

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Lama Surabaya merupakan salah satu daya tarik wisata sejarah dan budaya yang terletak di Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Kawasan ini dikenal sebagai wilayah yang menyimpan jejak perjalanan sejarah dan perkembangan kota sejak masa kolonial Belanda, khususnya sebagai pusat aktivitas perdagangan dan distribusi di wilayah pesisir utara Jawa (Mahindra dan Megawati, 2022). Keberadaan bangunan-bangunan bergaya arsitektur kolonial serta nilai historis yang tinggi sebagai pusat perdagangan pada masa lampu menjadi ciri khas utama kawasan ini. Kota Lama Surabaya terbagi menjadi tiga zona yaitu Zona Eropa yang berada di Jalan Rajawali, Zona Arab-Melayu yang berada di Jalan KH. Mansyur, serta Zona Pecinan yang berada di Jalan Kembang Jepun. Kawasan ini mengalami revitalisasi di bawah kepemimpinan Wali Kota Eri Cahyadi dengan upaya menghidupkan kembali kawasan Kota Lama Surabaya yang dinilai kurang memaksimalkan potensinya (Murtini et al., 2025).

Pasca revitalisasi, kawasan ini menunjukkan adanya peningkatan aktivitas wisata diimbangi dengan munculnya berbagai bentuk aktivitas seperti tur kawasan Kota Lama Surabaya menggunakan jip, mobil klasik, becak listrik klasik, serta tersedia penyewaan kostum tempo dulu (Nabila, 2025). Kawasan Kota Lama Surabaya secara fisik memiliki kekayaan arsitektural dan visual yang menjadi daya tarik utama bagi

wisatawan. Deretan bangunan tua bergaya kolonial Belanda seperti Gedung Cerutu, Gedung Internatio, dan bangunan lainnya memperlihatkan karakter arsitektur neoklasik dan *art deco* yang merefleksikan identitas kota pelabuhan masa kolonial (Wijaya *et al.*, 2025). Keaslian bentuk fasad, ornamen khas Eropa, serta jendela tinggi pada bangunan menjadikan kawasan ini memiliki nilai estetika tinggi serta potensi besar untuk pengembangan wisata berbasis sejarah dan budaya. Menurut Muryani (2019) keberadaan bangunan cagar budaya di kawasan ini berfungsi sebagai ruang belajar sejarah yang mampu memperkuat citra kota sebagai kota warisan budaya. Peningkatan aktivitas wisata di kawasan ini berdampak pada intensitas penggunaan fasilitas wisata.

Peningkatan aktivitas wisata dapat terlihat dari data jumlah kunjungan wisatawan disbudporapar Kota Surabaya yang menunjukkan adanya lonjakan pada bulan Juli 2024 yang mencapai 188.109 orang, jauh lebih tinggi dibandingkan bulan-bulan sebelumnya. Kenaikan ini berkaitan dengan acara *Grand Launching* Kota Lama Surabaya yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Surabaya pada 3 Juli 2024. Dampak positif dari acara tersebut masih terlihat pada bulan Agustus dengan jumlah pengunjung sebanyak 136.698 orang, serta 128.359 orang pada bulan September, yang mencerminkan tingginya antusiasme masyarakat terhadap perubahan dan penataan baru di kawasan Kota Lama Surabaya (Salsabella *et al.*, 2025). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah wisatawan mancanegara pada Juli 2024 mengalami kenaikan sebesar 69,66 persen dibandingkan Juli 2023 (BPS Provinsi Jawa Timur, 2025). Kota Lama Surabaya menjadi salah satu tujuan utama diantara sejumlah destinasi favorit yang dikunjungi wisatawan (Hadi, 2025). Kepadatan kunjungan pasca

revitalisasi memperlihatkan tingginya tingkat pemanfaatan fasilitas wisata di Kawasan Kota Lama Surabaya (Batuparan, 2024).

Pada dasarnya, meskipun revitalisasi telah dilakukan, sejumlah temuan menunjukkan bahwa pengelolaan fasilitas di kawasan Kota Lama Surabaya masih menghadapi tantangan. Berdasarkan hasil observasi awal ditemukan bahwa kondisi beberapa fasilitas wisata belum cukup memadai dan membutuhkan perhatian lebih. Toilet yang tersedia terlihat kotor dan kekurangan kapasitas sehingga terjadi antrian yang cukup panjang sebagaimana dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 1. 1 Kondisi Toilet Kota Lama Surabaya
Sumber: Observasi awal penulis, 2026

Beberapa laporan media lokal seperti Suara Surabaya, Radar Surabaya dan Times Surabaya mencatat adanya kehilangan lampu dekoratif dan gangguan terhadap fasilitas akibat kurangnya pengawasan. Pada laporan pengamatan yang dimuat dalam Elaine (2025) ditemukan terjadi kerusakan atau pencurian fasilitas seperti lampu hias, penutup

drainase, kursi taman dan berbagai komponen berbahan besi lainnya serta pengelolaan kebersihan dan keamanan kawasan yang belum optimal. Adapun ulasan Kota Lama Surabaya di *Google Review*, ditemukan beberapa kendala terkait fasilitas wisata di kawasan ini. Sejumlah kritik yang dimuat dalam ulasan Google Kota Lama Surabaya menyebutkan masih terdapat keluhan terkait kondisi fasilitas yang kurang memadai seperti terbatasnya toilet dan tempat ibadah yang terlalu sempit, sebagai berikut:



Gambar 1. 2 Ulasan Toilet Kota Lama Surabaya
Sumber: Google Review



Gambar 1. 3 Ulasan Musala Kota Lama Surabaya
Sumber: Google Review

Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek pengelolaan fasilitas di kawasan Kota Lama Surabaya belum sepenuhnya terintegrasi dengan baik meskipun revitalisasi fisik

telah berjalan. Hal ini memperlihatkan bahwa keberhasilan revitalisasi tidak hanya bergantung pada estetika fisik kawasan, melainkan juga pada sistem pengelolaan fasilitas yang berkelanjutan dan responsif terhadap kebutuhan wisatawan. Fenomena tersebut menjadi dasar penting guna menelaah bagaimana pengelolaan fasilitas wisata dijalankan di kawasan Kota Lama Surabaya. Fasilitas wisata memiliki peran penting dalam menciptakan pengalaman berwisata yang nyaman dan berkesan (Fitri, 2021).

Fasilitas berfungsi sebagai instrumen yang membantu wisatawan menikmati aktivitas di daya tarik wisata. Menurut Gunn & Var (2002), fasilitas wisata mencakup segala bentuk sarana dan prasarana yang disediakan untuk menunjang kegiatan wisata. Seluruh fasilitas perlu dikelola secara optimal untuk meningkatkan kenyamanan dan kepuasan pengunjung (Maharani, 2025). Pengelolaan fasilitas yang teratur dan terawat diperlukan dalam pengembangan daya tarik wisata. Kelemahan dalam pengelolaan fasilitas wisata dapat berdampak terhadap kepuasan wisatawan dan citra destinasi, sehingga penting untuk dikaji secara mendalam bagaimana fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya dikelola dan dikembangkan untuk mendukung keberlanjutan kawasan sebagai daya tarik wisata sejarah dan budaya.

Beberapa penelitian menyoroti revitalisasi fisik dan potensi ekonomi kawasan Kota Lama Surabaya sebagaimana dalam penelitian (Muryani, 2019). Adapun penelitian Mahindra dan Megawati (2022) yang membahas mengenai implementasi kebijakan revitalisasi kawasan cagar budaya di Kota Lama Surabaya. Terbatasnya penelitian yang mengkaji secara mendalam mengenai pengelolaan fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya. Penelitian revitalisasi pada umumnya berfokus pada

aspek estetika dan konservasi bangunan, sedangkan dinamika pengelolaan fasilitas masih kurang tereksplorasi. Berdasarkan latar belakang di atas dan melihat dari kondisi yang ada, penulis tertarik melakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana pengelolaan fasilitas yang ada di kawasan Kota Lama Surabaya dengan mengangkat judul **“Analisis Pengelolaan Fasilitas Wisata di Kawasan Kota Lama Surabaya”**.

1.2 Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan penjelasan yang telah diuraikan di atas, penulis telah menentukan fokus pada penelitian ini guna memberikan batasan-batasan, sehingga penjabaran atau pembahasan dalam penelitian ini tetap terarah. Fokus penelitian diarahkan untuk memahami secara mendalam bagaimana sistem pengelolaan fasilitas wisata yang dijalankan oleh pihak-pihak yang berwenang di Kawasan Kota Lama Surabaya. Penelitian ini menganalisis proses manajerial yang melatarbelakangi kondisi fasilitas di lapangan. Fokus penelitian ini dianalisis berdasarkan fungsi manajemen POAC (*Planning, Organizing, Actuating, Controlling*). Fokus pertama adalah bagaimana proses perencanaan (*Planning*) fasilitas wisata dilakukan termasuk dalam penentuan kebutuhan fasilitas. Fokus kedua adalah bagaimana pengorganisasian (*Organizing*) dilakukan, khususnya terkait pembagian tugas, koordinasi antar instansi serta mekanisme kerja dalam pengelolaan fasilitas wisata. Fokus ketiga adalah bagaimana pelaksanaan (*Actuating*) pengelolaan fasilitas dilakukan di lapangan, mencakup pemeliharaan rutin dan implementasi program. Fokus keempat adalah bagaimana pengawasan (*Controlling*) dilakukan, termasuk monitoring, evaluasi serta tindak lanjut terhadap kerusakan atau kehilangan fasilitas.

Berdasarkan fokus penelitian di atas, adapun rumusan masalah yang telah ditentukan dalam penelitian ini yaitu “Bagaimana pengelolaan fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya?”.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian yang telah diuraikan, tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kondisi fasilitas wisata yang ada di kawasan Kota Lama Surabaya dan menganalisis secara mendalam pengelolaan fasilitas wisata di Kawasan Kota Lama Surabaya melalui pendekatan fungsi manajemen dari segi perencanaan (*Planning*), engorganisasian (*Organizing*), pelaksanaan (*Actuating*), dan pengawasan (*Controlling*).

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pariwisata, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan fasilitas wisata pada kawasan bersejarah serta dapat bermanfaat sebagai sumber informasi dalam menjawab permasalahan-permasalahan yang terjadi di Kawasan Kota Lama Surabaya. Penelitian ini diharapkan juga bermanfaat sebagai sumber referensi akademik bagi penulis selanjutnya yang ingin mengkaji pengelolaan fasilitas wisata.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang memiliki keterkaitan langsung maupun tidak langsung dengan pengelolaan fasilitas wisata, antara lain :

A. Bagi Pemerintah Daerah (Disbudporapar Kota Surabaya)

Penelitian ini bermanfaat bagi Pemerintah Daerah untuk memberikan masukan atau saran sebagai bahan evaluasi terkait fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya.

B. Bagi Universitas

Penelitian ini dapat memperkaya khazanah keilmuan di lingkungan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, khususnya pada Program Studi Pariwisata. Hasil penelitian ini menjadi bahan referensi akademik di perpustakaan universitas serta memperkuat kontribusi universitas dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang aplikatif untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di tingkat daerah.

C. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan pengalaman empiris dan pemahaman mendalam bagi penulis mengenai proses pengelolaan fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya. Melalui penelitian ini, penulis dapat mengembangkan kemampuan analisis, berpikir kritis, serta keterampilan metodologis dalam mengkaji isu-isu pariwisata. Hasil penelitian ini juga dapat memperluas

wawasan penulis mengenai pengelolaan fasilitas wisata di kawasan Kota Lama Surabaya.

D. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan referensi dan landasan awal untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan pengelolaan fasilitas wisata di daya tarik wisata sejarah dan budaya.