



Dampak Mal Tunjungan Plaza Terhadap Sektor Ekonomi Masyarakat Sekitar

Rania Alifia*

Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Sony Kristiyanto

Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Alamat: Jalan Dukuh Kupang V No. 54, Surabaya, Jawa Timur 60225

Korespondensi penulis: raniaaalifia353@gmail.com

Abstract. The purpose of the study was to determine the impact of Tunjungan Plaza Mall on the economic sector of the community in Kedungdoro Village, Tegalsari Subdistrict, Surabaya. The research informants were 9 people. Data collection techniques consist of observation, interview, and documentation. The results of this study indicate that: the impact of the existence of Tunjungan Plaza Mall includes positive impacts and negative impacts, namely positive impacts including increased income in the form of an increase in the number of MSMEs, an increase in the number of boarding rentals, employment and the application of CSR to the community around Tunjungan Plaza. While the negative impacts of the existence of Tunjungan Plaza Mall include noise due to activities around the mall, and congestion due to stalls and illegal parking that stands around the mall area. The attitude of the community towards the existence of Tunjungan Plaza Mall is that the community is quite benefited in the economic sector, although on the other hand there are some negative impacts that arise.

Keywords: Economy, CSR, Modern Market, Economic Impact, Labor

Abstrak. Tujuan dalam penelitian adalah untuk mengetahui Dampak Mal Tunjungan Plaza Terhadap Sektor Ekonomi Masyarakat di Kelurahan Kedungdoro Kecamatan Tegalsari Surabaya. Informan penelitian sebanyak 9 orang. Teknik Pengumpulan data terdiri dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: dampak keberadaan Mal Tunjungan Plaza meliputi dampak positif dan dampak negatif yaitu dampak positif diantaranya peningkatan pendapatan berupa kenaikan jumlah UMKM, kenaikan jumlah penyewaan kos, penyerapan tenaga kerja serta penerapan CSR terhadap masyarakat sekitar Tunjungan Plaza. Sedangkan dampak negatif dari keberadaan Mal Tunjungan Plaza diantaranya kebisingan akibat aktifitas di sekitar Mal, dan kemacetan akibat adanya warung warung dan parkir liar yang berdiri di sekitar Kawasan Mal. Adapun sikap masyarakat akan keberadaan Mal Tunjungan Plaza dimana masyarakat cukup merasa diuntungkan di sektor ekonomi, walaupun di sisi lain ada beberapa dampak negatif yang timbul.

Kata kunci: Ekonomi, CSR, Pasar Modern, Dampak Ekonomi, Tenaga Kerja

LATAR BELAKANG

Tunjungan Plaza merupakan salah satu pusat perbelanjaan terbesar dan tertua di Kota Surabaya yang telah lama beroperasi serta menjadi ikon kawasan perdagangan di kota tersebut. Sebagai pusat belanja modern, mal ini tidak hanya memenuhi kebutuhan konsumen tetapi juga berperan penting dalam mendorong dinamika ekonomi di wilayah sekitarnya. Keberadaan Tunjungan Plaza menarik banyak pengunjung dari berbagai

Received July 02, 2025; Revised July 08, 2025; Accepted July 14, 2025

*Corresponding author, e-mail address

kalangan, yang pada gilirannya membuka peluang bisnis baru dan lapangan pekerjaan bagi masyarakat lokal.

Distribusi pusat perbelanjaan di Indonesia menunjukkan konsentrasi yang kuat di wilayah-wilayah dengan tingkat urbanisasi dan aktivitas ekonomi yang tinggi. Pulau Jawa mendominasi dengan jumlah pusat perbelanjaan yang mencolok, mengindikasikan peran wilayah ini sebagai pusat pertumbuhan konsumsi nasional Weliyanto (2024). Faktor-faktor seperti kepadatan penduduk, pendapatan masyarakat, serta ketersediaan infrastruktur mendukung tumbuhnya pusat-pusat perdagangan modern di wilayah tersebut. Kondisi ini menggambarkan ketimpangan spasial dalam pembangunan sektor ritel. Beberapa provinsi di luar Jawa memiliki jumlah pusat perbelanjaan yang jauh lebih sedikit, meskipun secara geografis luas dan memiliki potensi ekonomi tersendiri. Perbedaan ini bisa dipengaruhi oleh tingkat daya beli masyarakat, efisiensi logistik, serta orientasi investasi swasta yang lebih tertarik pada wilayah-wilayah dengan kepastian pasar.

Pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh penduduk atas prestasi kerjanya selama periode tertentu baik harian, mingguan, bulanan dan tahunan. Pendapatan adalah semua penerimaan, baik tunai maupun bukan tunai yang merupakan hasil dan penjualan barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu Pratomo dan Mide, (2024) dalam Pratomo, 2017). Masyarakat dapat memanfaatkan potensi yang ada dengan membuka berbagai usaha, hal ini tidak hanya meningkatkan penghasilan individu maupun keluarga, tetapi juga menggerakkan roda perekonomian di tingkat lokal, sehingga tercipta efek multiplikasi ekonomi yang positif. Perubahan akibat adanya mal mendatangkan kesejahteraan bagi masyarakat sekitar juga memberikan pengaruh terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat. Dampak positif dari keberadaan mal berdampak langsung pada berbagai sektor ekonomi masyarakat, termasuk peningkatan peluang kerja, pertumbuhan usaha kecil dan menengah (UKM), serta peningkatan pendapatan bagi pelaku usaha sekitar. Selain itu, pusat perbelanjaan ini juga memberikan dampak pada sektor pariwisata, karena menarik wisatawan domestik maupun mancanegara. Namun, di sisi lain, keberadaannya juga dapat menimbulkan tantangan seperti persaingan bisnis bagi pedagang tradisional dan perubahan pola konsumsi masyarakat. Rinaldy (2017)

Fenomena ini mencerminkan bahwa pertumbuhan pusat perbelanjaan cenderung mengikuti pola aglomerasi, di mana wilayah-wilayah yang sudah maju secara ekonomi cenderung terus berkembang dan menarik lebih banyak fasilitas perdagangan modern. Sementara itu, wilayah yang belum berkembang tertinggal dalam hal infrastruktur dan fasilitas konsumsi. Ketimpangan ini bisa menjadi dasar bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan yang mendorong pemerataan pembangunan pusat perdagangan di luar wilayah-wilayah utama. Tunjungan Plaza tidak hanya berfungsi sebagai pusat perbelanjaan, tetapi juga sebagai katalisator perubahan sosial dan budaya di masyarakat sekitar. Dengan hadirnya berbagai merek internasional dan fasilitas modern, mal ini telah mengubah cara masyarakat berinteraksi dan berbelanja. Masyarakat kini lebih cenderung mengadopsi gaya hidup yang lebih konsumtif dan modern, yang dipengaruhi oleh kemudahan akses dan kenyamanan yang ditawarkan oleh mal. Hal ini menciptakan pola konsumsi baru yang lebih berorientasi pada pengalaman, di mana pengunjung tidak hanya berbelanja, tetapi juga menikmati berbagai hiburan dan layanan yang tersedia Putri (2019)

KAJIAN TEORITIS

Teori Ekonomi Regional

Teori ekonomi regional merupakan pendekatan yang menjelaskan pertumbuhan dan perkembangan wilayah melalui faktor-faktor spasial dan lokasional yang memengaruhi aktivitas ekonomi. Pertumbuhan ekonomi suatu wilayah sangat bergantung pada spesialisasi wilayah, lokasi industri, serta skala ekonomi yang dapat menciptakan keunggulan kompetitif. Prinsip-prinsip ekonomi mikro dan makro diintegrasikan dalam suatu pendekatan spasial untuk menjelaskan perilaku pelaku ekonomi dalam suatu wilayah. Dalam kerangka ini, pelaku ekonomi diasumsikan bertindak rasional dalam memilih lokasi usaha guna memaksimalkan keuntungan, sementara harga dipandang sebagai sinyal utama dalam proses pengambilan keputusan. Teori ini juga menekankan pentingnya interaksi antarwilayah yang terjadi melalui perdagangan, arus tenaga kerja, dan pergerakan modal, yang pada akhirnya menciptakan jaringan ketergantungan ekonomi antarwilayah Hoover (1971)

Teori Ekonomi Perkotaan

Teori ekonomi perkotaan bertujuan untuk menjelaskan pola distribusi spasial kota-kota atau tempat-tempat sentral dalam suatu wilayah, dengan asumsi bahwa setiap tempat sentral menyediakan barang dan jasa kepada wilayah di sekitarnya. Dalam pandangan Christaller, wilayah diasumsikan datar dan homogen, distribusi penduduk serta daya beli merata, dan konsumen bertindak rasional dengan memilih lokasi terdekat untuk memperoleh barang dan jasa yang dibutuhkan, demi meminimalkan biaya transportasi. Selain itu, sistem transportasi dianggap efisien dan biaya transportasi sebanding dengan jarak. Teori ini menyatakan bahwa pusat-pusat pelayanan akan membentuk pola heksagonal yang saling mengisi ruang, sehingga seluruh wilayah tercakup oleh layanan dari tempat-tempat sentral tersebut. Ndonky dkk (2022)

Teori Ekonomi Ketimpangan

Teori ekonomi ketimpangan atau yang dikenal sebagai model dualisme ekonomi diperkenalkan oleh W. Arthur Lewis. Teori ini menjelaskan bahwa dalam struktur ekonomi negara berkembang, terdapat dua sektor yang berjalan secara paralel namun tidak terintegrasi, yaitu sektor tradisional dan sektor modern. Sektor tradisional dicirikan oleh penggunaan tenaga kerja yang padat, produktivitas rendah, teknologi sederhana, dan berorientasi pada subsistensi atau pemenuhan kebutuhan dasar. Contoh dari sektor ini adalah pedagang kaki lima, warung kecil, dan sektor informal lainnya. Sementara itu, sektor modern memiliki karakteristik padat modal, produktivitas tinggi, penggunaan teknologi maju, sistem kerja yang formal, serta berorientasi pada keuntungan. Contohnya adalah pusat perbelanjaan besar, toko ritel modern, dan usaha waralaba. Lewis menyatakan bahwa pembangunan sektor modern sering kali tidak memberikan dampak langsung terhadap kesejahteraan sektor tradisional karena adanya pemisahan struktural antara keduanya. Ketimpangan ini muncul karena sektor modern menyerap sebagian kecil tenaga kerja dari sektor tradisional, namun tidak memberikan peningkatan kontribusi dalam pendapatan atau kondisi kerja di sektor tradisional. Hal ini kemudian memperparah ketimpangan ekonomi dan sosial di wilayah perkotaan, di mana perkembangan sektor formal hanya dinikmati oleh kelompok masyarakat tertentu, sementara kelompok lainnya tertinggal secara ekonomi. Lewis (1945)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan pendekatan fenomenologi. Obyek penelitian ini adalah masyarakat yang bermukim atau memiliki aktivitas ekonomi di kawasan sekitar Mal Tunjungan Plaza, Surabaya. Penelitian ini difokuskan pada kelompok masyarakat yang terdampak langsung oleh aktivitas operasional dan ekspansi Mal tunjungan Plaza baik secara positif maupun negatif. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer, data primer diperoleh dari hasil wawancara di lapangan terhadap informan yang memiliki keterkaitan dengan penelitian. Prosedur pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data dalam penelitian ini meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penelitian ini menggunakan teknik snowball sampling, Teknik snowball sampling dirasa tepat dalam penelitian ini karena objek yang diteliti merupakan kelompok masyarakat yang terdampak secara ekonomi oleh keberadaan Tunjungan Plaza, yang tidak selalu teridentifikasi secara formal atau tercatat dalam data administratif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kelurahan Kedungdoro berada di pusat kota Surabaya yang mempunyai kawasan pusat Perbelanjaan yang terbesar di Surabaya. Kelurahan Kedungdoro memiliki luas wilayah 560.000 m². Secara administratif, kelurahan Kedungdoro masuk dalam wilayah Kecamatan Tegalsari. Terdapat 3 jalan yang paling dekat dengan Tunjungan Plaza, yaitu Jalan Basuki Rahmat, Jalan Embong Malang dan Jalan Plemahan. Jalan yang saat ini masih terdapat aktifitas ekonomi lokal adalah Jalan Plemahan, Jalan Plemahan merupakan ruas jalan lokal yang berada di jantung Kelurahan Kedungdoro, membentuk kompleks gang-gang kecil seperti Plemahan VI hingga Plemahan XI. Salah satu yang paling menonjol adalah Jl. Plemahan VI, yang menjadi lokasi Kantor Kelurahan Kedungdoro di alamat Jl. Plemahan VI No. 1–3 Jalan tersebut memiliki karakter lokal, dikelilingi perumahan padat, beberapa fasilitas publik seperti SD Negeri Kedungdoro IV (Jl. Plemahan VI No. 4), serta akses mudah ke sarana jalan utama di area pusat kota.

Sebelum Tunjungan Plaza berdiri pada tahun 1986, kawasan di sekitarnya termasuk Kelurahan Kedungdoro, Genteng, Tegalsari, dan sekitarnya didominasi oleh aktivitas ekonomi tradisional dan skala kecil. Karakter sosial ekonomi warga umumnya bersifat komunal, berorientasi subsisten, dan mengalami perkembangan yang lambat

karena terbatasnya akses terhadap modal usaha, infrastruktur modern, serta peluang kerja sektor formal. Secara keseluruhan, kondisi ekonomi masyarakat di kawasan sekitar Tunjungan sebelum hadirnya pusat perbelanjaan besar seperti Tunjungan Plaza dapat digambarkan sebagai ekonomi rakyat berskala mikro yang berakar pada kearifan lokal, bergantung pada interaksi sosial, dan memiliki keterbatasan dalam akses modal, informasi, serta teknologi.

Dampak Positif Adanya Mal Tunjungan Plaza Terhadap Masyarakat Sekitar

1. Peningkatan Pendapatan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan Mal Tunjungan Plaza memberikan kontribusi positif terhadap sektor ekonomi masyarakat sekitar, khususnya di wilayah Jalan Plemahan Kelurahan Kedungdoro. Salah satu dampak yang paling terlihat adalah meningkatnya pendapatan masyarakat dari sektor informal, terutama pelaku UMKM. Seiring meningkatnya arus pengunjung dan aktivitas ekonomi di sekitar Tunjungan Plaza, banyak UMKM yang mengalami lonjakan konsumen. Warung makan dan toko madura mengalami pertumbuhan pesat dan ramai dikunjungi oleh para karyawan mal yang bertempat tinggal di lingkungan Jalan Plemahan. Kawasan ini menjadi salah satu area strategis dan bernilai tinggi secara ekonomi. Kenaikan nilai tanah dan bangunan mencerminkan peningkatan daya tarik kawasan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru. Beberapa warga bahkan memutuskan untuk menjual lahannya dengan harga lebih tinggi, atau menyewakannya kepada investor dan pelaku usaha yang ingin membuka bisnis di area sekitar mal. Kenaikan harga properti ini mengindikasikan terjadinya transformasi ekonomi perkotaan yang menguntungkan sebagian besar pemilik aset lokal. Fenomena ini menunjukkan bahwa keberadaan pusat perbelanjaan besar tidak hanya menguntungkan pelaku usaha di dalam mal, tetapi juga menghidupkan aktivitas ekonomi di kawasan sekitar.

2. Penerapan Program CSR

CSR menjadi salah satu bentuk tanggung jawab sosial yang dilakukan oleh pihak manajemen mal sebagai bagian dari komitmen mereka terhadap pembangunan berkelanjutan dan hubungan harmonis dengan lingkungan sekitar. Salah satu bentuk nyata dari program CSR ini adalah bantuan skala kecil yang

meliputi pemberian dana swadaya masyarakat, pemberian bingkisan hari raya, pembangunan musholla dan penyerapan tenaga kerja. Program-program ini secara langsung meningkatkan kapasitas ekonomi warga sekitar Meskipun secara langsung tidak selalu berdampak pada peningkatan pendapatan harian, namun kontribusi ini menciptakan kondisi sosial dan ekonomi yang lebih stabil dan produktif bagi masyarakat sekitar.

3. Penyerapan Tenaga Kerja

Pihak pengelola mal, yakni PT Pakuwon Jati Tbk, secara konsisten menunjukkan tanggung jawab sosialnya terhadap lingkungan sekitar melalui perekrutan tenaga kerja lokal, terutama di sektor keamanan dan perparkiran. Keberadaan Mal Tunjungan Plaza tidak hanya menciptakan peluang kerja di sektor formal seperti retail dan pelayanan, tetapi juga membuka lapangan kerja di bidang keamanan dan perparkiran. Jumlah tenaga kerja yang diserap dalam fungsi pengelolaan parkir cukup besar, mulai dari petugas parkir mal hingga kepala satpam yang bertanggung jawab atas pengaturan operasional dan koordinasi antar petugas.

Dampak Negatif Adanya Mal Tunjungan Plaza

1. Kebisingan

Sejak Tunjungan Plaza berkembang menjadi salah satu pusat perbelanjaan terbesar di Surabaya, intensitas kendaraan yang keluar masuk kawasan tersebut meningkat tajam, terutama pada akhir pekan dan hari libur. Kepadatan arus lalu lintas yang didominasi oleh kendaraan pribadi, angkutan online, dan kendaraan pengantar logistik menciptakan kebisingan yang nyaris berlangsung sepanjang hari. Suara mesin kendaraan, klakson, dan aktivitas bongkar muat barang di sekitar area mal menjadi sumber utama gangguan suara. Bagi masyarakat yang memiliki usaha rumahan seperti kos-kosan, warung makan, atau jasa kecil lainnya, kebisingan ini sering kali menurunkan kenyamanan pelanggan dan memengaruhi suasana lingkungan usaha mereka. Bahkan, beberapa warga mengeluhkan penurunan kualitas hidup karena berkurangnya ketenangan di lingkungan tempat tinggal mereka.

2. Kemacetan

Salah satu dampak negatif yang paling sering dikeluhkan oleh warga Kelurahan Kedungdoro dan pengguna jalan adalah kemacetan lalu lintas yang semakin parah, khususnya di ruas Jalan Kaliasin. Kemacetan tersebut tidak hanya disebabkan oleh tingginya volume kendaraan pengunjung mal, tetapi juga diperparah oleh keberadaan parkir liar di sepanjang bahu jalan, kendaraan roda dua dan roda empat yang tidak mendapatkan tempat parkir resmi di dalam area Tunjungan Plaza sering kali memarkirkan kendaraannya sembarangan di sepanjang Jalan Kaliasin dan ruas-ruas kecil yang berdekatan dengan pintu masuk mal. Kondisi ini mempersempit badan jalan, menghambat arus lalu lintas, dan menimbulkan antrean panjang, terutama pada jam sibuk seperti sore hari, akhir pekan, serta saat adanya event besar di dalam mal.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa dampak Mal Tunjungan Plaza terhadap sektor ekonomi masyarakat sekitar membawa pengaruh ekonomi yang sangat mencolok dan dominan bersifat positif. Mal Tunjungan Plaza tidak hanya menjadi pusat perdagangan dan konsumsi modern, tetapi juga menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi lokal. Peningkatan pendapatan dialami oleh berbagai lapisan masyarakat, terutama pelaku UMKM di sekitar Jalan Plemahan, pemilik rumah kos, pemilik usaha warung makan, dan pemilik usaha toko kelontong. Banyak warga yang mengonversi rumah menjadi usaha kos atau ruko, dan pelaku UMKM mencatat lonjakan omset harian secara nyata. Kenaikan nilai tanah dan properti juga menandai terbentuknya nucleus area sesuai konsep Hoover dalam teori ekonomi regional.

Penerapan CSR sebagai bentuk katalisator Sosial Ekonomi Tunjungan Plaza menjalankan program CSR dalam bentuk pemberian dana swadaya, bingkisan hari raya, bantuan pembangunan fasilitas ibadah, hingga penyerapan tenaga kerja. Meskipun skalanya masih terbatas, kontribusi ini telah menciptakan lingkungan sosial yang lebih kooperatif serta memperkuat struktur ekonomi mikro masyarakat sekitar, sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Di sisi lain, Tunjungan Plaza turut menimbulkan dampak negatif yang dirasakan langsung oleh warga. Kebisingan akibat padatnya kendaraan dan kegiatan logistik mal menurunkan kenyamanan tinggal dan aktivitas usaha warga. Kemacetan lalu lintas yang dipicu oleh parkir liar serta pendirian warung semi permanen di atas saluran air juga menimbulkan gangguan tata ruang dan lingkungan. Hal ini menunjukkan adanya eksternalitas negatif yang belum sepenuhnya dikelola dengan baik, mengarah pada ketimpangan ruang serta potensi degradasi lingkungan urban.

Masyarakat menunjukkan sikap yang adaptif terhadap perubahan. Alih-alih menolak kehadiran mal, warga justru memanfaatkannya untuk menciptakan peluang usaha baru. Hal ini memperlihatkan karakter masyarakat urban yang dinamis dan pragmatis dalam menghadapi transformasi ekonomi.

DAFTAR REFERENSI

- Alawiyah, T., & Liata, N. (2020). Mall dan Perilaku Konsumtif Masyarakat Urban. *Jurnal Sosiologi Agama Indonesia (JSAI)*, 1(2). <https://doi.org/10.22373/jsai.v1i2.526>
- Bungin Burhan. (n.d.). *Penelitian Kualitatif Edisi Kedua*.
- Dan, K. (n.d.). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF*.
- Fintarto, W. D., & Shofwan, M. (n.d.). *Wahyu Dwi Fintarto dan Moch. Shofwan : Dampak Risiko Pembangunan Mall Tunjungan Plaza Terhadap Keseimbangan Tata Guna Lahan*.
- Heffner, K., & Twardzik, M. (2015). The Impact of Shopping Centers in Rural Areas and Small Towns in the Outer Metropolitan Zone (The Example of the Silesian Voivodeship). *European Countryside*, 7(2), 87–100. <https://doi.org/10.1515/euco-2015-0006>
- Hoover, E. M., & Giarratani, F. (1971). *An Introduction to Regional Economics*. <https://researchrepository.wvu.edu/rri-web-book>
- Lewis, W. A. (n.d.). “Economic Development with Unlimited Supplies of Labour”*.
- Lighthelm, A. A. (n.d.). *The impact of shopping mall development on small Township retailers*.
- Ndonky, A., Ndour, M. M. M., Ndiaye, I., Lalou, R., & Sow, P. B. (2022). Hierarchy of Localities in the Niakhar Area (Fatick, Senegal). *Journal of Geographic Information System*, 14(03), 221–239. <https://doi.org/10.4236/jgis.2022.143012>
- Nediari, A., & Purwana, C. (2013). *FENOMENA BANGUNAN MAL DAN PENGALAMAN ESTETIKA*

- BAGI MASYARAKAT URBAN DI JAKARTA* (Vol. 4, Issue 2).
- Pendidikan Sejarah, J. (2019). TUNJUNGAN PLAZA SEBAGAI AWAL PUSAT PERBELANJAAN MODERN KOTAMADYA SURABAYA TAHUN 1985-1991 EFRILIA RIZQI MAHARDIAN PUTRI. In *Journal Pendidikan Sejarah* (Vol. 7, Issue 1). <https://www.icsc.org/news-and-views/research/shopping-center->
- RELASI KORPORASI& NEGARA DALAM PERSPEKTIF POLITIK EKONOMI.* (n.d.). <http://www.pakuwon.com/investor-relation/financial-statments>,diakses
- Setiyawan, R., & Pudjianto, H. (2022). LINGKAR EKONOMIKA ANALISIS DAMPAK ADANYA MAL MITRA TERHADAP PENDAPATAN PEDAGANG PASAR BARU KUTOWINANGUN. In *Lingkar Ekonomika* (Vol. 1, Issue 2). <http://jos.unsoed.ac.id/index.php/jle/index>