



Analisis SWOT pada Daya Tarik Wisata di Kawasan Pecinan, Kembang Jepun Kota Surabaya

Ayu Dianapramesti Eksitasari ¹, Desvidyaurlia Kartika Indriyana ², Made Bambang Adnyana ³

¹ Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

² Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

³ Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

E-mail: 21045010071@student.upnjatim.ac.id

ABSTRAK

Kawasan Tionghoa atau Pecinan terletak di sebelah timur Jembatan Merah tepatnya di area Chinatown, jalan Kapasan Surabaya. Kawasan Pecinan menjadi saksi dari peradaban masyarakat Tionghoa di masa pemerintahan Belanda dan merupakan salah satu pusat budaya Tionghoa yang kaya akan sejarah dan warisan tradisional. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) pada daya tarik wisata di Kawasan Pecinan, Kembang Jepun Surabaya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi lapang, dan studi literatur. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis dengan pendekatan SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang mempengaruhi daya tarik wisata di Kawasan Pecinan. Hasil analisis menunjukkan bahwa Kawasan Pecinan memiliki beberapa kekuatan sebagai daya tarik wisata, antara lain: warisan budaya dan sejarah yang kaya, dan arsitektur tradisional yang menarik. Namun, terdapat juga beberapa kelemahan yang perlu diperhatikan, seperti kurangnya fasilitas pendukung pariwisata. Di sisi peluang, Kawasan Pecinan memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata yang lebih baik melalui pengembangan infrastruktur dan fasilitas pendukung yang memadai, peningkatan promosi dan pemasaran, serta pengembangan produk wisata yang beragam. Namun, terdapat juga beberapa ancaman yang perlu diwaspadai, seperti persaingan dengan destinasi wisata lainnya, perubahan tren wisatawan, dan perlambatan pertumbuhan ekonomi yang dapat mempengaruhi kunjungan wisatawan.

Kata kunci: Analisis SWOT, Daya Tarik Wisata

ABSTRACT

The Chinese area or Chinatown is located east of the Red Bridge precisely in the Chinatown area, Jalan Kapasan Surabaya. Chinatown area witnessed the civilization of the Chinese community during the Dutch rule and is one of the centers of Chinese culture rich in history and traditional heritage. This study aims to conduct a SWOT analysis (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) on tourist attractions in Chinatown, Kembang Jepun Surabaya. The methods used in this study are field observation, and literature study. The collected data is then analyzed with a SWOT approach to identify

strengths, weaknesses, opportunities, and threats that affect tourist attraction in Chinatown. The results of the analysis show that Chinatown has several strengths as a tourist attraction, among others: rich cultural and historical heritage, and interesting traditional architecture. However, there are also some disadvantages that need to be considered, such as the lack of tourism supporting facilities. On the opportunity side, Chinatown has the potential for better tourism development through the development of adequate infrastructure and supporting facilities, increased promotion and marketing, and the development of diverse tourism products. However, there are also several threats that need to be watched out for, such as competition with other tourist destinations, changes in tourist trends, and slowing economic growth that can affect tourist visits.

Keywords: SWOT Analysis, Tourism Attraction

PENDAHULUAN

Surabaya merupakan salah satu kota besar yang memiliki sejarah panjang dan beberapa kawasan kota lama. Kawasan kota lama yang terkenal di Surabaya salah satunya ialah Kawasan Tionghoa. Kawasan Tionghoa atau Pecinan terletak di sebelah timur Jembatan Merah tepatnya di area *Chinatown*, jalan Kapasan. Kawasan Pecinan menjadi saksi dari peradaban masyarakat Tionghoa di masa pemerintahan Belanda. Menurut Faber dalam Handinoto masyarakat Tionghoa sudah ada di Surabaya dari tahun 1411 yang mulanya memiliki tempat tinggal di daerah Timur Kalimas dengan sebutan *Chinese Camp*[1]. Masyarakat Tionghoa memiliki peran dalam kegiatan perdagangan Kota Surabaya. Pada masa Kolonial, masyarakat Tionghoa berperan sebagai pedagang perantara antara orang pribumi sebagai penghasil produk-produk pertanian kemudian menjualnya pada pedagang-pedagang besar Eropa [2]. Pada Kota Tua (*oud Soerabaja/Old Surabaya*) orang Tionghoa memiliki kekuatan bisnis yang tidak hanya di kawasan Pecinan dan Jalan Kembang Jepun saja, tetapi juga meluas hingga kawasan Melayu/Arab (*Malay en Arabische Kamp*)[3].

Di Pecinan, ada beberapa situs bersejarah yang masih berdiri, seperti gudang kayu yang sudah ada selama 200 tahun.[4]. Selain bangunan bersejarah, ada juga Kelenteng *Boen Bio* di Jalan Kapasan seberang Pasar Kapasan. Kelenteng *Boen Bio* merupakan salah satu tempat wisata yang menarik. Dibangun dengan gaya arsitektur khas China dan dibangun oleh tukang langsung dari China. Hiasan candi yang ikonik memiliki arti dan tujuan berupa permohonan atau doa. Selain arsitekturnya, *Chinatown* juga dikenal dengan kuliner khasnya seperti mie damian, bakpao, siomay dan lainnya.

Dalam sisi bangunan, Kota Surabaya mempertahankan apa yang telah dirangkai dalam peraturannya yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 5 tahun 2005 tentang perlindungan bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya. Rencana Detail Kawasan Perkotaan (RDTRK) UP Tanjung Perak Surabaya Tahun 2011-2031, kawasan Kembang Jepun ditetapkan sebagai kawasan perencanaan Bangunan Cagar Budaya Pecinan Kelas C, yang menurut Peraturan Daerah No. 5 tahun 2005 Bab IV Pasal 16 melalui Revitalisasi atau Adaptasi, dengan Pengembangan Kawasan Wisata Kuliner dan Wisata Sejarah, Budaya dan Arsitektur. Berdasarkan peraturan, hal tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan. Pengoperasian cagar budaya di Pecinan Kota Surabaya masih membutuhkan penambahan atau kebangkitan segi infrastruktur dan bangunan lawas yang dimiliki oleh kota Surabaya [5].

Seiring perkembangan Kota Surabaya, maka peran kawasan Kembang Jepun mengalami penurunan. Hal tersebut dapat dilihat mulai dari karakteristik arsitektur China, pudarnya tradisi kebudayaannya, dan terdapat ruko atau rumah toko yang tidak berpenghuni. Untuk budaya yang masih dilakukan di Kampung Pecinan seperti budaya biasa, yaitu budaya Tionghoa saat perayaan Imlek mereka berkumpul dan masak besar, beribadah bersama, menyajikan makanan khas, kue keranjang dan jeruk sebagai pencuci mulut.

Penelitian ini membahas mengenai kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan dalam pengembangan daya tarik wisata Kampung Pecinan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penataan wisata di kawasan Pecinan Kembang Jepun Surabaya, pelestarian budaya, dan partisipasi masyarakat setempat.

METODOLOGI

Penelitian ini dilakukan di Wisata Kampung Pecinan, Jalan Kapasan, Surabaya, Jawa Timur. Metode pendekatan pada penelitian ini adalah kualitatif. Pendekatan kualitatif dipilih karena peneliti menganggap bahwa pendekatan kualitatif sesuai untuk memberi gambaran Wisata Kampung Pecinan yang lekat dengan budaya Tionghoa-nya.

Pendekatan penelitian kualitatif memiliki beberapa macam landasan teoritis, diantaranya adalah[6]:

1. Fenomenologi; suatu bentuk penelitian dengan menelaah fokus fenomena yang diteliti, memahami pengalaman individu atau kelompok.
2. Etnografi; mengkaji pola atau interaksi kehidupan antar kelompok sosio kultural.
3. Teori dasar; bertujuan untuk menemukan sesuatu yang telah dibuktikan dalam bentuk penilaian dan tidak ditujukan untuk masyarakat umum.
4. Teori histori; jenis penelitian yang dilakukan untuk mengungkapkan informasi di masa lalu atau berkaitan dengan sejarah besar di masa lalu.
5. Studi kasus; peneliti melakukan eksplorasi mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas terhadap individu atau kelompok.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yaitu observasi dan dokumentasi. Pengumpulan data melalui observasi adalah mengamati langsung di tempat dan mengumpulkan informasi berdasarkan informasi yang tersedia di tempat. Setelah observasi, pengumpulan data diperkuat dengan dokumentasi. Dokumentasi adalah metode pencarian informasi tentang sesuatu atau variabel dalam bentuk catatan, literatur atau buku. Pengumpulan data melalui dokumentasi berfungsi untuk melengkapi informasi yang diperoleh dari observasi.

Metode penelitian kualitatif dipergunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alami seperti berupa eksperimen yang dimana peneliti sebagai instrumen utama, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan *snowball* teknik pengumpulan data dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian lebih menekankan makna daripada generalisasi [7].

Analisis data kualitatif dapat diartikan proses mengorganisir, mengolah, menganalisis dan menginterpretasikan data non numerik menjadi informasi yang nantinya akan digunakan sebagai acuan. Teori Miles dan Huberman [7] mengemukakan aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara berlangsung dan interaktif secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu:

1. Reduksi data

Reduksi data adalah suatu bentuk analisis yang dilakukan dalam suatu cara hingga menemukan kesimpulan akhir. Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan dari hasil pengumpulan data yang telah diseleksi hingga mempunyai arti jika dikaitkan dengan penelitian.

2. Penyajian data

Data yang terkumpul disajikan dalam bentuk uraian singkat atau dalam bentuk narasi. Data yang tersusun dengan benar dalam penyajiannya memungkinkan penulis untuk menarik sebuah kesimpulan yang tepat.

3. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan langkah akhir dalam sebuah penelitian. Kesimpulan pertama memiliki sifat sementara dan dapat berubah jika ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Maka dari itu, kesimpulan dapat menjawab rumusan masalah

namun mungkin saja tidak, karena rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan [8].

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Analisis SWOT pada wisata Kampung Pecinan

Analisis SWOT yaitu teknik yang digunakan sebagai identifikasi strength (kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*), dan ancaman (*threats*). Menurut Rangkuti “analisis SWOT merupakan identifikasi segala aspek dengan cara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan”[9]. Analisis ini digunakan untuk mengetahui strategi pengembangan usaha, yang dapat ditentukan oleh kombinasi faktor internal meliputi *Strength* dan *Weakness*, kemudian faktor eksternal meliputi *Opportunities* dan *Threats*[9][10]. Faktor tersebut nantinya dihadapi dalam dunia bisnis. Pada penelitian ini Analisis SWOT digunakan untuk mengidentifikasi berbagai lingkungan, baik berupa kelemahan dan kekuatan Kawasan Pecinan Surabaya dalam melakukan persaingan maupun lingkungan eksternal yang berupa peluang dan ancaman.

Analisis Kekuatan dan Kelemahan

Analisis ini berfokus pada bagian internal wisata Pecinan Surabaya. Kekuatan dan kelemahan pada daya tarik harus diidentifikasi untuk mengetahui setiap kekuatan dan kelemahannya. Dengan begitu, kekuatan persaingan dari daya tarik Kampung Pecinan ini dapat diketahui.

Kekuatan (*strengths*) yang dimiliki oleh Kawasan Pecinan antara lain:

- a. Lokasi Kawasan yang strategis. Kawasan Pecinan dikatakan cukup strategis karena berada lingkungan perdagangan. Kawasan Pecinan dekat dengan pasar Kapasan, jarak antara pasar Kapasan dengan Wisata Kampung Pecinan berseberangan jalan. Pasar Kapasan merupakan tempat yang tak pernah sepi pengunjung. Maka dari itu, dengan dekatnya jarak pasar dengan lokasi wisata, tentunya akan berdampak juga pada kawasan Pecinan.
- b. Tidak adanya biaya tiket masuk. Untuk masuk ke wilayah Kampung Pecinan, pengunjung tidak dikenakan biaya masuk, hanya biaya parkir saja.
- c. Wisata kuliner. Salah satu potensi kekuatan dari wisata Kampung Pecinan Surabaya adalah wisata kuliner. Terdapat kedai yang menyediakan kuliner khas perpaduan Tionghoa dan Surabaya. Kedai kungfu merupakan salah satu tempat yang sering dikunjungi oleh wisatawan saat berada di Wisata Kampung Pecinan. Kedai ini didirikan pada tahun 2020 oleh pemilik kedai yang bernama Chandra. [11] Desain bangunan dengan nuansa chinese kuno dan warna merah dan emas yang melekat menjadi ciri khas dari kedai ini. Tidak hanya itu saja, ornamen berupa lampion-lampion yang mengitari sekeliling bagian luar menjadikan kedai ini terlihat lebih menarik. Adapun koleksi yang tersimpan di dalam seperti peninggalan warga Tionghoa yang terpajang rapi di dinding kedai seperti piring, surat-surat, kipas, teko, dan masih banyak lagi. Area lantai dua kedai ini tersedia beberapa fasilitas diantaranya ruang *karaoke* yang lengkap dengan meja hingga televisi. Menu makanan dan minuman yang ditawarkan kedai ini merupakan kuliner khas Tionghoa dan terbilang unik karena berbahan dasar dari vegetarian, contohnya *seperti Yam Kwetiau, Choipan, Liang Teh, Sari Kacang Hijau, dan lainnya*. Tujuan dari mendirikan kedai ini yaitu, menurut Chandra selaku pemilik kedai ingin memperkenalkan kuliner khas Tionghoa kepada para wisatawan.
- d. Arsitektur bangunan. Arsitektur bangunan pada wisata kawasan Pecinan menonjolkan khas Tionghoa. Salah satu tempat yang sangat menonjolkan ornamen budaya Tionghoa adalah Klenteng *Boen Bio*. Klenteng *Boen Bio* merupakan tempat ibadah untuk agama *Khonghucu* yang berada di Jl. Kapasan no. 131, Surabaya. Banyak sekali sejarah yang tersimpan di dalam

bangunan ini. Berdiri pada tahun 1833 di daerah Kapasan Dalam dengan nama awal *Boen Tjiang Soe (Wen Chang Szu)* yang memiliki arti mewarisi dan menggemilangkan kesusastraan. Bermula atas dasar inisiatif dari *Go Tik Lie* dan *Lo Toeng Siong* pada tahun 1882 dengan bantuan dari Mayor *the Boen Ke* untuk mendirikan sebuah klenteng ini. Alasan yang melatarbelakangi pendirian klenteng yaitu karena daerah kapasan pada akhir abad 19 belum memiliki tempat ibadah bagi orang Tionghoa seperti yang ada di daerah Pecinan lainnya.[12] Dahulu sebelum direnovasi dan menghadap ke jalan raya seperti sekarang, posisi klenteng ini menghadap ke belakang berseberangan dengan posisi lapangan tempat parkir mobil yang sekarang. Bagian belakang klenteng tersebut akhirnya dialihkan fungsinya untuk membangun sekolah bernama *Tiong Hoa Hak Tong (THHT)*[13].

Gaya arsitektur pada Klenteng *Boen Bio* berasal dari ide seorang arsitek yang didatangkan langsung dari Tiongkok, sehingga memiliki ciri khas Tiongkok yang dapat dilihat dari koleksi kaligrafi, namun tidak hanya itu saja, perpaduan budaya Belanda dan Jawa juga ditemukan di Klenteng ini. Ubin yang dipasang merupakan ubin kuno yang memiliki ukiran khas Belanda dan budaya Jawa dapat dilihat pada gebyok yang dipasang di altar klenteng. Banyak makna simbolik dibalik setiap hiasannya seperti sebuah harapan dan doa. Sebagai bangunan bersejarah, klenteng ini juga menjadi klenteng tertua di Surabaya dan sebagai saksi bisu dari masa perjuangan hingga kejayaan agama khonghucu di Surabaya. Pada tahun 2012, Klenteng *Boen Bio* berhasil tercatat sebagai salah satu cagar budaya.[14].

Selain itu Klenteng *Boen Bio* juga terdapat Punden di tengah-tengah kawasan Pecinan. Punden Kapasan adalah salah satu situs sejarah yang terletak dekat dengan wisata Pecinan Surabaya, Jawa Timur, Indonesia. Situs ini memiliki sejarah yang kaya dan merupakan salah satu warisan budaya penting di kota Surabaya. Punden Kapasan adalah situs pemakaman kuno yang diperkirakan berasal dari abad ke-14 atau ke-15. Punden ini merupakan kompleks pemakaman yang terdiri dari beberapa bukit yang dikelilingi oleh tembok batu. Situs ini memiliki makam yang diyakini merupakan tempat peristirahatan terakhir bagi anggota keluarga bangsawan dan tokoh penting pada masa lampau. Letak Punden Kapasan sangat strategis, terletak di Pecinan Surabaya. Pecinan adalah area yang kaya akan warisan budaya Tionghoa di Surabaya.

Di sekitar Punden Kapasan, terdapat berbagai kuil, klenteng, dan bangunan berarsitektur Tionghoa yang menghiasi jalan-jalan sempit yang dipenuhi toko dan gerai-gerai tradisional. Wisatawan dapat menikmati suasana yang kental dengan budaya Tionghoa dan mengeksplorasi warisan sejarah yang ada di sekitar wilayah ini. Pecinan Surabaya juga terkenal sebagai pusat kuliner yang menyajikan hidangan Tionghoa autentik. Para pengunjung dapat menemukan berbagai makanan lezat, seperti *bakpao*, lumpia, mie ayam, dan hidangan Tionghoa lainnya di sekitar wilayah ini. Selain itu, di Pecinan juga terdapat toko-toko yang menjual berbagai barang antik, kerajinan tangan, dan pernak-pernik Tionghoa, sehingga pengunjung dapat menemukan oleh-oleh yang unik dan menarik. Dengan lokasinya yang dekat dengan wisata Pecinan, Punden Kapasan menawarkan pengalaman wisata yang menarik bagi para pengunjung. Dengan menjelajahi situs sejarah ini dan menikmati suasana budaya Tionghoa yang khas di sekitarnya, pengunjung dapat memperluas pengetahuan mereka tentang sejarah Surabaya dan memahami lebih dalam warisan budaya yang beragam di kota ini.

Kelemahan (*weakness*)

- a. Parkir tidak luas, berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa saat memasuki kawasan Pecinan, lahan parkir yang disediakan sangat minim. Lahan parkir yang disediakan hanya cukup untuk tiga sepeda motor saja.
- b. Sudah jarang ditemukan ornamen tionghoa, berdasarkan hasil penelitian, melihat kawasan Pecinan sudah jarang sekali terlihat ornamen-ornamen khas Tionghoa di gang kampungnya, sehingga hanya nampak seperti kawasan kampung biasa. Hal tersebut sangat disayangkan, karena wisatawan berkunjung mengharapkan uniknya dari kawasan ini.

- c. Kurangnya atraksi wisata, berdasarkan hasil penelitian, kawasan Pecinan minim akan atraksi wisatanya. Atraksi wisata yang terdapat pada kawasan Pecinan hanya dapat dihitung dengan jari. Hal tersebut yang menyebabkan sepiunya kawasan ini jika tidak ada acara-acara tertentu yang diselenggarakan. Tempat yang menonjol pada kawasan ini hanya kedai kungfu dan Klenteng *Boen Bio*.
- d. Kurangnya kepedulian masyarakat Pecinan, masyarakat Pecinan tidak bergantung pada seberapa jumlah wisatawan yang hadir. Mereka melakukan aktivitas sehari-hari dan menurut mereka, meskipun sepi wisatawan mereka merasa tidak peduli, karena penghasilan utama mereka bukan pada sektor wisatanya, melainkan pada hasil perdagangan.

Analisis Opportunity dan Threats pada Kawasan Pecinan Surabaya

Analisis ini berfokus pada kondisi eksternal kawasan Pecinan Surabaya. Mengidentifikasi peluang (*opportunity*) dan tantangan (*threats*) bertujuan untuk mengetahui apa saja ancaman yang dihadapi dan akan dihadapi kawasan Pecinan, serta mengetahui peluang apa saja yang dapat diambil oleh kawasan Pecinan Surabaya dalam mengembangkan wisatanya.

Opportunity

Analisis *Opportunity* pada kawasan wisata Pecinan Surabaya adalah proses mengidentifikasi peluang yang dapat dimanfaatkan oleh kawasan tersebut untuk mengembangkan potensi wisata. Berikut ini adalah penjelasan mengenai peluang yang dimiliki oleh kawasan Pecinan Surabaya:

1. Kawasan Perdagangan: Pecinan Surabaya merupakan pusat perdagangan yang memiliki sejarah panjang dalam aktivitas bisnis. Peluang yang dimiliki kawasan ini adalah meningkatkan kerjasama dengan pengusaha lokal dan nasional untuk memperluas pasar dan mengembangkan produk-produk unik yang dapat menarik wisatawan. Pecinan Surabaya juga dapat memperkuat hubungan dengan komunitas bisnis lokal untuk mempromosikan kawasan sebagai tujuan wisata belanja yang menawarkan berbagai produk khas dan tradisional. Kawasan perdagangan yang dikenal ramai di kawasan Pecinan yaitu Pasar Kapasan. Pasar Kapasan merupakan pasar yang terletak persis di pinggir jalan Kapasan dan menghadap selatan. Pasar kapasan sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda, yaitu sekitar tahun 1910. Pasar Kapasan menjadi pusat garmen yang dahulu sering dikunjungi oleh para pejabat daerah dan pemerintahan Hindia-Belanda, serta menjadi tempat perguruan seni bela diri. Pasar Kapasan mulai beroperasi pukul 09.00 hingga 17.00. Pasar Kapasan terdiri dari 3 lantai yang mayoritas pedagangnya merupakan pedagang kain atau pakaian. Namun, selain pedagang pakaian, terdapat juga pedagang kuliner yang tersedia untuk pengunjung yang ingin merasakan kuliner Surabaya. Pasar Kapasan tak pernah sepi pengunjung menjadi tempat untuk mempercepat perputaran ekonomi. Pasar Kapasan menjadi pasar yang menjual barang dengan harga murah dibanding dengan tempat-tempat lain [15].
2. Budaya, Kawasan Pecinan Surabaya kaya akan warisan budaya Tionghoa. Peluang yang dapat diambil adalah memanfaatkan kekayaan budaya ini untuk mengembangkan pariwisata budaya. Dapat dilakukan pengorganisasian festival budaya, pameran seni, pertunjukan musik dan tari tradisional Tionghoa untuk menarik minat wisatawan lokal maupun mancanegara. Selain itu, kawasan Pecinan juga dapat mempromosikan kuliner khas Tionghoa yang autentik dan menyajikan pengalaman kuliner yang unik bagi pengunjung.
3. Lingkungan, Salah satu peluang yang dapat dimanfaatkan oleh kawasan Pecinan Surabaya adalah keindahan dan keasrian lingkungan. Kawasan ini dapat memperkuat upaya pelestarian lingkungan dan meningkatkan keberlanjutan dengan mengadopsi praktik ramah lingkungan dalam pengelolaan wisata. Misalnya, mengurangi penggunaan plastik sekali pakai, meningkatkan penggunaan energi terbarukan, dan menerapkan sistem daur ulang limbah. Dengan demikian, kawasan Pecinan dapat menarik segmen wisatawan yang peduli dengan lingkungan dan mempromosikan diri sebagai destinasi wisata yang bertanggung jawab secara lingkungan.

Lingkungan kawasan Kapasan didukung dengan adanya Hotel Ganefo sebagai sarana penunjang wisatawan. Hotel Ganefo Surabaya terletak di lokasi yang strategis di pusat kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia. Pilihan lokasinya yang tepat memberikan akses mudah ke berbagai atraksi populer, pusat perbelanjaan, restoran, dan tempat-tempat bisnis penting. Hotel Ganefo Surabaya memiliki sejarah yang menarik. Dibangun pada tahun 1990-an, hotel ini telah menjadi salah satu landmark penting di Surabaya. Nama "Ganefo" diambil dari singkatan dari "*Games of the New Emerging Forces*" atau dalam bahasa Indonesia dikenal sebagai "Pesta Olahraga Kekuatan-kekuatan Baru". Nama ini diambil dari konferensi internasional yang diadakan di Indonesia pada tahun 1963, dan hotel ini merupakan bagian dari warisan sejarah tersebut.

Dalam hal penataan lokasi, Hotel Ganefo Surabaya didesain dengan mempertimbangkan aksesibilitas dan kenyamanan para tamu. Terletak di jantung kota, hotel ini mudah dijangkau dari bandara internasional maupun stasiun kereta api. Dari hotel, para tamu dapat dengan mudah menjelajahi berbagai atraksi terkenal Surabaya, seperti Tugu Pahlawan, Monumen Kapal Selam, *House of Sampoerna*, dan Jembatan Suramadu. Lokasi strategisnya juga memberikan kemudahan akses menuju pusat perbelanjaan terkenal, seperti Tunjungan Plaza, Grand City Mall, dan Plaza Surabaya. Para tamu juga dapat menemukan berbagai restoran, kafe, dan tempat hiburan di sekitar hotel untuk memenuhi selera kuliner dan hiburan mereka.

Sebagai bagian dari upaya revitalisasi dan modernisasi, Hotel Ganefo Surabaya mengalami renovasi menyeluruh pada tahun 2010. Renovasi ini membawa nuansa baru yang segar ke dalam desain interior dan eksterior hotel. Dengan perpaduan desain modern dan sentuhan tradisional, hotel ini menciptakan suasana yang elegan dan menyenangkan bagi para tamu. Dalam penataan kamar, setiap detail diperhatikan untuk memberikan kenyamanan maksimal. Kamar-kamar dirancang dengan desain yang cerdas dan dilengkapi dengan peralatan modern, menciptakan ruang yang nyaman dan fungsional bagi para tamu. Interior kamar memiliki sentuhan warna hangat dan gaya yang kontemporer, menciptakan suasana yang menenangkan dan menyenangkan. Fasilitas umum hotel ini juga dirancang dengan baik. Area lobi menampilkan desain yang elegan dengan sentuhan artistik yang menarik perhatian tamu. Restoran dan lounge hotel juga diberi perhatian khusus dalam desain interior, menciptakan suasana yang menyambut dan mewah untuk menikmati hidangan dan minuman[16].

Selain itu, keuntungan lokasi hotel ini adalah dekat dengan area bisnis dan perkantoran. Ini memudahkan para tamu yang mengunjungi Surabaya untuk tujuan bisnis, pertemuan, atau konferensi, karena dapat dengan cepat mencapai lokasi bisnis utama di kota ini. Dengan penataan lokasi yang strategis, Hotel Ganefo Surabaya menawarkan keuntungan bagi para tamu yang ingin menjelajahi dan merasakan kehidupan kota Surabaya. Dengan akses yang mudah ke atraksi wisata, perbelanjaan, restoran, dan area bisnis, hotel ini memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi para tamu yang menginap di sini.

Threats

Tantangan (*Threats*) yang dihadapi oleh kawasan Pecinan Surabaya: Pecinan Surabaya juga dikenal sebagai *Chinatown* Surabaya merupakan salah satu kawasan wisata yang terkenal di Surabaya. Meskipun merupakan daya tarik yang menarik bagi wisatawan lokal maupun internasional, terdapat beberapa ancaman atau threats yang perlu diperhatikan di kawasan ini. Berikut adalah beberapa threats yang dapat diidentifikasi:

1. Perubahan sosial dan ekonomi, Perubahan sosial dan ekonomi dapat berdampak pada kawasan Pecinan. Peningkatan standar hidup dan urbanisasi dapat mengubah karakter dan identitas kawasan. Oleh karena itu, upaya pelestarian budaya dan warisan sejarah menjadi tantangan yang harus dihadapi untuk menjaga keaslian kawasan ini.
2. Persaingan dengan daya tarik wisata lain, Pecinan Surabaya akan menghadapi persaingan dengan destinasi wisata lain di Surabaya maupun di wilayah sekitar. Upaya pemasaran yang efektif dan

diferensiasi yang jelas akan menjadi kunci dalam memperoleh perhatian wisatawan dan mengembangkan pangsa pasar yang lebih besar.

3. Infrastruktur dan aksesibilitas, Pertumbuhan pariwisata yang pesat di Pecinan Surabaya mungkin menyebabkan tekanan pada infrastruktur kawasan tersebut. Kelebihan lalu lintas, keterbatasan tempat parkir, atau kekurangan fasilitas umum seperti toilet umum dapat menjadi masalah bagi wisatawan. Pihak berwenang harus memastikan bahwa infrastruktur yang memadai tersedia untuk menangani jumlah pengunjung yang semakin meningkat. Kawasan Pecinan Surabaya mungkin dihadapkan pada tantangan infrastruktur dan aksesibilitas. Ketersediaan sarana transportasi yang baik, seperti akses jalan, parkir, dan transportasi umum yang mudah dijangkau, akan mempengaruhi kemudahan wisatawan untuk mengunjungi kawasan ini.
4. Pengelolaan yang efektif, Tantangan lain yang dihadapi adalah pengelolaan yang efektif dalam menghadapi peningkatan jumlah wisatawan. Diperlukan perencanaan yang matang untuk menjaga kualitas pengalaman wisatawan, mengelola kepadatan wisatawan, dan mempertahankan kebersihan dan keindahan kawasan.

Dalam rangka mengembangkan wisata di kawasan Pecinan Surabaya, penting bagi pihak terkait, seperti pemerintah, komunitas lokal, dan pelaku bisnis, untuk memperhatikan peluang-peluang yang ada dan mengatasi tantangan yang dihadapi. Dengan strategi yang tepat, kawasan Pecinan dapat meningkatkan daya tariknya sebagai destinasi wisata yang unik dan berpotensi menarik banyak wisatawan.

B. Pembahasan

Ragam budaya telah tumbuh dan berkembang di Surabaya sehingga melahirkan lokasi yang khas berdasarkan etnis mayoritas masyarakatnya, salah satunya seperti kawasan Kapasan Dalam di Surabaya. Kawasan Kapasan disebut dengan Kampung Pecinan. Kampung Pecinan adalah kampung yang awalnya terbentuk di Pecinan Kulon yang saat ini merupakan Jalan Karet dan juga Jalan Cokelat. Lokasi tersebut ditandai oleh keberadaan Klenteng *Hok an Kiong/Suka Loka*. Namun kini, kampung dengan masyarakat tionghoa berada di wilayah Kembang Jepun dengan batas kawasan bagian utara yaitu Ampel, Pasar Atom, Stasiun Semut dan Jagalan. Bagian selatan yaitu Simokerto, Kali Pegirian. Bagian timur yaitu Kapasan, dan bagian barat yaitu Kalimas dan Jalan Rajawali. Berdasarkan dari penjelasan tersebut, Kampung pecinan termasuk dalam kawasan Kembang Jepun bagian timur yaitu Kapasan. Kampung pecinan juga ditandai oleh Klenteng yaitu Kelenteng *Boen Bio*. Di belakang area Klenteng, dulunya terdapat perkampungan yang terkenal yaitu Kampung Kungfu. Diberi nama Kampung Kungfu, yaitu dikarenakan saat itu terdapat pimpinan daerah Kapasan yang sangat disegani bernama *The Eng Bian* dan *Tjoa Swie Bie*. Beliau memfasilitasi penampungan bagi para pendatang Tiongkok yang secara kemampuan pastinya mereka menguasai keahlian kungfu. Keahlian kungfu itupun tersebar pada warga setempat, hingga pada akhirnya warga yang menguasai kungfu diberi julukan sebagai "Buaya Kapasan". Selain memiliki keahlian kungfu, mereka juga ahli dalam memainkan barongsai. Namun saat masa orde baru permainan barongsai dilarang oleh pemerintah hingga akhirnya pelatihan kungfu dan barongsai mengalami penurunan yang menyebabkan pelatihan tersebut sudah tidak dilakukan lagi. Bahkan, lapangan yang dulunya menjadi tempat untuk latihan kungfu, kini sudah beralih fungsi menjadi lapangan olahraga.

Desain perkotaan memiliki elemen-elemen fisik urban desain yang mendukung terbentuknya struktur visual kota serta terciptanya citra lingkungan perkotaan, elemen elemen tersebut meliputi tata guna tanah, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, *activity support*, jalur pejalan kaki serta simbol dan tanda [14]. Kawasan Kampung Pecinan memiliki kondisi akses masuk berupa jalan/gang kecil, sehingga kawasan tersebut merupakan sebuah pemukiman. Lahan yang terbatas pun juga mengakibatkan warga yang memiliki kendaraan pribadi seperti mobil tidak bisa parkir di lahan rumah sendiri. Maka dengan kondisi tersebut, disediakannya area parkir mobil bersama. Pada area luar yang berada di tepi jalan raya utama, banyak bangunan ruko yang menjadi pusat perbelanjaan, bahkan terdapat pasar besar yaitu Pasar Kapasan. Melihat dari sisi bangunan,

banyak bangunan pemukiman yang masih ada campur tangan budaya Tionghoa. Jika dilihat secara teliti, bangunan warga setempat mayoritas memiliki pagar rumah yang tinggi dan terkesan tertutup. Hal tersebut menjadi ciri khas tersendiri bagi warga Kampung Pecinan.

Pemerintah Surabaya telah menata sedemikian rupa kawasan Wisata Pecinan Kapasan. Kawasan Pecinan Surabaya menjadi saksi peradaban masyarakat Tionghoa pada masa pemerintahan Belanda. Hingga sekarang kawasan tersebut masih dihuni oleh orang-orang keturunan etnis Tionghoa. Namun, semakin berkembangnya Kota Surabaya, perlahan budaya dari etnis Tionghoa mulai memudar. Sekarang kawasan tersebut nampak seperti rumah-rumah modern pada umumnya.

KESIMPULAN

Kawasan Pecinan menjadi seperti kawasan perdagangan, yang mana berdagang merupakan salah satu budaya dari Tionghoa yang masih banyak dilakukan hingga sekarang. Meskipun budaya perlahan mulai memudar, namun pada saat perayaan hari raya Imlek, masyarakat Konghucu masih merayakan tradisinya, seperti makan mie, berkumpul dengan keluarga, berbagi angpao, memasang ornamen merah, dan lain-lain. Kawasan Pecinan di Surabaya menjadi salah satu tempat wisata yang sering dikunjungi wisatawan. Terdapat beberapa potensi yang dimiliki oleh Kawasan Pecinan seperti Kelenteng Boen Bio, Pasar Kapasan, Kedai Kungfu, hingga tradisi merayakan Imlek.

Hasil analisis SWOT yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan diantaranya adalah:

1. **Kekuatan (*strengths*)** yang dimiliki oleh Kawasan Pecinan antara lain: Lokasi Kawasan yang strategis, tidak adanya biaya tiket masuk. Untuk masuk ke wilayah Kampung Pecinan, pengunjung tidak dikenakan biaya masuk, hanya biaya parkir saja, juga merupakan Kawasan wisata kuliner, dan juga memiliki arsitektur bangunan yang menonjolkan khas Tionghoa.
2. **Kelemahan (*weakness*)** yang terdapat dikawasan tersebut adalah: Parkir tidak luas, jarang ditemukan ornamen tionghoa, kawasan Pecinan minim akan atraksi wisatanya, dan juga kurangnya kepedulian masyarakat Pecinan pada pengembangan wisata dikawasan tersebut.
3. **Peluang (*Opportunity*)** peluang yang dapat dimanfaatkan diantaranya adalah: pecinan merupakan kawasan Perdagangan, budaya yang dimiliki, Kawasan Pecinan Surabaya kaya akan warisan budaya Tionghoa. Peluang yang dapat diambil adalah memanfaatkan kekayaan budaya ini untuk mengembangkan pariwisata budaya, dan juga keindahan dan keasrian lingkungan. Kawasan ini dapat memperkuat upaya pelestarian lingkungan dan meningkatkan keberlanjutan dengan mengadopsi praktik ramah lingkungan dalam pengelolaan wisata.
4. **Tantangan (*Threats*)** yang dihadapi oleh kawasan Pecinan Surabaya: Perubahan sosial dan ekonomi, Perubahan sosial dan ekonomi dapat berdampak pada kawasan Pecinan, persaingan dengan daya tarik wisata lain, tekanan pada infrastruktur kawasan tersebut, pengelolaan yang efektif dalam menghadapi peningkatan jumlah wisatawan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. Hartono and H. Handinoto, "SURABAYA KOTA PELABUHAN (Â 'SURABAYA PORT CITYÂ') Studi tentang perkembangan Â 'bentuk dan strukturÂ' sebuah kota pelabuhan ditinjau dari perkembangan transportasi akibat situasi politik dan ekonomi dari abad 13 sampai awal abad 21," *Dimens. (Journal Archit. Built Environ.,* vol. 35, no. 1, pp. 88–99, 2007.
- [2] H. Handinoto, "Perletakan stasiun kereta api dalam tata ruang kota-kota di Jawa (khususnya Jawa Timur) pada masa kolonial," *Dimens. (Journal Archit. Built Environ.,* vol. 27, no. 2, 1999.

- [3] S. Pratiwi, A. Rahayu, and J. P. Sejarah, “KETERKAITAN KEARIFAN BUDAYA DAN PRAKTIK EKONOMI : STUDI SEJARAH KEARIFAN BUDAYA ETNIS TIONGHOA TUBAN DI TENGAH PP NOMOR 10 TAHUN 1959,” vol. 12, no. 2, 2022.
- [4] Liputan6.com, “Menyusuri Kampung Pecinan di Surabaya, Kaya Sejarah Masa Lampau,” *1 Februari*, 2022. .
- [5] M. L. Amrullah and A. Y. Koswara, “Arahan Peningkatan Daya Tarik Pariwisata di Kawasan Pecinan Kota Lama Kembang Jepun Surabaya,” *J. Tek. ITS*, vol. 9, no. 1, 2020, doi: 10.12962/j23373539.v9i1.51198.
- [6] J. W. Creswell, “Five qualitative approaches to inquiry,” *Qual. Inq. Res. Des. Choos. among five approaches*, vol. 2, pp. 53–80, 2007.
- [7] D. Sugiyono, *Metode penelitian kuatitatif, kualitatif dan R & D / Sugiyono*. 2018.
- [8] Sugiyono., *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- [9] F. Rangkuti, “Analisis SWOT: teknik membedah kasus bisnis cara perhitungan bobot rating dan OCAI,” 2014.
- [10] M. M. Helms and J. Nixon, “Exploring SWOT analysis – where are we now?,” *J. Strateg. Manag.*, vol. 3, no. 3, pp. 215–251, Jan. 2010, doi: 10.1108/17554251011064837.
- [11] Yuli, “Jalan-jalan ke Kedai Kungfu di Kampung Wisata Pecinan Surabaya,” *28 November*, 2022. .
- [12] Berita Anak Surabaya, “Klenteng Boen Bio Surabaya, Peninggalan Belanda dengan 3 Arsitektur Kuno,” *22 Januari*, 2023. .
- [13] D. Burhanudin, “Klenteng Kuno Boen Bio di Surabaya (Nilai dan Makna Ajaran Khonghucu),” *J. Lekt. Keagamaan*, vol. 15, no. 1, p. 149, 2018, doi: 10.31291/jlk.v15i1.519.
- [14] L. D. Wulandari, “Eksistensi Kampung Kung-Fu Dalam Dinamika Kawasan Multi Religi Di Kembang Jepun Surabaya,” *J. Koridor*, vol. 8, no. 2, pp. 213–222, 2017, doi: 10.32734/koridor.v8i2.1349.
- [15] Sawa, “Pasar Kapasan Tempat Grosir Pakaian Di Surabaya,” *7 Juli*, 2020. .
- [16] O. Bendon, “Ganefo: Rumah Mayor Cina Surabaya yang Nyaris Terlupakan,” *27 Agustus*, 2019. .