliling. Oleh karena itu banyak masyarakat terutama kawula muda yang sering nongkrong di Tunjungan Plaza.

Tunjungan Plaza adalah pusat perbelanjaan yang pertama kalinya menyediakan pertokoan dengan barang bermerk baik nasional maupun internasional di Kotamadya Surabaya. Kehadiran Tunjungan Plaza juga sebagai wadah dari masyarakat Kotamadya Surabaya yang bersifat konsumtif.<sup>22</sup> Oleh karena itu Tunjungan Plaza sedikit banyak merubah sudut pandang masyarakat saat berbelanja. Masyarakat akan cenderung akan membeli barang berdasarkan harga dan merk yang tertera. Beberapa orang mungkin akan memilih berbelanja bahkan berbelanja kebutuhan harian mereka di Tunjungan Plaza karena melihat kualitas barang yang bagus. Namun sebagian orang lebih memilih berbelanja di Tunjungan Plaza karena merk yang dijual merupakan merk ternama, terutama pada pakaian. Masyarakat akan lebih bangga apabila menggunakan pakaian yang bermerek.

Pada akhirnya muncul sifat konsumerisme, pada kota yang memiliki masyarakat yang sudah konsumtif seperti Surabaya ditambah dengan munculnya plaza yang mewadahi sifat tersebut.<sup>23</sup> Sifat konsumerisme membuat masyarakat menganggap bahwa kebahagiaan dan kesenangan dapat diukur dari kepemilikan terhadap barang mewah.<sup>24</sup> Meskipun sifat konsumerisme ini muncul perlahan dengan proses pada semua kalangan masyarakat. Hal ini dapat dibuktikan dengan meledaknya pengunjung Tunjungan Plaza yang dimulai dari *soft opening*. Beberapa masyarakat terutama golongan menengah ke atas lebih memilih berbelanja di Tunjungan Plaza dari pada di toko biasa untuk kebutuhan seperti buah, pakaian, sayur, kebutuhan sehari-hari, dan lain sebagainya.<sup>25</sup> Namun bagi masyarakat menengah ke bawah pasar tradisional masih menjadi pilihan utama untuk berbelanja kebutuhan dengan harga yang murah. Sifat konsumerisme muncul pada masyarakat yang terseret arus gaya hidup bergengsi. Sifat ini membuat masyarakat tidak selektif dalam berbelanja. Ketika berbelanja mereka hanya mementingkan brand dan bentuk. Sifat ini membuat masyarakat perlahan lupa dengan memilih dan mempertimbangkan kualitas barang. Hal ini didukung dengan sistem baru yang diterapkan pada Tunjungan Plaza yang berbeda dengan toko-toko lainnya yaitu pembeli dapat memilih dan mengambil barang yang mereka inginkan tanpa harus diambilkan oleh penjual. Sedangkan pada toko biasa penjual akan mengambilkan barang yang pembeli inginkan. Sebenarnya sistem ini memudahkan pelanggan untuk menentukan dan memilih bahan yang bagus pada barang yang akan dibeli. Di sisi lain tidak semua pembeli mengetahui standar kualitas barang yang akan mereka beli. Pembeli seperti ini akan berbelanja dengan mempercayakan

pada merk bagus yang mereka ketahui. Terlebih pembeli tersebut telah percaya bahwa barang yang dijual di Tunjungan Plaza merupakan barang yang berkualitas. Mereka akan berbelanja secara praktis dan tidak membuang-buang waktu. Di samping itu di Tunjungan Plaza tidak menggunakan sistem tawar menawar harga. Barang sudah memiliki harga tersendiri yang tercantum di label dan tidak bisa ditawar. Hal ini terkesan praktis bagi sebagian orang yang sudah percaya pada merk tersebut.

Di sisi lain Tunjungan Plaza berperan sebagai jembatan yang mengantarkan masyarakat Kotamadya Surabaya untuk mengenal negara luar di luar Indonesia melalui berbagai hal seperti film yang diputar di bioskop, *trend-trend* pakaian yang dijual, hingga sistem berbelanja di Tunjungan Plaza. Misalnya seperti seiring dengan berkembangnya bioskop di Indonesia terutama di Kotamadya Surabaya, yang berdampak pada munculnya *trend-trend* gaya berpakaian baru mengikuti gaya berpakaian pemeran film yang digemari.<sup>26</sup> Akhirnya masyarakat ingin meniru gaya berpakaian yang sedang trend tersebut. Di samping itu Tunjungan Plaza hadir dengan menyediakan semua kebutuhan *fashion* tersebut melalui pertokoan khusus *fashion* seperti Matahari *Department Store*, Montana *Fashion Store*, Burda *Boutique*, dan pertokoan lain yang sejenis. Pertokoan ini selalu menjual barang-barang yang sedang trend dengan selalu memperbarui barang dagangan, sehingga masyarakat bisa dengan mudah mendapatkan *fashion* yang mereka inginkan.

Adanya merek-merek ternama di Tunjungan Plaza maka di masyarakat muncul anggapan bahwa barang yang dijual di Tunjungan Plaza merupakan barang dengan kualitas bagus. Sehingga lama kelamaan muncul *brand image* Tunjungan Plaza. Maksudnya Tunjungan Plaza menjadi merek yang selalu dikenali masyarakat terlepas dari nama merek pada barang itu sendiri. *Brand image* ini tidak hanya berlaku di daerah Kotamadya Surabaya saja namun meluas hingga ke masyarakat Jawa Timur maupun daerah lainnya. Melihat daerah-daerah lain belum ada pusat perbelanjaan dengan fasilitas, konsep, merk seperti Tunjungan Plaza.

Perihal ketenagakerjaan Tunjungan Plaza membantu pemerintah kota dengan menyediakan banyak lapangan kerja baik dari internal management Tunjungan Plaza maupun dari tenant-tenant mall. Penyediaan lapangan pekerjaan ini sesuai dengan program pemerintah pusat yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Lima Tahun III (REPELITA III). Salah satu isi REPELITA III yaitu tentang pembukaan lapangan kerja. Setiap toko akan membutuhkan karyawan untuk melayani pengunjung toko masing-masing. Ribuan lowongan pekerjaan tersedia untuk masyarakat Kotamadya Surabaya maupun luar kota pada saat sebelum

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/konsumerisme>, diakses tanggal 12 Januari 2019

<sup>25</sup> Siti Fatmah, Warga Kelurahan Genteng dan Pedagang di Pasar Genteng, Wawancara 30 Oktober 2018

<sup>26</sup> Herliyan Widya . *Perkembangan Bioskop di Surabaya Tahun 1950-1985*. Avatara. e-Journal Pendidikan Sejarah. Vol.3 No.3. Oktober 2015



Tunjungan Plaza dibuka untuk umum. Seperti misalnya Matahari *Department Store* yang mampu menyerap tenaga kerja sebanyak kurang lebih 400 orang yang merupakan lulusan SLTA. Mereka dilatih terlebih dahulu sebelum melayani pengunjung. Tunjungan Plaza juga memberikan kesempatan untuk warga sekitar yaitu Kaliasin yang ingin mendaftar di salah satu tenant di Tunjungan Plaza. Pihak Tunjungan Plaza mengkhususkan warga Kaliasin untuk bekerja di Tunjungan Plaza karena merupakan salah satu bentuk kompensasi yang diberikan oleh pihak mall kepada masyarakat sekitar.

Warga sekitar Kaliasin dan Kebangsren juga diuntungkan dengan adanya Tunjungan Plaza. Karena banyak pegawai Tunjungan Plaza yang membutuhkan tempat tinggal di daerah yang dekat dengan tempat kerja mereka. Terlebih masyarakat merasa berbisnis kost lebih mudah dari pada membuka toko yang setiap saat harus dijaga sedangkan kost memiliki waktu yang lebih fleksibel. Kebanyakan pegawai yang menyewa kost berasal dari luar daerah Kotamadya Surabaya. Oleh karena itu penduduk kost mempunyai daerah asal yang beragam seperti dari Mojokerto, Kediri, Lamongan, dan lain sebagainya. Keberagaman ini juga membuat percampuran budaya dari luar dan dalam Kotamadya Surabaya.

## 2. Dampak Ekonomi

Tunjungan Plaza memberikan warna baru terhadap pusat perekonomian di Kotamadya Surabaya. Seperti bentuk mall serba ada dengan barang-barang dari dalam dan luar negeri. Konsep baru yang dibawa Tunjungan Plaza memberikan referensi akan perkembangan pusat perbelanjaan yang nyaman, indah dan mewah. Tunjungan Plaza lebih menghidupkan pusat perekonomian kota dengan menarik banyak pengunjung baik dari dalam maupun luar kota terutama pada akhir pekan.<sup>27</sup> Pengunjung yang datang berasal dari berbagai golongan, pekerjaan, dan berbagai daerah. Mereka datang ke Tunjungan Plaza dengan tujuan yang bermacam-macam. Ada orang ingin berbelanja, ada juga yang ingin nonton bioskop atau ke diskotek. Selain itu ada orang yang hanya ingin tau megahan Tunjungan Plaza, atau hanya ingin mejeng agar terlihat bergengsi, ada juga yang cuma ingin duduk-duduk dan menikmati keramaian.

Tunjungan Plaza menjadi wadah bagi masyarakat golongan menengah ke atas yang membutuhkan kualitas barang tinggi. Sebelumnya di Surabaya belum ada toko yang menjual brand-brand yang bermerk internasional. Masyarakat golongan menengah ke atas cenderung lebih suka berbelanja di luar Surabaya, yaitu di Singapura. Karena pusat perbelanjaan di Singapura sudah jauh lebih modern dan lebih maju dibandingkan dengan Indonesia. Dengan adanya Tunjungan Plaza maka masyarakat golongan ini

tidak perlu ke luar negeri untuk mencari barang yang mereka inginkan.

Munculnya Tunjungan Plaza sebagai yang mengawali berdiri dan berkembangnya plaza<sup>28</sup> di Kotamadya Surabaya membuat banyak investor ikut membuka plaza-plaza sejenis dengan konsep yang sama di Kotamadya Surabaya. Perkembangan perdagangan eceran berskala besar mulai tumbuh dengan pesat di Kotamadya Surabaya ketika para investor berlomba-lomba mendirikan pusat perbelanjaan modern.<sup>29</sup> Pusat perbelanjaan modern atau mall yang berdiri setelah Tunjungan Plaza beberapa di antaranya yaitu (1) Surabaya Plaza yang dibuka pada tahun 1988 oleh Presiden Soeharto; (2) Jembatan Merah Plaza yang dibuka pada 1995 oleh putri Presiden Soeharto yaitu Tutut; (3) tahun 1996 pegembang Sinar Galaxy membuka Galaxy Mall; dan (4) masih banyak lainnya.

Tunjungan Plaza sendiri kemudian pada tahun 1991 mengembangkan diri dengan membuka Tunjungan Plaza II yang berada dalam satu komplek dengan Tunjungan Plaza I lebih tepatnya berada di sisi utara gedung Tunjungan Plaza I. Tunjungan Plaza II dibangun dengan tujuan untuk mengembangkan pusat perbelanjaan Tunjungan Plaza. Munculnya Tunjungan Plaza II merupakan akibat dari minat pengunjung yang terus meningkat dibuktikan dari pengunjung yang memadati Tunjungan Plaza terutama pada saat akhir pekan.<sup>30</sup> Dalam management tenant atau outlet Tunjungan Plaza menata lokasi outlet tenant berdasarkan jenis dan kebutuhannya. Outlet makanan berada di lantai 5 bersama dengan bioskop, permainan anak dan diskotek. Sedangkan outlet pakaian, pernak pernik lainnya berada di selain lantai 5. Tenant dengan investor besar seperti Matahari *Department Store* menempati 2 blok stan pada 2 lantai sekaligus.

Tunjungan Plaza juga memberikan dampak pada masyarakat sekitar mall yaitu masyarakat Kaliasin dan Kebangsren. Adanya Tunjungan Plaza membuat masyarakat terbantu dari segi ekonomi. Banyak pegawai yang bekerja di Tunjungan Plaza yang berasal dari luar Kotamadya Surabaya yang membutuhkan tempat tinggal. Oleh karena itu banyak masyarakat Kebangsren maupun Kaliasin yang membuka rumah kost yang banyak disewa oleh pegawai Tunjungan Plaza.<sup>31</sup> Peminat rumah kost tidak hanya dari pegawai Tunjungan Plaza saja. Namun, juga berasal dari pegawai toko lain di sekitar daerah tersebut.

Kost yang disewakan berupa kamar-kamar dengan tempat tidur bertingkat, meja, dan almari. Kost ditarif dengan harga 5.000-7.000 untuk satu orangnya. Sedangkan pada umumnya perkamar memiliki kapasitas 2 orang dengan luas kamar 2x3 meter. Kebanyakan kamar kost menjadi satu rumah dengan pemilik kost, jadi pemilik kost sekaligus bisa

<sup>27</sup> Howard Dick . 2003. *Surabaya. City of Work: A Socioeconomic History (1900-2000)*. Singapore: Singapore University Press, hlm 408

<sup>28</sup> Plaza merupakan sebuah pusat perbelanjaan bertingkat tinggi yang berada di pusat keramaian kota.

<sup>29</sup> Pusat perbelanjaan modern adalah pusat berbelanja dengan sistem pertokoan, konsep, maupun fasilitas yang ditunjang dengan kecanggihan teknologi yang mempermudah pengunjung untuk berbelanja

<sup>30</sup> Jawa Pos, 1 Agustus 1987

<sup>31</sup> Yatty Dihadjo, Pemilik Salon di Kebangsren, Wawancara, 30 Oktober 2018



menjadi penjaga kost. Keberadaan kost ini membuat daerah Kaliasin dan Kebangsren yang dulunya sepi menjadi ramai dengan bertambahnya warga pada kedua daerah tersebut.

Beberapa masyarakat Kebangsren dan Kaliasin memanfaatkan rumah mereka yang dekat dengan Tunjungan Plaza untuk membuka warung makan. Sasaran warung makan ini adalah para pekerja di Tunjungan Plaza, anak kost, dan tidak jarang para pengunjung membeli makanan atau sekedar jajan di warung sekitar Jalan Kaliasin setelah berkeliling di Tunjungan Plaza. Meskipun di Tunjungan Plaza terdapat *foodcourt* yang berada di lantai 5, namun sebagian orang masih merasa harga makanan di luar sedikit lebih murah daripada di *foodcourt*.

Keadaan munculnya plaza di daerah Kaliasin ini juga menguntungkan bagi pedagang asongan dan sopir helikak.<sup>32</sup> Meskipun terdapat larangan berjualan bagi pedagang asongan di sekitar terutama di depan Tunjungan Plaza namun masih saja ada pedagang asongan yang nekat berjualan di sekitar Tunjungan Plaza. Banyak pedagang asongan yang mendapatkan untung berkali lipat ketika berjualan di dekat Tunjungan Plaza, terlebih saat acara pembukaan. Pedagang asongan yang berjualan di sekitar Tunjungan Plaza diantaranya seperti pedagang bakpau, minuman botolan, mainan, dan lain sebagainya. Selain pedagang asongan sopir helikak juga diuntungkan karena mendapat banyak pelanggan dari pengunjung Tunjungan Plaza.

Sebenarnya pihak pemerintah kotamadya telah memberikan larangan berjualan dan berhenti di sekitar Tunjungan Plaza dengan tujuan agar tidak mengganggu arus lalu lintas. Selain itu pemerintah kotamadya juga melakukan penertiban untuk para pedagang asongan yang masih nekat berjualan di sekitar mall. Dari pihak Tunjungan Plaza juga telah menugaskan satpam untuk menertibkan pedagang yang nekat berjualan di depan area mall. Apabila ada pedagang yang berjualan sembarangan atau pada tempat yang terlarang makan satpam Tunjungan Plaza akan menertibkan dengan meminta pedagang tersebut untuk pindah. Namun tidak sedikit pedagang yang mengeluh karena kebijakan ini. Mereka menganggap karena Tunjungan Plaza berdiri di daerah Kaliasin maka pedagang asongan yang berasal dari daerah tersebut memiliki hak untuk ikut berdagang di sekitar mall.<sup>33</sup>

Tumbuhnya mall besar yaitu Tunjungan Plaza dan Surabaya Plaza membuat pemerintah kotamadya merencanakan pembagian daerah pusat bisnis pada tahun 1989. Konsep pembagian daerah pusat bisnis ini disusun oleh lembaga P3KT (Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu). Kotamadya Surabaya membagi wilayah pusat bisnis yang disebut CBD *Center of Business District* menjadi 7 wilayah.<sup>34</sup> CBD I sampai III berada di pusat bisnis lama yaitu di wilayah Kembang Jepun, Tunjungan, dan

Wonokromo. Sedangkan empat wilayah yang lain CBD IV hingga VII berada di pusat bisnis baru yaitu di daerah Kertajaya, Mayjen Sungkono, Kutisari, dan Lakarsantri. Pemerintah akan memelihara seluruh prasarana pada setiap distrik pusat bisnis.

Tugas berat pemerintah adalah dalam pengembangan distrik pusat bisnis pada daerah pusat bisnis lama yaitu CBD I, II dan III. Ketiga distrik ini mulai berkurang fungsinya karena kalah dengan distrik dan pertokoan baru. Seperti pada distrik Kembang Jepun, banyak pengusaha yang meninggalkan tempat grosir ini. Masalah yang dihadapi para pengusaha ini adalah kurangnya prasarana yang memadai dan tidak ada lahan parkir yang memadai di sekitar daerah Kembang Jepun. Hal ini menyebabkan berkurangnya kegiatan bisnis di daerah Kembang Jepun. Distrik lain seperti Wonokromo mengalami alih fungsi lahan yang semula merupakan pertokoan beralih menjadi rumah warga.

Sedangkan distrik Tunjungan semakin turun pamor akibat dari banyaknya pusat perbelanjaan baru di pusat kota. Banyak pemilik toko yang menutup tokonya sehingga pertokoan di daerah ini semakin berkurang dan semakin sepi. Pamor Tunjungan beralih ke Jalan Basuki Rachmad dan Jalan Pemuda yang ditandai dengan dibukanya pusat perbelanjaan baru yang lebih modern, bergengsi, dan nyaman yaitu Tunjungan Plaza, Apollo Plaza dan Surabaya Delta Plaza. Pengaruh yang paling besar bagi Tunjungan adalah Tunjungan Plaza. Kesan Jalan Tunjungan sebagai pusat perbelanjaan semakin hilang begitu juga dengan kegiatan *mlaku-mlaku* sambil menikmati suasana Tunjungan. Kurangnya fasilitas pada jalan Tunjungan membuat para pedagang dan pembeli enggan melakukan kegiatan perdagangan di daerah Tunjungan. Fasilitas pada pusat perbelanjaan baru dinilai lebih baik dari pada di Tunjungan, misalnya fasilitas parkir. Tunjungan masih belum dilengkapi dengan fasilitas parkir yang memadai untuk pembeli, sehingga banyak pembeli yang merasa enggan berbelanja di Tunjungan. Namun pemerintah kotamadya memiliki rencana akan memperbaiki fasilitas Tunjungan seperti pembangunan trotoar dan pembangunan gedung parkir bertingkat yaitu Tunjungan Center.<sup>35</sup>

Tunjungan Plaza tidak hanya menyaingi Tunjungan bahkan merebut pamor Tunjungan, namun juga bisnis-bisnis di sekitarnya. Para pengecer kecil semakin terhimpit dengan adanya pusat perbelanjaan modern seperti Tunjungan Plaza. Konsumen tidak lagi sekedar ingin mendapatkan barang yang baik dengan harga yang pantas, tetapi juga ingin membeli pelayanan yang baik dan secara efisien. Bahkan pada saat menjelang lebaran masyarakat lebih memilih untuk berbelanja di supermarket Tunjungan Plaza dibanding pada swalayan menengah.

<sup>32</sup> Helikak merupakan angkutan umum roda 3 yang bisa mengangkut penumpang orang maupun barang, namun lebih dikhususkan mengangkut orang dengan kapasitas angkut 2 orang. Helikak bisa disebut juga sebagai bemo atau bajaj.

<sup>33</sup> Surabaya Post, 31 Mei 1986

<sup>34</sup> Jawa Pos, 4 November 1989, hlm 2

<sup>35</sup> *Log.cit*, Jawa Pos, 17 Februari 1988, hlm II

Tunjungan Plaza juga berdampak pada aktivitas pasar tradisional. Beberapa pasar yang terkena dampak dari Tunjungan Plaza yaitu pasar Genteng dan pasar Kaliasin. Di Pasar Genteng misal salah satunya pada pedagang buah, terjadi penurunan jumlah pembeli.<sup>36</sup> Masyarakat lebih memilih membeli buah di supermarket Tunjungan Plaza dengan alasan buah yang dijual lebih berkualitas dan lebih segar. Tidak jarang buah yang dijual merupakan buah import dari luar negeri. Sedangkan Pasar Kaliasin mengalami penurunan jumlah pembeli dan pedagang di pasar.<sup>37</sup> Bahkan dalam jangka kurang dari 5 tahun Pasar Kaliasin hanya tersisa beberapa warung saja. Para pemilik warung lebih tertarik untuk menyewakan rumah mereka menjadi kost sehingga perlahan jumlah pedagang di pasar Kaliasin menjadi berkurang. Hanya ada beberapa pedagang yang masih bertahan tetap berdagang. Pada umumnya pedagang di pasar Kaliasin menjual bahan-bahan pokok kebutuhan sehari-hari seperti sembako

## PENUTUP

### Simpulan

Tunjungan Plaza hadir dengan konsep dan wajah yang baru di tengah pusat perekonomian di Kotamadya Surabaya yaitu konsep *shopping mall*. Sistem berbelanja pada konsep *shopping mall* ini bertujuan agar menciptakan cara berbelanja yang praktis, menghemat waktu namun juga bisa santai. Konsep *shopping mall* menawarkan fasilitas modern menggunakan kecanggihan teknologi. Seperti *lift*, eskalator, cctv, pengatur udara berupa AC, dan lain sebagainya. Tunjungan Plaza menjadi plaza yang pertama dibangun dengan konsep *shopping mall* dan mengawali berkembangnya pusat perbelanjaan di Kotamadya Surabaya.

Pusat perdagangan yang banyak diminati oleh para pengembang ialah kawasan Tunjungan yang memiliki nilai historis sebagai kawasan pusat perekonomian sejak jaman kolonial sampai sekarang. Perekonomian Kotamadya Surabaya sebelum tahun 1985 cenderung menggunakan konsep yang sederhana baik dari fasilitas maupun cara berbelanja yang digunakan. Wilayah tunjungan memiliki letak strategis di jantung Kotamadya Surabaya dekat dengan pusat pemerintahan kota, pusat perdagangan kota seperti pasar Tunjungan, Jalan Embong Malang, Blauran, dan Genteng.

Tunjungan Plaza menjadi awal pusat perbelanjaan modern berbentuk mall disebabkan wilayah Tunjunagna sejak masa kolonial menjadi urat nadi perekonomian dengan melakukan kegiatan berbelanja, refreshing di bar atau diskotik, nongkrong di cafe maupun hanya jalan-jalan menikmati suasana. Jalan Tunjungan menjadi awal masuknya konsep pusat perbelanjaan modern Surabaya dengan konsep *shopping street*. Sejak masa kolonial, wilayah Tunjungan ini memiliki pertokoan yang berjajar di sepanjang kanan dan kiri jalan, seperti *bazaar* di Timur

Tengah tetapi menggunakan atap berupa kubah yang melengkung dan memanjang sepanjang jalan yang terbuka. Jalan Tunjungan merupakan jalan utama penghubung antara kota atas dan kota bawah.

Tunjungan Plaza memiliki berbagai macam fasilitas untuk pengunjung agar tercipta kenyamanan saat berbelanja. Beberapa fasilitas Tunjungan Plaza seperti terdapat 14 buah tangga berjalan (*escalator*) naik dan turun, 5 *lift* kapsul yang berbahan material kaca tembus pandang, dilengkapi dengan AC di segala penjuru ruangan untuk nyaman saat berbelanja, fasilitas telepon, listrik, air, sistem komunikasi dan pencegah kebakaran. Tunjungan Plaza juga menyediakan sarana rekreasi dengan 2 bioskop megah dengan film-film baik dari luar maupun dalam negeri yang sedang tren saat itu. Tunjungan Plaza menyediakan klab malam, pusat makanan kaki lima, tempat bermain anak-anak, restoran internasional, *fast food*, bank, supermarket-supermarket besar yang sudah punya nama di Jakarta, dan toko-toko lainnya.

Keberadaan Tunjungan Plaza sebagai pusat perbelanjaan modern dengan konsep *shopping mall* membawa dampak sosial dan ekonomi kepada kehidupan Kotamadya Surabaya. Dampak sosial yang diberikan Tunjungan Plaza yaitu menjadi jembatan masyarakat dalam mengenal dunia luar seperti dalam hal gaya berpakaian, budaya, dan lain sebagainya. Selain itu juga mendorong masyarakat ingin mendapatkan status sosial yang tinggi dengan pergi ke mall meskipun hanya ingin duduk bersantai dan menikmati udara sejuk mall, khususnya kawula muda yang sering nongkrong di Tunjungan Plaza.

Tunjungan Plaza sedikit banyak merubah sudut pandang masyarakat saat berbelanja akan cenderung membeli barang berdasarkan harga dan merk ternama serta kualitas barang yang bagus. Muncul sifat konsumerisme, sehingga masyarakat menganggap bahwa kebahagiaan dan kesenangan dapat diukur dari kepemilikan terhadap barang mewah sebagai arus gaya hidup bergengsi. Tunjungan Plaza juga menjadi jembatan mengenal dunia di luar Indonesia melalui berbagai hal seperti film bioskop, *trend* pakaian dan gaya hidup lainnya.

Dampak ekonomi dengan adanya Tunjungan Plaza telah membantu pemerintah kota dengan menyediakan banyak lapangan kerja baik dari internal management Tunjungan Plaza maupun dari tenant-tenant mall. Tunjungan Plaza juga memberikan kesempatan untuk warga sekitar untuk bekerja di Tunjungan Plaza sebagai bentuk kompensasi pihak mall kepada masyarakat sekitar. Tunjungan Plaza menjadikan perdagangan eceran berskala besar tumbuh pesat melalui investor yang berlomba-lomba mendirikan pusat perbelanjaan modern.

Tunjungan Plaza juga memberikan dampak pada masyarakat sekitar mall terbantu dari segi ekonomi dengan membuka usaha rumah kost dan membuka usaha warung

<sup>36</sup> Siti Fatmah, Warga Kelurahan Genteng dan Pedagang di Pasar Genteng, Wawancara 30 Oktober 2018

<sup>37</sup> Marlika, Warga Kaliasin dan Pedagang, Wawancara 1 November 2018



makan untuk para pekerja di Tunjungan Plaza. Keberadaan Tunjungan Plaza juga memberi peluang bagi pedagang asongan dan sopir helikopter di sekitar depan Tunjungan Plaza.

Tunjungan Plaza juga berdampak pada aktivitas pasar tradisional seperti pasar Genteng, pasar Kaliasin karena mulai banyak bermunculan plaza atau mall di Kotamadya Surabaya seperti Surabaya Delta Plaza, Jembatan Merah Plaza, Galaxy Mall.

#### Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, saran yang dapat diberikan adalah:

1. Konsep *shopping mall* merupakan sebuah upaya perdagangan modern untuk mengembangkan proses interaksi sosial dan pertumbuhan ekonomi yang lebih sistematis, sehingga perlu menjadi acuan atau pedoman dalam menerapkan sistem perbelanjaan modern dengan konsep *shopping mall* di masa-masa selanjutnya.
2. Dampak positif dan negatif dengan adanya Tunjungan Plaza bisa menjadi salah satu contoh pengelolaan tentang *shopping mall* bagi mall yang akan tumbuh berikutnya agar bisa menjadi lebih baik untuk mendukung masyarakat lokal dan membantu pengembangan pembangunan pemerintah daerah.
3. Nama Tunjungan tetap diabadikan tanpa merubah nama asli daerah tersebut sehingga dapat menjadi contoh bagi perkembangan pusat perbelanjaan daerah lain agar tidak melupakan akar historis daerah maupun masyarakat budaya yang ada di wilayah tersebut.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Arsip

Kota Surabaya dalam Angka 1980, Badan Pusat Statistik Kota Surabaya

##### Koran

Jawa Pos, 29 April 1986, hlm 2

Jawa Pos, 29 April 1986, hlm 5

Jawa Pos, 7 Mei 1986, hlm XII

Jawa Pos, 17 Mei 1986, hlm 11

Jawa Pos, 21 Mei 1986, hlm VI

Jawa Pos, 1 Agustus 1987

Jawa Pos, 25 September 1985

Jawa Pos, 4 November 1989, hlm 2

Jawa Pos, 18 November 1985, hlm 1

Jawa Pos, 17 Desember 1985

Surabaya Post, 24 April 1986, hlm 2

Surabaya Post, 31 Mei 1986

#### Majalah

Effendi Dadan. Pusat Perbelanjaan Terlengkap Segera Muncul di Surabaya. Liberty. Edisi 1623. April 1985

#### Jurnal

Herliyan Widya . Perkembangan Bioskop di Surabaya Tahun 1950-1985. Avatara. e-Journal Pendidikan Sejarah. Vol.3 No3. Oktober 2015

Siti Mayang Sari. 2010. Sejarah Evolusi Shopping Mall. Dimensi Interior. Vol.8. No.1

#### Buku

Aminuddin Kasdi, 2005, Memahami Sejarah, Surabaya: Unesa University Press

Howard Dick . 2003. Surabaya. City of Work: A Socioeconomic History (1900-2000). Singapore: Singapore University Press

Nanang Purwono. 2006. Mana Soerabaia Koe. Surabaya: Pustaka Eureka

#### Wawancara

Marlika, Warga Kaliasin dan Pedagang, Wawancara 1 November 2018

Siti Fatmah, Warga Kelurahan Genteng dan Pedagang di Pasar Genteng, Wawancara 30 Oktober 2018

Yatty Dihadjo, Pemilik Salon di Kebangsren, Wawancara, 30 Oktober 2018

