
KAJIAN POTENSI WISATA DI WILAYAH PESISIR BULAK SURABAYA**Margaretha Ardhanari¹**Email: margaretha@ukwms.ac.id**Visi Saujaningati Kristyanto²**Email: visisau@ukwms.ac.id**Gratianus Edwi Nugrohadi³**Email: edwi-nugrohadi@ukwms.ac.id**Abstract**

Surabaya is a coastal city with high economic and tourism potential. Three main things that have been done by the city government (physical development, sustainable development programs, and economic strengthening) need to be noted, for example, the non-optimal management of the tourism potential of the coastal area and the imbalance between the tourist area and the surrounding fishing villages. On that basis, this research tries to answer various issues related to the optimization of tourism development in the coastal area of Bulak, Surabaya. This research is initial research that maps the various potentials (owned by the Bulak coastal area of Surabaya), which is then followed up by offering development strategies. This research used a descriptive model qualitative approach. The initial study was conducted by analyzing various planning documents, which were then followed up with field observations and interviews with key people. In the final stage, the researcher then analyzed the development strategy. The results of this study state that Bulak sub-district has nine tourism objects that have the potential to be developed in the coastal area. The proposed development strategy (based on the results of data processing) is an aggressive maintenance strategy. This is done by strengthening inward by making improvements in various fields. In addition, the development strategy also needs to be collaborative, especially with the city government, while still paying attention to various ecological issues

Keywords: *Tourism Potential Assessment, Aggressive Maintenance Strategy, Surabaya Coastal Area*

¹ Corresponding author: Faculty of Business, Widya Mandala Surabaya Catholic University, Dinoyo 42-44, Surabaya, 60265, East Java, Indonesia

² Faculty of Business, Widya Mandala Surabaya Catholic University, Dinoyo 42-44, Surabaya, 60265, East Java, Indonesia

³ Faculty of Psychology, Widya Mandala Surabaya Catholic University, Kalisari Selatan 1, Pakuwon City, Surabaya, 60112, East Java, Indonesia

1. PENDAHULUAN

Kota di Indonesia yang memiliki perekonomian paling berkembang dan juga memiliki pesisir yang cukup luas adalah Surabaya. Kota ini memiliki kawasan pesisir dengan luas wilayah 521,62 hektar yang terdapat pada dua kecamatan yaitu kecamatan Bulak dan Kecamatan Kenjeran, dengan panjang garis pantai 8.627,80 meter. Kontribusi PDRB sektor perikanan sekitar 0,16% di tahun 2021 dan terus tumbuh mengikuti sektor-sektor utama lainnya, Hal ini mengindikasikan bahwa Kota Surabaya dapat meningkatkan potensi ekonomi sekaligus potensi wisata.

Meskipun memiliki ekonomi sekaligus potensi pariwisata dengan kawasan pesisir yang luas, Kota Surabaya masih menghadapi kompleksitas kemiskinan perkotaan yang belum mampu diatasi oleh pemerintah kota. Jika dikaji berdasarkan regionalitasnya, yakni Propinsi Jawa Timur, tingkat kemiskinan di Surabaya sebetulnya relatif rendah, yakni 5,02% (jika dibandingkan dengan tingkat kemiskinan Propinsi Jawa Timur yang adalah 11,09%), meskipun tingkat ketimpangannya juga relatif tidak berubah, yakni 0,39%. Hal itu mengindikasikan bahwa kompleksitas kemiskinan perkotaan masih belum mampu diatasi oleh pemerintah kota. Dalam konteks kepariwisataan, terutama wilayah pesisir, potensi ekonomi, wisata, dan ekologi belum mampu memberikan kesejahteraan bagi masyarakatnya.

Kawasan pesisir Bulak, bersama dengan kawasan pesisir Kenjeran, dengan mengikuti RTRW Kota Surabaya, adalah wilayah wisata laut, wilayah wisata alam dan buatan yang dikembangkan, serta wilayah pengembangan pemukiman nelayan. Berdasarkan pada Rencana Strategis Dinas Kebudayaan, Kepemudaan, dan Olahraga serta Pariwisata Tahun 2021 – 2026, Kecamatan Bulak diarahkan sebagai wilayah pariwisata Taman Hiburan Pantai (THP) Kenjeran dan klaster UMKM berbasis olahan hasil laut. Untuk mendukung rencana tersebut, secara kewilayahan, untuk wilayah pesisir, Kota Surabaya sudah melakukan tiga hal besar.

Pertama adalah melakukan pembangunan fisik. Pembangunan fisik ini mendukung konsep pembangunan Jembatan Suramadu yang sudah lebih dahulu selesai, yakni pada tahun 2010. Program pembangunan fisik ini mewujud pada pembangunan kawasan Sentra Ikan Bulak (SIB), pembangunan taman kota di pinggir laut dengan luasan 4 hektare, dengan nama Taman Suroboyo, dan pembangunan Jembatan Suroboyo yang diresmikan pada tahun 2016. Konektivitas kompleks wisata pantai dengan wilayah yang sudah lebih berkembang itu dihubungkan dengan penutupan kali (yang berada di wilayah Sukolilo Larangan) dengan menggunakan *box culvert*, sehingga jalan akses tersebut menjadi lebih lebar. Yang *kedua* adalah program pembangunan berkelanjutan. Program ini diwujudkan dalam penetapan zonasi wilayah pesisir menjadi kawasan pemukiman nelayan, kawasan publik, dan kawasan wisata. Untuk mendukung hal tersebut, Pemerintah Kota Surabaya berupaya menghubungkan kawasan wisata dengan rumah tinggal nelayan. *Ketiga*, memperkuat perekonomian. Berdasarkan definisi zonasi wilayah pesisir, salah satu zona zonasi (yaitu zona pariwisata tiga) menyoar wisata industri hasil laut. Penekanan pada industri pengolahan makanan laut ini telah menciptakan pertumbuhan ekonomi yang memaksa masyarakat tidak hanya mempercayai hasil tangkapan nelayan, namun juga memperlakukan hasil tangkapan mereka seperti seorang nelayan.

Mempertemukan ketiga hal besar tersebut di atas dengan kondisi di lapangan memunculkan adanya evaluasi, misalnya adalah adanya program dan kebijakan pemerintah yang belum diimplementasikan secara optimal dikawasan ini, di samping

berbagai persoalan yang menyertai pergeseran kondisi wilayah tersebut sebagai destinasi wisata. Merujuk pada Septiandhanu (2017) keberadaan Sentra Ikan Bulak (SIB) sebagai wahana menjual produk olahan laut dan juga sebagai destinasi wisata sudahlah relevan, tetapi efektivitasnya belumlah maksimal. Tempat yang dirancang sebagai wahana menjual produk dan sekaligus sebagai destinasi wisata tersebut masih diwarnai dengan banyaknya pedagang yang berjualan di pinggir jalan atau di luar wilayah SIB, tentu masing-masing dengan alasannya masing-masing. Kondisi sebagaimana digambarkan tersebut tentu saja membutuhkan partisipasi aktif dari para pedagang (Sari dan Ma'ruf 2017). Jika situasi tersebut tidak dibenahi maka akan merusak rancangan potensi kawasan tersebut sebagai destinasi wisata. Untuk itu maka kebijakan mengatur secara manusiawi keberadaan pedagang di sekitar kawasan harus diperkuat (Putri dan Widiyarta 2023).

Selain Sentra Ikan Bulak (SIB) Surabaya, ketidakefektifan pengelolaan potensi wisata wilayah pesisir juga tampak dalam tata kelola pantainya. Sebagai contoh adalah Pantai Kenjeran Surabaya. Berdasarkan analisis yang dilakukan Prasetyo et al. (2021), *monetary index* untuk kawasan pantai Kenjeran Surabaya masuk dalam kategori tinggi, yakni sebesar 0,963. Hal tersebut berarti bahwa keberadaan pantai Kenjeran memiliki dampak yang tinggi terhadap dimensi ekonomi. Meskipun begitu, tata kelola atas keberadaan Pantai Kenjeran belum optimal. Perbedaan Kenjeran lama dengan Kenjeran baru yang memiliki daya dukung dan fasilitas modern merupakan salah satu contohnya.

Contoh lain adalah pengembangan kawasan wisata yang diupayakan oleh pemerintah ternyata juga masih memunculkan adanya ketimpangan antara kawasan wisata dengan kampung nelayan yang ada di sekitarnya. Hal itu terjadi karena pemerintah kota lebih memfokuskan pada kawasan wisatanya. Padahal, area kampung nelayan Kenjeran juga memiliki potensi sumber daya manusia yang siap untuk dikembangkan sesuai dengan karakteristik potensi tersebut. Oleh sebab itu, perancangan kawasan pemukiman dan kawasan wisata harus diintegrasikan sehingga kedua kawasan tersebut berkembang secara seimbang (tidak berat sebelah).

Berdasarkan pada berbagai uraian yang sudah dijelaskan, penelitian ini mencoba menjawab berbagai persoalan terkait dengan masalah optimalisasi pengembangan wisata kawasan pesisir Bulak, Surabaya. Penelitian tersebut merupakan penelitian awal yang memetakan berbagai potensi yang dimiliki oleh kawasan pesisir Bulak Surabaya. Atas dasar itu maka beberapa pertanyaan yang memandu penelitian ini adalah (1) bagaimana pemetaan potensi wisata di kawasan Bulak Surabaya, (2) faktor-faktor apa saja yang menjadi pendorong dan penghambat potensi wisata di kawasan Bulak Surabaya, dan (3) bagaimana strategi pengembangan pariwisata kawasan Bulak Surabaya? Tujuan dari penelitian ini adalah (1) memetakan potensi wisata di kawasan Bulak Surabaya, (2) memetakan faktor-faktor yang menjadi pendorong dan penghambat potensi wisata di kawasan Bulak Surabaya, dan (3) merumuskan strategi pengembangan pariwisata di kawasan Bulak Surabaya.

2. KAJIAN LITERATUR

2.1 Daya Tarik, Potensi, Dan Objek Wisata

Merujuk pada UU No. 10 (2009), daerah tujuan wisata adalah sesuatu yang mempunyai keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa berbagai hasil alam, budaya, dan buatan yang menjadi obyek atau tujuan kunjungan wisatawan. Dalam kaitannya dengan perkembangan dan kemajuan daerah, maka daya tarik wisata adalah potensi

wisata yang dimiliki daerah tersebut. Menurut Pitana (2009), potensi wisata adalah daya tarik suatu daerah yang dikembangkan sebagai daya tarik wisata yang mampu menarik wisatawan untuk datang ke daerah tersebut dan pada umumnya belum dikelola dengan baik.

Objek wisata, sebagai sebuah istilah, dengan mengutip Fandeli (2000) adalah manifestasi dari daya cipta manusia. Hal tersebut dapat berwujud pola hidup, karya seni, hasil budi dan daya, peradaban suatu bangsa, dan tempat atau situasi alamiah yang mendatangkan minat untuk didatangi. Artinya, objek tersebut menarik aktivitas kepariwisataan. Menurut Mappi (2001), wisata merupakan suatu aktivitas sukarela dan sementara, bisa dilakukan secara sebagian atau keseluruhan, untuk menikmati objek wisata yang menarik. Segala sesuatu yang mendatangkan minat untuk dikunjungi, dan kemudian hal tersebut menyebabkan orang-orang datang mengunjungi objek tersebut disebut dengan istilah daya tarik dan atraksi wisata.

Membangun dan/atau mengembangkan sebuah objek wisata tidak bisa dilakukan asal-asalan. Nilai-nilai masyarakat setempat, termasuk nilai dari objek wisata itu sendiri, harus menjadi perhatian. Pembangunan dan/atau pengembangan objek wisata yang terlepas dari konteks tersebut di atas justru akan memunculkan berbagai persoalan. Pelaksana pembangunannya pun juga bisa oleh banyak pihak, misalnya pemangku wilayah setempat dan/atau para pemilik usaha yang tentu saja juga dengan tetap menjalin kerjasama dan melibatkan pihak-pihak yang terkait. Atas dasar itu maka pembangunan objek dan daya tarik wisata membutuhkan manajemen strategi tertentu.

2.2 Manajemen Strategi Dan Cara Menentukan Strategi

Manajemen strategi merupakan suatu rencana yang disusun dan dikelola dengan memperhitungkan berbagai sisi dengan tujuan agar pengaruh rencana tersebut bisa memberikan dampak positif bagi organisasi tersebut secara jangka panjang. Salah satu fokus kajian dalam manajemen strategis adalah memberikan dampak penerapan konsep strategis tersebut pada organisasi/perusahaan secara jangka panjang atau *sustainable*, termasuk dari segi profit yang stabil.

David (2006) mendefinisikan strategi merupakan alat untuk sampai pada tujuan. Strategi merupakan tindakan potensial yang memerlukan keputusan manajemen puncak dan sumber daya perusahaan yang signifikan. Strategi mempunyai dampak yang multifungsi dan beragam serta harus memperhatikan factor eksternal dan internal yang dihadapi perusahaan. Strategi adalah tindakan potensial yang membutuhkan keputusan manajemen tingkat atas dan sumber daya perusahaan dalam jumlah yang besar. Strategi memiliki konsekuensi yang multifungsi dan multidimensi serta perlu mempertimbangkan faktor- faktor eksternal dan internal yang dihadapi perusahaan. Teknik perumusan strategi, menurut David (2002), dapat diintegrasikan ke dalam kerangka kerja pengambilan keputusan tiga tahap (Lampiran 1).

Langkah *pertama* terdiri dari tiga matriks, yakni: matriks EFE, matriks CPM, dan matriks IFE. Informasi yang diperoleh dari ketiga matriks ini memberikan informasi dasar bagi matriks-matriks tersebut pada tahap pencocokan dan pengambilan keputusan dalam perumusan strategi. Langkah *kedua* terdiri dari matriks SWOT, matriks SPACE, matriks BCG, dan matriks IE. Alat ini membandingkan peluang dan ancaman eksternal serta kekuatan dan kelemahan internal berdasarkan informasi dari tahap masukan. Langkah *ketiga* hanya berisi satu matriks, QSPM. QSPM ini menggunakan masukan informasi dari langkah pertama dan keluaran terkait dari analisis langkah kedua untuk memberikan informasi yang diperlukan untuk membuat QSPM. QSPM adalah alat yang memungkinkan ahli strategi mengevaluasi strategi

alternatif secara objektif berdasarkan faktor kunci keberhasilan internal dan eksternal yang telah diidentifikasi sebelumnya. Alat yang disajikan dalam kerangka kerja ini dapat digunakan untuk semua ukuran dan tipe organisasi dan dapat membantu menyusun strategi mengidentifikasi dan memilih strategi.

2.3 Analisis SWOT

Analisis SWOT menurut Yunus (2016) merupakan kajian sistematis terhadap faktor-faktor kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*), di mana keduanya merupakan aspek internal organisasi/perusahaan dengan faktor-faktor peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*), di mana keduanya merupakan aspek lingkungan yang dihadapi organisasi/perusahaan. Analisis SWOT juga merupakan alat perencanaan strategis untuk mengembangkan dan menerapkan strategi untuk mencapai tujuan. Menurut Manap (2016), analisis SWOT merupakan model analisis yang menentukan seberapa besar kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan, serta seberapa besar atau kecil peluang dan ancaman yang mungkin timbul. Analisis ini didasarkan pada logika bahwa kekuatan dan peluang dapat dimaksimalkan sekaligus kelemahan dan ancaman dapat diminimalkan (Rangkuti 2006).

Secara keseluruhan, analisis SWOT mengkaji bagaimana perusahaan memandang kekuatan dan kelemahannya dari pengaruh internal, serta peluang dan ancaman dari lingkungan eksternalnya. Ini adalah hal-hal yang perlu Anda ketahui untuk mengembangkan strategi yang efektif. Dalam konteks tersebut, kekuatan (*strength*) adalah sumber daya, keterampilan, atau keunggulan relatif perusahaan dan keinginan pasar yang dilayani perusahaan atau diharapkan untuk dilayani. Kelemahan (*weaknesses*) adalah keterbatasan atau kekurangan yang berarti mengurangi kinerja sebuah perusahaan. Sumber dari kelemahan ini berupa kemampuan manajemen, dan keterampilan pemasaran. Peluang (*opportunities*) merupakan sesuatu yang paling menguntungkan dalam suatu lingkungan perusahaan. Identifikasi peluang dapat dilihat dari segmen pasar, perubahan teknologi. Ancaman (*Threats*) adalah situasi yang tidak menguntungkan perusahaan dan merupakan bentuk ancaman yang dihadapi perusahaan, datang dari pesaing.

2.4 Strategi Pengembangan Pariwisata

Dalam rangka pengembangan pariwisata, pemerintah Indonesia mengumumkan kebijakan di bidang pariwisata melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun (2009). Pasal 2 menyatakan bahwa pengelolaan pariwisata didasarkan pada asas kegunaan, keseimbangan, kemandirian, partisipasi, kelestarian, dan keberlanjutan. Pasal 4 menyatakan bahwa tujuan pariwisata adalah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mengentaskan kemiskinan, mengatasi pengangguran, melindungi sumber daya alam lingkungan hidup, dan memajukan kebudayaan. Prinsipnya adalah adanya dukungan yang tinggi terhadap norma-norma agama dan budaya. Nilai sebagai konsep hidup dalam keseimbangan hubungan manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa, hubungan antar manusia, hubungan manusia dengan lingkungan hidup, perlindungan alam dan lingkungan hidup, serta penguatan komunitas lokal.

Strategi pengembangan pariwisata merupakan upaya untuk meningkatkan potensi pariwisata suatu daerah. Cara yang digunakan dapat berupa perbaikan infrastruktur yang ada, baik fisik maupun non fisik, yang semuanya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar destinasi wisata. Perencanaan strategis suatu daerah tujuan wisata dilakukan dengan analisis lingkungan dan analisis sumber daya. Tujuan

analisis ini tidak lain adalah untuk mengetahui kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*) organisasi atau lembaga yang bertanggung jawab terhadap pengembangan pariwisata di daerah tujuan wisata tersebut.

Pengembangan yang dilakukan untuk daerah wisata tidak bisa hanya sembarangan saja. Pengembangan itu harus memiliki target dan tujuan yang dicapai, sehingga apa yang diharapkan dari pengembangan daerah tujuan wisata tersebut dapat terpenuhi sesuai dengan harapan. Adapun syarat yang harus dipenuhi agar daerah tujuan wisata tersebut benar-benar menjadi daerah wisata yang baik adalah (a) daerah tersebut memiliki daya tarik yang lain atau berciri khas, baik itu obyek wisatanya ataupun atraksi yang ditampilkan, (b) adanya fasilitas-fasilitas penunjang lainnya seperti permainan rekreasi yang dapat membuat wisatawan lebih betah, adanya penginapan, rumah makan, transportasi, mushola, dan lain sebagainya, (c) tersedianya tempat berbelanja baik itu cinderamata, tempat jual makanan khas dan lain sebagainya, dan (d) terdapat fasilitas-fasilitas umum yang vital seperti toilet, tempat parkir, tempat makan, dan sebagainya.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bertujuan menjelaskan fenomena atau gejala sosial secara mendalam sehingga diperoleh pemahaman terkait permasalahan eksisting dan detail suatu data yang diteliti. Lokasi penelitian ditentukan secara sengaja (*purposive*), yang mencakup keseluruhan area di kecamatan Bulak, di mana dalam kecamatan tersebut terdapat setidaknya delapan objek wisata. Pada tahap pertama, penelitian ini mengkaji berbagai dokumen perencanaan pada lingkup Kota Surabaya dan Kecamatan Bulak. Beberapa bahan didapatkan dari dokumen perencanaan RTRW Kota Surabaya 2014 – 2034, RPJMD Kota Surabaya 2016-2021, Peraturan Daerah terkait pariwisata, dan data statistik BPS Kecamatan Bulak. Selanjutnya, hasil studi dokumentasi dielaborasi dengan pengamatan langsung (*natural observation*) pada obyek wisata yang tersebar di Kecamatan Bulak. Pada tahap terakhir dilakukan analisis strategi prioritas guna pengembangan wisata di Kecamatan Bulak.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa cara, yakni: (a) studi dokumentasi, di mana studi dokumentasi merupakan pengumpulan data sekunder dengan menitikberatkan pada analisis atau interpretasi bahan tertulis berdasarkan konteksnya, (b) observasi, di mana dalam penelitian ini observasi dilakukan agar mampu mendalami perilaku dan tindakan dari objek penelitian, (c) wawancara mendalam, di mana melalui wawancara mendalam ini diharapkan peneliti mampu memahami pemikiran dan tindakan dari objek penelitian secara lebih terperinci, detail, dan komprehensif. Wawancara mendalam dalam penelitian ini peneliti lakukan dengan cara melakukan pertemuan dengan pemangku kepentingan di tingkat kecamatan dan pelaku obyek wisata.

Selanjutnya, peneliti melakukan analisis atas semua data yang sudah terkumpul. Ada beberapa teknik analisis data yang dilibatkan dalam penelitian ini. *Pertama* adalah analisis implikasi kebijakan. Hal tersebut dilakukan untuk dapat mengidentifikasi potensi daya tarik obyek wisata di Kecamatan Bulak. Peneliti melakukan analisis pada berbagai dokumen yang memuat perencanaan pengembangan objek wisata di sekitaran Kecamatan Bulak untuk selanjutnya dikaji dengan kondisi eksisting yang ada. Terdapat tiga hal yang dikaji yaitu arah kebijakan pengembangan pariwisata di tingkat Kota dan Kecamatan, kondisi eksisting pengembangan obyek wisata, dan analisis implikasi kebijakan terhadap pengembangan pariwisata di Kecamatan Bulak. *Kedua*

adalah analisis SWOT. Analisis SWOT merupakan salah satu teknik analisis yang digunakan dalam menginterpretasikan wilayah perencanaan, khususnya pada kondisi yang sangat kompleks dimana faktor eksternal dan internal memegang peran yang sama pentingnya. Dengan analisis SWOT akan diketahui kekuatan dan kesempatan yang terbuka sebagai faktor positif dan kelemahan serta ancaman yang ada sebagai faktor negatif. *Ketiga* adalah analisis IFAS-EFAS. Penentuan konsep dasar pengembangan dilakukan berdasarkan analisis SWOT dengan melakukan penilaian (pembobotan) menggunakan analisis IFAS-EFAS, kemudian hasil dari penilaian (pembobotan) tersebut ditampilkan dalam bentuk kuadran yang akan menentukan strategi pengembangan obyek wisata di Kecamatan Bulak.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Kecamatan Bulak. Bersama dengan Kecamatan Kenjeran, Kecamatan Semampir, Kecamatan Krembangan, dan Kecamatan Pabean Cantikan, Kecamatan Bulak merupakan wilayah yang berada di Surabaya bagian utara. Secara geografis, dengan mengikutip data Surabaya Dalam Angka 2023 (Badan Pusat Statistik 2023a), Kecamatan Bulak memiliki luas 6.32 Km² (2,02% dari wilayah Kota Surabaya) dengan ketinggian 1 MDPL. Kondisi topografi kecamatan dapat digambarkan dengan rata-rata suhu 28,3⁰ C, kecepatan angin 2,7 Knot, dan rata-rata kelembapan sebesar 77,9 %. Secara administratif, Kecamatan Bulak memiliki 4 kelurahan, yakni: Kelurahan Bulak (4 RW & 24 RT), Kelurahan Kedung Cowek (7 RW & 55 RT), Kelurahan Kenjeran (3 RW & 13 RT), dan Kelurahan Sukolilo Baru (7 RW & 41 RT), yang merupakan wilayah paling luas.

Secara demografis, dengan mengutip data Surabaya Dalam Angka 2023 (Badan Pusat Statistik 2023a; Badan Pusat Statistik 2023b), penduduk di Kecamatan Bulak berjumlah 46.350 jiwa, dengan komposisi yang berjenis kelamin laki-laki berjumlah 23.043 jiwa (49,7 %) dan yang berjenis kelamin perempuan berjumlah 23.307 jiwa (50,3 %). Jika dilihat dari tingkat pendidikannya, warga Kecamatan Bulak didominasi dengan kriteria Tidak/Belum Sekolah (sebesar 14.204 jiwa) yang kemudian secara berturut-turut disusul dengan kriteria Tamat SLTA/Sederajat (sebesar 11.073 jiwa), Tamat SD/Sederajat (sebesar 7.959 jiwa), Tamat SLTP/Sederajat (sebesar 5.671 jiwa), kriteria D4/S1 (sebesar 3.308 jiwa), dan Tidak/Belum Tamat SD/Sederajat (sebesar 3.089 jiwa). Dari sisi keagamaan, penduduk Kecamatan Bulak mayoritas beragama Islam (sebesar 41.708 jiwa). Warga yang beragama Kristen menempati urutan kedua dengan jumlah 2.768 jiwa, yang kemudian disusul dengan warga yang beragama Katolik (sebesar 1.062 jiwa), Budha (sebesar 561 jiwa), Hindu (sebesar 241 jiwa), dan Khonghucu (sebesar 9 jiwa).

Secara ekonomis, salah satu dominasi sumber hidup warga adalah wilayah pesisir pantai, dengan segala aktivitas yang terkait dengan itu: ada yang menjadi nelayan, ada yang menjadi pengolah ikan dan hasil laut lainnya, ada yang menjadi pengepul ikan, dan ada juga yang menjadi buruh nelayan. Produk yang dihasilkan warga kemudian didistribusikan ke beberapa daerah, termasuk juga didistribusikan ke beberapa lokasi di Surabaya, seperti Keputran dan Genteng. Bentuk ikan yang dijual adalah ikan segar, ikan olah berupa ikan asap, dan kerupuk ikan atau ikan yang dikeringkan.

Selain gambaran demografis dan ekonomis sebagaimana dijelaskan tersebut di atas, Kecamatan Bulak memiliki motto "IKI BULAK REK". Kata IKI memiliki arti "inisiatif, kolaboratif, inovatif", sementara kata REK memiliki arti "Ramah, Elok, dan Kenangan". Motto tersebut gayut dengan berbagai potensi wisata yang dimiliki oleh

Kecamatan Bulak. Sebagaimana sudah dipahami oleh banyak orang, Kecamatan Bulak yang berada di Surabaya Utara memiliki berbagai destinasi wisata. Satu yang populer adalah Pantai Kenjeran. Taman hiburan Pantai Kenjeran adalah salah satu tempat yang diminati oleh masyarakat, khususnya pada saat hari-hari libur. Lokasi ini menawarkan pemandangan pantai dan juga berbagai kegiatan permainan hiburan.

Melalui lokasi tersebut, pengunjung dapat melakukan wisata perahu, yang ana perahu tersebut akan mengantar mereka menuju ke Bukit Pasir yang ada di tengah laut. Dengan latar belakang Jembatan Suramadu, pengunjung dapat menikmati *sun rise* dan *sun set* di lokasi ini. Masyarakat mengenal Pantai Kenjeran ada dua, yakni: Kenjeran Lama dan Kenjera Baru atau dikenal dengan sebutan Pantai Ria – *Ken Park* (yang dikembangkan kemudian). Di Pantai Ria, pengunjung bisa menikmati *Water Park*. Dunia air di lokasi inididukung dengan berbagai peralatan yang memanjakan pra pengunjung. Selain *Water Park*, pengunjung juga dapat menikmati *Atlantis Land*. Melalui wahana ini, para pengunjung seolah dibawa ke dunia fantasi dengan berbagai permainan yang seru.

Pantai Kenjeran juga menawarkan wisata religi, karena pantai tersebut memiliki tempat kegiatan keagamaan, yakni: *Pagoda Tian Tri* dan *Klenteng Sanggar Agung* dengan *Patung Dewi Kwan Im* dan juga dengan patung Budha 4 wajah dan 8 tangan. *Pagoda Tian Tri* merupakan tiruan dari *Temple of Heaven* yang berada di Beijing. Spot lokasi ini menarik karena pagoda tersebut dikitari beragam pohon dan juga dedaunan yang berwarna kuning yang letaknya diapit oleh dedaunan yang berwarna hijau. Demikian juga dengan *Klenteng Sanggar Agung*. Lokasi tempat ibadah tesebut juha dikitari dengan pepohonan. Lokasi tempat itu menjadi sangat khas karena di dalamnya juga terdapat patung Dewi Kwan Im yang memiliki ketinggian 20 meter dan berada di pinggir laut. Selain itu, di lokasi itu juga ada patung Budha dengan 4 wajah (melambangkan kebaikan Sang Budha) dan 8 tangan (melambangkan kekuatan Sang Budha).

Bergeser ke sisi lain dari pantai Kenjeran, Pemerintah Kota Surabaya juga membangun sarana lain yang mendukung kehidupan para nelayan, yakni Sentra Ikan Bulak (SIB). Lokasi tersebut diharapkan dapat menjadi tempat yang layak bagi pedagang untk menjual hasil laut, selain juga merupakan destinasi baru bagi penggemar hasil laut. Lokasi tersebut juga didukung dengan adanya taman di depannya (Taman Suroboyo) yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan Jembatan Suroboyo. Sebagai sebuah destinasi, Pemerintah Kota Surabaya juga menyajikan wisata budaya yang berupa kehidupan riil para nelayan. Di wilayah tersebut juga terdapat kampung warna-warni yang menjadikan lokasi tersebut semakin menarik. Untuk mendukung akses menuju ke lokasi tersebut, pemerintah juga membangun (memperlebar) akses jalan menuju ke lokasi, sehingga para pengunjung menjadi dimudahkan.

4.2 Hasil Pemetaan Obyek Wisata di Kecamatan Bulak

Bagian ini menganalisis dokumen perencanaan terkait pengembangan wisata di Kecamatan Bulak, Surabaya. Bahan yang dikaji meliputi dokumen perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya tahun 2014 - 2034, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya tahun 2021 - 2026, Renstra Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya tahun 2016 – 2021, serta data obyek wisata dari OPD Kecamatan Bulak.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 12 Tahun (2014) tentang Penataan Ruang Kota Surabaya Tahun 2014 sampai dengan tahun 2034, Kecamatan

Bulak termasuk dalam Unit Pembangunan III yang fungsi pokoknya adalah permukiman, rekreasi, usaha dan jasa, serta perlindungan alam. Tujuan penataan di kawasan unit pengembangan (UP) Tambak Wedi adalah “sebagai Kawasan Pusat Pelayanan dan Wisata Bahari”. Selain itu, Kawasan Wisata Pesisir Surabaya terletak di RZWP3K Kota Surabaya, UPP 3, dan fungsi pokoknya meliputi Kecamatan Kenjeran dan Kecamatan Bulak kaki Suramadu, dan fungsi pokoknya adalah Kecamatan Wisata Bahari/Bahari. pengembangan wisata alam dan buatan serta masyarakat nelayan (Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur 2018).

Dalam dokumen tersebut dicantumkan bahwa pengembangan kawasan daya tarik alam yaitu wisata bahari/ pantai meliputi kawasan pantai kenjeran dan sekitar Jembatan Suramadu di Unit Pengembangan III Tambak Wedi. Terdapat pula pengembangan kawasan daya tarik buatan yaitu wisata hiburan antara lain kawasan Kenjeran dan sekitar Jembatan Suramadu di Unit Pengembangan III Tambak Wedi. Secara peruntukkan wilayah, kecamatan Bulak merupakan wilayah di pesisir Pantai Timur Surabaya dengan keanekaragaman sumber daya hayati yang cukup baik dan dapat meningkatkan potensi perekonomian. Dalam hal daya dukung wilayah, topografi, dan kekayaan ekosistem kelautan menyimpan potensi wisata yang dapat mengungkit beragamnya aktivitas wisata bahari.

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2021-2026, kawasan pejalan kaki Jembatan Pantai Suramadu-Kenjeran di Kecamatan Bulak dan kawasan waterfront urban di Unit Pengembangan Tambak Wedi III merupakan kawasan yang strategis. Hal itu terjadi karena letaknya yang berada di kaki Jembatan Suramadu dan Pantai Bulak – Pantai Kenjeran yang mempunyai potensi yang baik untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata pesisir dan bahari. Keberadaan Jembatan Suramadu dan Pantai Kenjeran diharapkan dapat meningkatkan potensi dan peran Kota Surabaya sebagai pusat kegiatan daerah. Dengan adanya sentra pemancingan Bulak maka daerah tersebut khususnya kawasan Bulak dapat memberikan kontribusi terhadap PDRB pada usaha akomodasi dan makan minum, serta kategori grosir dan eceran, perbaikan mobil dan sepeda motor.

Baik dalam kebijakan struktur ruang dan pola ruang dalam RTRW serta program RPJMD, Kota Surabaya menyatakan bahwa Kecamatan Bulak memiliki potensi pengembangan pariwisata bahari yang sesuai dengan daya dukung wilayah dan diharapkan dapat mengungkit tumbuhnya ekonomi lokal di sekitar wilayah. Meski demikian, pengembangan wisata yang ditunjukkan dalam dokumen tersebut masih bersifat luas dan belum ada pemetaan obyek wisata dan rencana pengembangannya secara jelas.

Berdasarkan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (2020), terdapat setidaknya 44 obyek wisata yang tersebar di Kota Surabaya dan dua di antaranya ada di Kecamatan Bulak. Dari tahun 2016-2020, terjadi penurunan tren peminat kunjungan wisata di THP Kenjeran dan Kenjeran Park dibandingkan obyek-obyek wisata lainnya di Surabaya. Persentase kunjungan wisatawan ke THP Kenjeran terus menurun dari sebelumnya 13,3% (2016) menjadi 2,9% (2020). Sebaliknya, untuk Kenjeran Park, terjadi peningkatan kunjungan wisata dari 9,77% (2016) menjadi 11,5% (2020) meskipun pertumbuhannya tidak stabil. Sejak pandemi covid-19, terjadi penurunan kunjungan wisata yang cukup signifikan dan mengakibatkan berkurangnya aktivitas di sekitar obyek wisata seperti penutupan warung makan, toko souvenir, hingga sarana prasarana wisata yang terbengkalai.

Sebagaimana termuat dalam Rencana Strategis Dinas Kebudayaan dan Pariwisata tahun 2016-2021, obyek wisata yang ada di Kecamatan Bulak adalah Taman Hiburan

Pantai Kenjeran dan pengembangan wisata bahari di Kawasan Pantai Kenjeran, padahal masih banyak objek memiliki nilai untuk dikembangkan di Kecamatan Bulak. Untuk dapat melakukan pemetaan obyek wisata di Kecamatan Bulak, maka peneliti melakukan observasi dan wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan di Kecamatan Bulak untuk kemudian melakukan justifikasi pada dokumen perencanaan pengembangan obyek wisata di tingkat kecamatan.

Berdasarkan hasil pengamatan dan studi dokumentasi, ditemukan sembilan obyek wisata yang potensial dikembangkan di Kecamatan Bulak, yang terbagi atas *wisata alam* yaitu Kenjeran Park; *wisata buatan* yaitu Taman Bermain Atlantis Land Kenjeran, Taman Suroboyo, dan Jembatan Suroboyo; *wisata kuliner dan belanja* yaitu Taman Hiburan Pantai Kenjeran dan Sentra Ikan Bulak; *wisata religi dan sejarah* yaitu Patung Buddha Empat Wajah, Kelenteng Sanggar Agung, dan Benteng Kedung Cowek. Gambaran lengkap tentang kesembilan destinasi wisata tersebut dapat diamati dalam Tabel 4.1. (Lampiran 1). Dua di antara sembilan destinasi wisata tersebut telah termuat dalam dokumen Renstra Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, yaitu THP Kenjeran dan Kenjeran Park. Untuk selanjutnya, dilakukan analisis matriks SWOT untuk menemukan potensi daya tarik dan permasalahan pengembangan obyek wisata di Kecamatan Bulak.

4.3 Analisis Matriks SWOT Pengembangan Obyek Wisata di Kecamatan Bulak

Penelitian ini menggunakan tujuh aspek yang menjadi dasar dalam menganalisis potensi dan permasalahan 9 obyek wisata di Kecamatan Bulak, diantaranya (i) daya tarik obyek wisata, (ii) aksesibilitas obyek wisata, (iii) ketersediaan sarana dan prasarana, (iv) pengelolaan obyek wisata, (v) pemasaran/promosi obyek wisata, (vi) kondisi ekonomi dan sosial, serta (vii) permasalahan ekologis dan lingkungan.

Aspek *daya tarik* yang dinilai meliputi keunikan dan ciri khas dari obyek wisata dibandingkan dengan wisata lainnya, ada tidaknya aktivitas rekreatif yang bisa dilakukan dan seberapa menariknya obyek wisata untuk dikunjungi. Aspek *aksesibilitas* merupakan kemudahan pengunjung untuk menuju ke obyek wisata termasuk kondisi jalan, ada tidaknya angkutan publik, jarak dan waktu tempuh. Aspek *ketersediaan sarana dan prasarana* seperti toilet, lahan parkir, tempat ibadah, tempat makan, toko souvenir, pemeliharaan sarana prasarana dan media informasi umum terkait obyek wisata. Aspek *pengelolaan obyek wisata* berkaitan dengan manajemen yang mengelola obyek wisata dan sejauh mana pelibatan masyarakat sekitar dalam pengelolaan obyek wisata. Aspek *pemasaran* meliputi aktivitas promosi dan *update* informasi tentang obyek wisata di media cetak, elektronik dan online. Aspek *ekonomi dan sosial* meliputi kondisi dan daya dukung di sekitaran obyek wisata, apakah kegiatan wisata mengganggu area pemukiman, serta apakah obyek wisata dapat memberdayakan Masyarakat sekitar. Terakhir, aspek *permasalahan ekologi* dan lingkungan seperti kebersihan dan limbah yang merusak ekosistem sekitar obyek wisata. Gambaran lengkap hasil analisis potensi dan permasalahan dapat dilihat pada Tabel 4.2. (Lampiran 2).

Dari sembilan obyek wisata di kecamatan Bulak, terdapat kawasan yang saling terintegrasi karena berdekatan atau masih dalam satu area yang sama sehingga dikelompokkan menjadi (i) Kawasan Kenjeran Park dan Taman Bermain Atlantis Land Kenjeran, (ii) Kawasan Taman Suroboyo, Jembatan Suroboyo, dan Sentra Ikan Bulak (iii) Taman Hiburan Pantai Kenjeran (iv) Kelenteng Sanggar Agung dan Patung Buddha Empat Wajah, serta (v) Benteng Kedung Cowek. Berdasarkan pengamatan

potensi dan permasalahan di lapangan, selanjutnya dianalisis menggunakan matriks SWOT. Keterkaitan di antara keempat aspek SWOT dalam pengembangan obyek wisata di Kecamatan Bulak dapat terlihat pada Tabel 4.3. (Lampiran 3).

4.4 Strategi Pengembangan Objek Wisata di Kecamatan Bulak

Konsep dasar pengembangan obyek wisata di Kecamatan Bulak didasarkan pada analisis SWOT meliputi aspek kekuatan (S), kelemahan (W), peluang (O) dan ancaman (T), di mana keempatnya memiliki keterkaitan satu dengan yang lain. Dengan adanya keterkaitan tersebut maka akan diperoleh beberapa strategi atau konsep dasar pengembangan yang dapat digunakan dalam pengembangan obyek wisata di Kecamatan Bulak. Analisis SWOT menjadi dasar dalam menentukan pengembangan. Berdasarkan pada pembobotan yang sudah dilakukan (menggunakan analisis IFAS-EFAS), hasil dari pembobotan tersebut kemudian ditampulkan dalam bentuk kuadran. Kuadran itu akan menentukan strategi yang dipilih dalam mengembangkan objek wisata di wilayah pesisir Bulak.

Pembobotan setiap aspek SWOT berkisar antara 0,00-1,00. Aspek masing-masing faktor, baik internal maupun eksternal, jika dijumlahkan akan menghasilkan angka 1. Langkah berikutnya adalah melakukan *rating*. *Rating* tersebut menunjukkan tingkat kepentingan dari masing-masing aspek. Setelah itu, nilai pembobotan dikalikan dengan *rating* yang telah ditentukan. Penjumlahan pada masing-masing faktor (internal/eksternal) kemudian ditotal untuk diketahui letak dalam kuadran SWOT dalam menentukan strategi pengembangan. Gambaran lengkap tentang matriks analisis IFAS – EFAS dan diagram strategi dapat dilihat pada Tabel 4.4., Tabel 4.5., dan Tabel 4.6. (Lampiran 4).

Berdasarkan analisis IFAS – EFAS ditemukan bahwa objek yang dinilai berposisi di kuadran II, ruang A. Strategi yang diterapkan adalah *agresive maintenance strategy*. Strategi tersebut dilakukan dengan melakukan *penguatan internal dan mengadakan perbaikan-perbaikan berbagai bidang*, yang dalam hal ini memperbaiki kelemahan dengan tujuan untuk memaksimalkan peluang. Strategi dasar yang akan dilakukan yaitu *memfasilitasi dan mendampingi UMKM khususnya hasil olahan laut* untuk dapat memasarkan produk dan membentuk sentra hasil olahan laut sehingga menumbuhkan pendapatan rumah tangga dan PAD di Kecamatan Bulak. Strategi kedua yang berada di area Kuadran II ruang A adalah *melakukan kolaborasi dengan Pemerintah Kota dalam kegiatan promosi dan menyediakan infrastruktur untuk membangun kawasan wisata terintegrasi di Kenjeran (wisata bahari – wisata kuliner laut – wisata religi dan budaya)*.

Strategi berikutnya adalah *melakukan diversifikasi kegiatan rekreatif dengan segmen anak muda* misalnya dengan mengadakan *event* atau *mini concert* di tepi Pantai. Dengan banyaknya kegiatan promosi yang melibatkan anak muda, pelan-pelan *image* negatif Kenjeran dapat diatasi. Selain itu pentingnya *membangun kolaborasi* dengan Pemerintah Kota Surabaya dalam memperkenalkan Kenjeran di media sosial. Tidak kalah penting, terkait *isu lingkungan dan ekologi*, maka dibutuhkan pengelolaan wisata yang berkolaborasi dengan warga lokal dan kegiatan pendampingan untuk menjaga kelestarian ekosistem laut seperti teknik mengolah limbah hasil laut.

4.5 Diskusi Hasil Penelitian

Sektor pariwisata diharapkan dapat menjadi *multiplier effect* bagi perekonomian masyarakat melalui terbukanya kesempatan usaha dan lapangan kerja, peningkatan pendapatan, dan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat sekitar obyek wisata.

Meski demikian, terdapat prasyarat penting menyangkut keterlibatan masyarakat dalam mengelola obyek wisata sehingga pariwisata bukan hanya mengeruk potensi lokal daerah tetapi juga pengelolaan pariwisata terintegrasi dan berkelanjutan dengan mempertimbangkan isu lingkungan dan ekologi. Selama ini, pengelolaan wisata di Kecamatan Bulak masih belum memberikan dampak signifikan terhadap perekonomian masyarakat. Berdasarkan temuan lapangan mengenai kondisi sosial budaya masyarakat dan kondisi lingkungan serta sumber daya alam yang ada terdapat ancaman bahwa pengelolaan pariwisata belum terintegrasi dan belum melibatkan pemerintah, pihak swasta maupun masyarakat di sekitar obyek wisata.

Melihat fenomena yang terjadi di kawasan pesisir Kecamatan Bulak, untuk didiskusikan lebih lanjut adalah dengan pengembangan pariwisata berbasis masyarakat. Rusyidi dan Fedryansah (2018) mengungkapkan bahwa kesiapan masyarakat dalam mengembangkan industri pariwisata dalam arti sebagai profesi atau mata pencaharian yang sebelumnya merupakan masyarakat nelayan menjadi pekerjaan utama yang membutuhkan keterampilan dan *mindset* keterbukaan untuk melayani (*service oriented*) kepada pengunjung pariwisata. Model pengembangan pariwisata berbasis pengembangan masyarakat melalui beberapa tahapan: (i) tahap awal yaitu peran pemerintah dalam mengembangkan dan memfasilitasi pengembangan pariwisata di daerah. Di titik ini, masyarakat di sekitar obyek wisata diarahkan untuk mendukung pariwisata dengan catatan masyarakat cenderung adaptif terhadap perubahan. (ii) tahap pertengahan, pemerintah dan swasta bekerjasama mengelola obyek wisata. Kerjasama yang dijalin juga memberikan manfaat bagi masyarakat dan memunculkan *sense of belonging* terhadap industri pariwisata dan menjadi bagian dari kesejahteraan hidup masyarakat. (iii) tahap lanjutan, peranan pemerintah, swasta dan masyarakat semakin terintegrasi tidak hanya bagi pihak swasta yang mendanai namun juga meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam hal ini partisipasi masyarakat lebih dominan khususnya dalam mengelola dan menjaga keberlangsungan sumber daya di sekitar obyek wisata.

5. SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Berdasarkan pada berbagai temuan dengan segala diskusinya, penelitian ini menemukan sembilan obyek wisata yang potensial dikembangkan di kawasan pesisir Kecamatan Bulak, yang terbagi atas *wisata alam* yaitu Kenjeran Park; *wisata buatan* yaitu Taman Bermain Atlantis Land Kenjeran, Taman Suroboyo, dan Jembatan Suroboyo; *wisata kuliner dan belanja* yaitu Taman Hiburan Pantai Kenjeran dan Sentra Ikan Bulak; *wisata religi dan sejarah* yaitu Patung Buddha Empat Wajah, Kelenteng Sanggar Agung, dan Benteng Kedung Cowek. Strategi pengembangan pariwisata yang ditawarkan adalah *agresive maintenance strategy*. Hal tersebut diwujudkan dengan melakukan penguatan ke dalam dengan melakukan pembenahan pada berbagai bidang. Strategi itu dilakukan dengan melakukan kolaborasi dengan pemerintah kota dalam kegiatan promosi dan menyediakan infrastruktur untuk membangun kawasan wisata terintegrasi di Kenjeran (wisata bahari – wisata kuliner laut – wisata religi dan budaya). Pemanfaatan media sosial dan juga diversifikasi kegiatan rekreatif dengan segmen anak muda dapat menjadi salah satu strategi. Terlepas dari berbagai poin tersebut di atas, *isu lingkungan dan ekologi* harus mendapat porsi yang memadai, maka dibutuhkan pengelolaan wisata yang berkolaborasi dengan warga lokal dan kegiatan pendampingan untuk menjaga kelestarian ekosistem laut seperti teknik mengolah limbah hasil laut.

Kelemahan dari penelitian ini adalah (1) kurangnya data-data yang dibutuhkan terkait dengan rencana strategis yang diimplementasikan untuk wilayah pesisir Kecamatan Bulak, (2) kurangnya proses *cross-check* atas data temuan penelitian. Proses tersebut dilakukan (terutama) dengan para pemangku wilayah setempat, mulai dari RT, RW, kelurahan beserta dengan perangkatnya, kecamatan beserta dengan seluruh perangkatnya, dan juga pihak pemerintah kota. Saran dari penelitian ini adalah (bagi penelitian selanjutnya) perlunya melakukan *cross-check* atas data temuan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2023a. *Kota Surabaya Dalam Angka 2023*. Surabaya: Badan Pusat Statistik Kota Surabaya.
- . 2023b. *Kecamatan Bulak dalam Angka 2023*. Surabaya: Badan Pusat Statistik Kota Surabaya.
- David, F. R. 2002. *Manajemen Strategis: konsep*. Jakarta: Prenhallindo.
- . 2006. *Manajemen Strategis*. Edisi 10. Jakarta: Salemba Empat.
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya. 2020. *Rencana Strategis (Renstra) Dinas Kebudayaan dan Pariwisata tahun 2016-2021*. Surabaya: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata.
- Fandeli, C. 2000. *Pengusahaan Ekowisata*. Yogyakarta: Diterbitkan atas kerjasama Fakultas Kehutanan UGM [dengan] Pustaka Pelajar [dan] Unit Konservasi Sumberdaya Alam DIY.
- Manap, A. 2016. *Revolusi Manajemen Pemasaran*. Edisi 1. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Mappi, A. S. 2001. *Cakrawala Pariwisata*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Peraturan Daerah. 2014. *Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014 - 2034*. Indonesia: Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur. 2018. *PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TIMUR NOMOR 1 TAHUN 2018 TENTANG RENCANA ZONASI WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL PROVINSI JAWA TIMUR TAHUN 2018-2038*. Indonesia: Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2017 Nomor 1 Seri D.
- Pitana, I. G. 2009. *Pengantar Ilmu Pariwisata*. Yogyakarta: Andi.
- Prasetyo, M. A., M. Musta'in, dan H. Ikhwan. 2021. Pemberdayaan Potensi Wisata Pantai Kenjeran Surabaya. *Jurnal Teknik ITS* 9 (2): G137–G142.
- Putri, E. D. S., dan A. Widiyarta. 2023. STRATEGI PEMERINTAH KOTA SURABAYA DALAM PENGELOLAAN SENTRA IKAN BULAK DI WILAYAH PESISIR. *Jurnal Governansi* 9 (2): 135–143.
- Rangkuti, F. 2006. *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Rusyidi, B., dan M. Fedryansah. 2018. Pengembangan Pariwisata Berbasis Masyarakat. *Focus: Jurnal Pekerjaan Sosial* 1 (3): 155–165.
- Sari, E. N., dan M. F. Ma'ruf. 2017. Partisipasi pedagang dalam pengembangan Sentra Ikan Bulak (SIB) di kecamatan Bulak kota Surabaya. *Publika* 5 (1).
- Septiandhanu, A. 2017. Evaluasi Pencapaian Sasaran Program Pembangunan Sentra Ikan Bulak (SIB) Dalam Upaya Pengembangan Pariwisata Wilayah Pesisir

- Surabaya. Universitas Airlangga.
Undang-Undang. 2009. *Undang-undang (UU) Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan*. Indonesia: LN. 2009/ No. 11, TLN NO. 4966, LL SETNEG : 40 HLM.
- Yunus, E. 2016. *Manajemen Strategis*. Yogyakarta: CV Andi Offset.

LAMPIRAN**Lampiran 1**

Tabel 4.1. Pemetaan Objek Wisata Di Kecamatan Bulak

<i>Jenis Wisata</i>	Obyek Wisata	Deskripsi Obyek Wisata
<i>Alam</i>	Kenjeran Park	Terletak di Desa Sukolilo Baru dengan tiket masuk yang murah dan terjangkau untuk dapat menikmati pantai Kenjeran dan aktivitas bahari lainnya.
<i>Buatan</i>	Taman Bermain Atlantis Land Kenjeran	<i>Theme Park</i> yang berada di Kawasan Kenjeran Park yang menawarkan wahana air dan wahana permainan yang dinikmati segala usia.
	Taman Suroboyo	Berada di depan Sentra Ikan Bulak (SIB) dengan luasan 11.000 meter persegi dan terdapat ikon Surabaya yaitu Patung Suro Boyo setinggi 25 meter.
	Jembatan Suroboyo	Dikenal juga Jembatan Kenjeran yang merupakan infrastruktur jalan yang menghubungkan kawasan pesisir Surabaya di Pantai Kenjeran. Keindahan jembatan ini ada pada pemandangan air mancur di tengahnya.
<i>Kuliner & Belanja</i>	Sentra Ikan Bulak	Merupakan wadah berkumpulnya para pedagang hasil laut berikut olahannya dengan gedung terpisah antara area pedagang hasil laut dan usaha kuliner laut.
	Taman Hiburan Pantai Kenjeran	Taman Hiburan yang terletak di pesisir pantai utara Surabaya dengan pemandangan berlatar belakang Jembatan Suramadu. Terdapat umkm dan <i>foodcourt</i> yang menawarkan kuliner khas pesisir.
<i>Religi dan Sejarah</i>	Kelenteng Sanggar Agung	Dikenal juga sebagai Klenteng Hong San Tang sebagai tempat ibadah dan dipersembahkan pada Bodhisatwa Kwan Im Laut Selatan. Terdapat Patung Dewi Kwan Im setinggi 20 meter yang berada di tepi laut.
	Patung Buddha Empat Wajah	Dalam kawasan Pantai Ria Kenjeran, dengan keunikan empat wajah Buddha dan merupakan salah satu patung Buddha tertinggi di Indonesia.
	Benteng Kedung Cowek	Cagar Budaya yang menjadi lokasi pertempuran arek-arek Suroboyo dengan Belanda dan terdapat Meriam bekas peninggalan para penjajah. Benteng Kedung Cowek terletak di dekat gerbang tol Suramadu.

Lampiran 2

Tabel 4.2. Analisis Potensi Dan Permasalahan Objek Wisata Kecamatan Bulak

Jenis Wisata	Obyek Wisata	Potensi	Permasalahan
Alam Buatan	Kenjeran Park dan Taman Bermain Atlantis Land Kenjeran	Daya tarik: tiket murah khususnya bagi kalangan menengah ke bawah, memiliki atraksi yang beragam (menikmati pantai, berenang, kuliner, menunggang kuda dsb). Sarana prasarana: toilet, mushola, lahan parkir tersedia.	Pengelolaan: tidak dikelola dengan baik dikarenakan biaya pemeliharaan yang tinggi dengan fasilitas yang tidak dirawat secara berkala. Ekonomi dan sosial: Kenjeran Park dikonotasikan sebagai tempat hiburan ‘negatif’ sehingga sulit untuk melakukan <i>branding</i> wisata.
Kuliner & Belanja	Taman Suroboyo Jembatan Suroboyo Sentra Ikan Bulak	Daya tarik: merupakan kesatuan area yang saling terintegrasi (Taman Suroboyo - Jembatan Suroboyo - Sentra Ikan Bulak) sehingga banyak ragam kegiatan rekreatif yang dapat dilakukan. Selain menikmati pantai, dapat melakukan wisata kuliner <i>seafood</i> segar khas pantai Kenjeran. Ekonomi dan sosial: Melibatkan masyarakat di sekitar obyek wisata baik para nelayan, pedagang, dan serabutan untuk mengolah hasil laut dan menjual dengan nilai tambah yang lebih tinggi. Sarana dan Prasarana: pedagang dipermudah dengan adanya tempat fasilitas yang memadai, bersih dan tertata rapi. Aksesibilitas: lalu lintas sekitar obyek wisata mudah dan terjangkau bagi pedagang dan pembeli.	Pengelolaan: tidak ada retribusi dari tiket masuk sehingga pemeliharaan obyek wisata bergantung pada Pemda sehingga penambahan atau revitalisasi wahana menjadi terbatas (area bermain anak, skuter mini dan sewa perahu). Pemasaran: Masih banyak pedagang ikan asap yang berjualan di luar area SIB karena lemahnya promosi SIB sehingga tidak banyak diketahui pengunjung/pembeli. Akibatnya, baik pedagang dan pengunjung terhitung sepi setiap harinya. Ekologi: limbah hasil olahan laut berserakan dimana-mana dan belum ada saran untuk mengolah limbah.
	Taman Hiburan Pantai Kenjeran	Daya tarik: biaya dan harga tiket masuk murah dan dapat dijangkau kalangan menengah ke bawah. Memiliki area bermain anak yang luas dan nyaman. Ekonomi dan sosial: potensi dalam mendukung ekonomi lokal dengan adanya sentra pengelolaan hasil laut dan toko cinderamata dan kerajinan hasil laut yang dapat dijadikan souvenir khas (hiasan kerang dan bintang laut). Aksesibilitas: lokasi strategis dan mudah dijangkau karena terletak di Pantai Timur Surabaya dan berada pada area bisnis dan padat penduduk	Pengelolaan: tidak adanya peningkatan kunjungan wisata yang signifikan. Retribusi belum mencapai target yang diinginkan sehingga terjadi pembengkakan pada biaya pemeliharaan untuk perbaikan dan pembaruan sarana dan prasarana. Pemasaran: Intensitas persaingan taman hiburan pantai cukup tinggi seperti Wisata Bahari Lamongan (WBL) dan belum ada strategi pemasaran yang jelas. Ekologi: banyaknya sampah-sampah berserakan di tepi pantai sehingga area obyek wisata kumuh. Berada di lingkungan padat penduduk yang memungkinkan timbul permasalahan ekologis lainnya.

Jenis Wisata	Obyek Wisata	Potensi	Permasalahan
Religi dan Sejarah	Kelenteng Sanggar Agung Patung Buddha Empat Wajah	<p>Daya tarik: Dibangun mirip dengan obyek wisata <i>Temple of Heaven</i> di Beijing sehingga orang tidak perlu jauh-jauh keluar negeri. Tempat ibadah sekaligus bisa rekreasi menikmati pantai. Dikunjungi oleh wisatawan Thailand, China, Taiwan serta sekolah atau universitas yang ingin mempelajari kebudayaan Tionghoa dan agama Buddha.</p> <p>Aksesibilitas: terletak di area Kenpark yang mudah dijangkau, dikelingi toko souvenir dan warung makan, terdapat area duduk dan tunggu di sepanjang jalan dan ada toilet, ada ruang semedi untuk sembayang.</p>	<p>Pengelolaan: untuk pengelola manajemen wisata tidak dilakukan pada pihak profesional, tidak memiliki struktur organisasi yang jelas karena dikelola oleh keluarga pendiri. Pembukuan dan pengelolaan keuangan tidak ada manajemen yang jelas. Pendanaan diambil dari hasil jual alat-alat sembahyang dan sumbangan umat.</p> <p>Sarana prasarana: toilet dan penerangan yang kurang memadai dan tidak terawat dengan baik.</p> <p>Pemasaran: tidak ada promosi wisata yang dilakukan dan tidak ada <i>guide</i> yang terjadwal untuk menjelaskan obyek wisata.</p> <p>Ekonomi dan sosial: meningkatnya pedagang liar jika ada acara-acara besar yang mengundang masa.</p>
	Benteng Kedung Cowek	<p>Daya tarik: Wisata edukasi dan sejarah yang masih dilestarikan keberadaannya berupa benteng lokasi pertempuran arek-arek Suroboyo dengan Belanda. Masih menyimpan peninggalan yang otentik seperti Meriam bekas peninggalan para penjajah.</p> <p>Aksesibilitas: mudah dijangkau karena terletak di dekat gerbang tol Suramadu.</p>	<p>Pengelolaan: Obyek wisata belum dikelola secara optimal sehingga kondisi dalam Benteng ini terkesan kurang terawat.</p> <p>Pemasaran: belum ada progam khusus untuk mendatangkan wisatawan.</p>

Lampiran 3

Tabel 4.3. Analisis Matriks SWOT Pengembangan Obyek Wisata di Kec. Bulak

		INTERNAL	
		<i>Strength:</i>	<i>Weakness:</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Daya tarik obyek wisata di kecamatan Bulak adalah wisata yang terjangkau bagi semua kalangan dengan biaya tiket yang murah bahkan terdapat obyek wisata tanpa pungutan retribusi. • Dalam satu kawasan, terdapat obyek wisata yang saling terintegrasi dengan beragam kegiatan rekreasi seperti menikmati Pantai, wahana bermain anak, wisata religi dan budaya, menunggang kuda, wisata kuliner dsb. • Aksesibilitas menuju obyek wisata mudah dan terjangkau, serta dekat dengan jalan utama dan Tol Suramadu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sarana dan prasarana namun tidak memadai dan kurang dirawat seperti toilet yang kotor, penerangan jalan kurang, serta biaya pemeliharaan yang mahal. • Belum adanya pengelolaan manajemen yang jelas dan terarah dalam meningkatkan pengunjung dan retribusi yang nantinya dapat dimanfaatkan untuk merevitalisasi wahana wisata. • Belum nampak strategi pemasaran dan promosi obyek wisata yang jelas. Masih banyak pedagang ikan yang memilih berjualan di luar area SIB karena sepi pengunjung. • Permasalahan ekologi muncul karena obyek wisata berada pada lingkungan padat penduduk yang relatif kumuh. Limbah olahan hasil laut langsung dibuang berserakan di tepi jalan dan belum ada wadah pengolahan hasil limbah.
E K S T E R N	Opportunity	SO	WO
	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya potensi pemberdayaan ekonomi dan social bagi warga di sekitar obyek wisata. Warga dapat berjualan, membuka usaha warung makan, toko kelontong, souvenir, berdagang, mengolah hasil laut dan memasarkan produknya di dalam 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan PAD dan pendapatan rumah tangga melalui UMKM dan sentra hasil olahan laut. • Pembangunan kawasan obyek wisata Kenjeran yang terintegrasi meliputi wisata bahari – wisata kuliner olahan laut – wisata religi dan budaya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengelolaan obyek wisata berkolaborasi dengan warga lokal sehingga warga merasa memiliki obyek wisata dan turut merawat/ memelihara sarana prasarana yang ada. • Melakukan pendampingan kesadaran lingkungan/ ekologi dan pemanfaatan limbah hasil laut.

A L	<p>area obyek wisata sehingga penghasilan rumah tangga dapat meningkat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunjungan wisatawan asing dari Thailand, China, Taiwan serta study tour siswa/ mahasiswa yang ingin mempelajari akulturasi kebudayaan Tionghoa dan agama Buddha. 		
	<p style="text-align: center;">Threat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kenjeran dikonotasikan sebagai tempat hiburan ‘negatif’ sehingga sulit melakukan <i>branding</i> pariwisata. • Intensitas persaingan dengan taman hiburan sejenis cukup tinggi seperti Wisata Bahari Lamongan. 	<p style="text-align: center;">ST</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menambah kegiatan rekreatif yang menarik anak muda misalnya mini concert di tepi Pantai dsb. 	<p style="text-align: center;">WT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Melakukan <i>re-branding</i> wisata Kenjeran di media sosial. • Berkolaborasi dengan Pemkot dalam menyusun strategi promosi pariwisata dan revitalisasi wahana/ fasilitas.

Lampiran 4

Tabel 4.4. Matriks Analisis IFAS Pengembangan Obyek Wisata

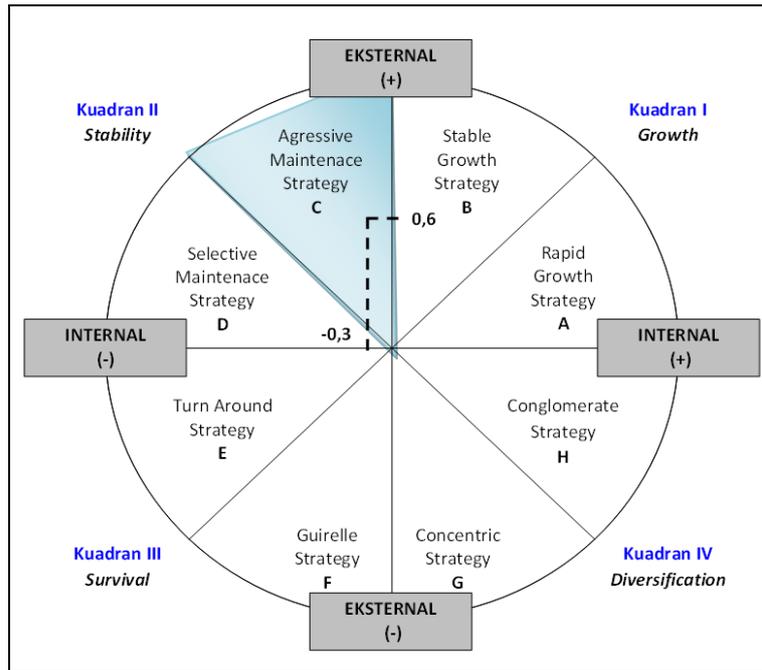
Faktor Internal	Bobot	Rating	Bobot x Rating
Kekuatan / Strength:			
<ul style="list-style-type: none"> • Daya tarik obyek wisata di kecamatan Bulak adalah wisata yang terjangkau bagi semua kalangan dengan biaya tiket yang murah bahkan terdapat obyek wisata tanpa pungutan retribusi. 	0,2	2	0,4
<ul style="list-style-type: none"> • Dalam satu kawasan, terdapat obyek wisata yang saling terintegrasi dengan beragam kegiatan rekreasi seperti menikmati Pantai, wahana bermain anak, wisata religi dan budaya, menunggang kuda, wisata kuliner dsb. 	0,2	3	0,6
<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas menuju obyek wisata mudah dan terjangkau, serta dekat dengan jalan utama dan Tol Suramadu. 	0,1	2	0,2
TOTAL	0,5		1,2
Kelemahan / Weakness:			
<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sarana dan prasarana namun tidak memadai dan kurang dirawat seperti toilet yang kotor, penerangan jalan kurang, serta biaya pemeliharaan yang mahal. 	0,1	3	0,3
<ul style="list-style-type: none"> • Belum adanya pengelolaan manajemen yang jelas dan terarah dalam meningkatkan pengunjung dan retribusi yang nantinya dapat dimanfaatkan untuk merevitalisasi wahana wisata. 	0,2	3	0,6
<ul style="list-style-type: none"> • Belum nampak strategi pemasaran dan promosi obyek wisata yang jelas. Masih banyak pedagang ikan yang memilih berjualan di luar area SIB karena sepi pengunjung. 	0,1	3	0,3
<ul style="list-style-type: none"> • Permasalahan ekologi muncul karena obyek wisata berada pada lingkungan padat penduduk yang relatif kumuh. Limbah olahan hasil laut langsung dibuang berserakan di tepi jalan dan belum ada wadah pengolahan hasil limbah. 	0,1	3	0,3
TOTAL	0,5		1,5

Tabel 4.5. Matriks Analisis EFAS Pengembangan Obyek Wisata

Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Bobot x Rating
Peluang / Opportunity:			
<ul style="list-style-type: none"> • Adanya potensi pemberdayaan ekonomi dan social bagi warga di sekitar obyek wisata. Warga dapat berjualan, membuka usaha warung makan, toko kelontong, souvenir, berdagang, mengolah hasil laut dan memasarkan produknya di dalam area obyek wisata sehingga penghasilan rumah tangga dapat meningkat. 	0,3	3	0,9
<ul style="list-style-type: none"> • Kunjungan wisatawan asing dari Thailand, China, Taiwan serta study tour siswa/ mahasiswa yang ingin mempelajari akulturasi kebudayaan Tionghoa dan agama Buddha. 	0,2	1	0,6
TOTAL	0,5		1,1
Ancaman / Threat:			
<ul style="list-style-type: none"> • Kenjeran dikonotasikan sebagai tempat hiburan 'negatif' sehingga sulit melakukan <i>branding</i> pariwisata. 	0,25	1	0,25

Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Bobot x Rating
• Intensitas persaingan dengan taman hiburan sejenis cukup tinggi seperti Wisata Bahari Lamongan.	0,25	1	0,25
TOTAL	0,5		0,5

Tabel 4.6. Bagan Perumusan Strategi



Dasar Perumusan Bagan:

$$\begin{aligned}
 X &= \text{POTENSI} + \text{MASALAH} \\
 &= 1,2 + (-1,5) \\
 &= -0,3
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 Y &= \text{PELUANG} + \text{ANCAMAN} \\
 &= 1,1 + (-0,5) \\
 &= 0,6
 \end{aligned}$$