

ANALISIS KOMPONEN 4A DI KEBUN RAYA MANGROVE WONOREJO SURABAYA

Selvi Dwi Fitriani¹, Joko Mijiarto²

¹Mahasiswa Program Sarjana, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia

²Program Studi Pariwisata, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia

*Email Corresponding Author: sdwi4737@gmail.com

ABSTRAK

Kebun Raya Mangrove Wonorejo menjadi salah satu rekomendasi daya tarik wisata bagi wisatawan yang ingin mengeksplorasi alam di tengah hiruk-pikuk Kota Surabaya. Meskipun Kebun Raya Mangrove Wonorejo memiliki potensi ekosistem mangrove, keberagaman flora dan fauna, serta fasilitas wisata yang cukup memadai, masih ada hal yang perlu diperbaiki. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengembangan Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya melalui pendekatan 4A beserta faktor penghambat dan pendukung pengembangan wisata. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dengan pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan, pengembangan Kebun Raya Mangrove Wonorejo dapat dilakukan melalui optimalisasi 4A dan mitigasi faktor penghambat yang mampu meningkatkan kualitas layanan, daya saing, serta keseimbangan manfaat ekonomi, lingkungan, dan budaya. Daya tarik wisata ini berpotensi menjadi rekomendasi daya tarik wisata alam berbasis konsep ekowisata yang unggul di Surabaya. Pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya masih berada pada tahap potensial, namun belum optimal. Untuk pemangku kepentingan, hal ini dapat dilakukan melalui optimalisasi komponen 4A, mitigasi faktor yang memengaruhi pengembangan daya tarik wisata (faktor pendukung dan faktor penghambat), serta pendekatan berkelanjutan.

Kata kunci: Faktor pendukung; faktor penghambat; Kebun Raya Mangrove Wonorejo; komponen 4A; pengembangan wisata

ABSTRACT

The Wonorejo Mangrove Botanical Garden is a recommended tourist attraction for tourists exploring nature amidst the hustle and bustle of Surabaya. Although the Wonorejo Mangrove Botanical Garden boasts a rich mangrove ecosystem, diverse flora and fauna, and adequate tourist facilities, improvements are still needed. This study aims to analyze the development of the Wonorejo Mangrove Botanical Garden in Surabaya using the 4A approach, as well as the factors that inhibit and support tourism development. This study was conducted using a descriptive qualitative approach, with data collection through interviews, observation, and documentation. The results indicate that, overall, the development of the Wonorejo Mangrove Botanical Garden can be carried out by optimizing the 4A and mitigating inhibiting factors, thereby improving service quality and competitiveness while balancing economic, environmental, and socio-cultural benefits. This tourist attraction has the potential to be recommended as a natural tourist attraction with a superior ecotourism concept in Surabaya. The development of the Wonorejo Mangrove Botanical Garden in Surabaya is still in the potential stage and not yet optimal. For stakeholders, this can be done by optimizing the 4A components, mitigating the development factors of tourist attractions (both supporting and inhibiting), and adopting a sustainable approach.

Keywords: 4A components; inhibiting factors; supporting factors; tourism development; Wonorejo Mangrove Botanical Garden

History Article

Submitted 3 June 2026 | Revised 10 June 2026 | Accepted 20 June 2026

License and Copyright

Attribution-NonCommercial-ShareAlike
International CC BY-NC-SA 4.0

4.0



Website

<https://journal.bukitpengharapan.ac.id/index.php/JUPARITA/index>

Email

juparita@bukitpengharapan.ac.id

1. PENDAHULUAN

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, pariwisata merupakan berbagai macam kegiatan wisata yang didukung oleh beragam fasilitas dan layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah. Industri pariwisata akan terus berkembang seiring dengan tersebarnya daya tarik wisata di seluruh kota di Indonesia, termasuk di Kota Surabaya. Kota Surabaya memiliki tempat wisata yang beraneka ragam dan tentunya dapat dikunjungi oleh wisatawan, seperti kampung wisata, museum bersejarah, daya tarik wisata religi, serta mal yang tersebar luas. Menurut Garang *et al.* (2020:143), Kota Surabaya menyimpan beragam potensi wisata alam yang meliputi keindahan bentang alam, keanekaragaman hayati, serta potensi wisata pesisir. Salah satu wisata alam di Kota Surabaya adalah Kebun Raya Mangrove Wonorejo.

Kebun Raya Mangrove Wonorejo menjadi daya tarik wisata alam yang menawarkan keberagaman flora, termasuk berbagai jenis ekosistem mangrove yang dapat memengaruhi suasana dan kualitas udara. Menurut Mochammad & Umilia (2021:164), Kebun Raya Mangrove Wonorejo semakin segar. Kebun Raya Mangrove Wonorejo dapat menjadi salah satu rekomendasi daya tarik wisata alam bagi wisatawan untuk mengeksplorasi alam di tengah hiruk-pikuk perkotaan. Berlokasi di Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Peresmian Kebun Raya Mangrove Wonorejo pada 26 Juli 2023 bersama Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar menjadikan Kebun Raya Mangrove Surabaya.

Pengembangan daya tarik wisata menjadi hal yang krusial untuk diperhatikan secara berkelanjutan agar dapat meningkatkan kualitas layanan bagi wisatawan, mengoptimalkan komponen 4A pariwisata dan potensi lokal yang memberikan dampak positif, serta mengurangi dampak negatif. Salah satu pendekatan komprehensif yang digunakan untuk mengevaluasi kesiapan daya tarik wisata adalah komponen 4A, yang terdiri dari *attraction*, *amenities*, *accessibility*, dan *ancillary*, sebagaimana dikemukakan oleh Cooper (2008). Faktor penghambat dan faktor pendukung pengembangan daya tarik wisata juga menjadi pendekatan komprehensif selanjutnya setelah komponen 4A. Faktor penghambat merupakan hal yang dapat menghambat pengembangan daya tarik wisata. Faktor penghambat sering kali tanpa disadari terabaikan oleh pihak pengelola, padahal kenyataannya faktor penghambat tersebut harus segera diperbaiki agar daya tarik wisata dapat berkembang secara optimal. Sedangkan faktor pendukung merupakan elemen yang berkontribusi pada keberhasilan pengembangan daya tarik wisata, sehingga dapat meningkatkan daya tarik wisata dan tentunya lebih tahan terhadap perubahan.

Berdasarkan data kunjungan wisatawan dari UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya, Kebun Raya Mangrove Wonorejo mencatat 18.355 kunjungan di tahun 2024, sedangkan 75.641 orang tercatat di Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar. Selanjutnya, di tahun 2025 kunjungan wisatawan di Kebun Raya Mangrove Wonorejo mencapai 13.620 orang, sedangkan sebanyak 74.408 orang tercatat berkunjung di Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar. Perbedaan yang cukup signifikan dalam jumlah kunjungan wisatawan tersebut memerlukan pengelolaan dan perhatian lebih lanjut agar jumlah kunjungan wisatawan dapat meningkat setiap tahun. Jika sebuah daya tarik wisata memiliki potensi yang terus dikembangkan secara berkelanjutan, hal ini akan memberikan keseimbangan antara manfaat ekonomi, lingkungan, dan sosial budaya dalam jangka panjang. Para pemangku kepentingan diperlukan untuk melakukan optimalisasi dan perbaikan komponen pariwisata 4A, salah satunya adalah diversifikasi atraksi wisata serta mitigasi faktor penghambat dan optimalisasi faktor pendukung pengembangan wisata, agar wisatawan dapat merasakan kenyamanan dan kesenangan saat berkunjung ke Kebun Raya Mangrove Wonorejo sesuai dengan harapan mereka.

Selanjutnya, mengadakan pemberdayaan masyarakat lokal melalui pelatihan SDM dan pengembangan UMKM untuk menghasilkan produk lokal serta usaha kuliner. Selain itu, promosi digital melalui konten yang menarik dan media sosial juga tidak kalah penting, yang dapat memperluas jangkauan pasar daya tarik wisata. Penelitian ini diharapkan dapat mengisi celah pengetahuan dan praktik dalam pengembangan pariwisata berkelanjutan di Indonesia, khususnya yang berfokus pada pengembangan daya tarik wisata mangrove di wilayah perkotaan.

Fokus penelitian ini adalah “analisis pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya melalui pendekatan komponen 4A, serta identifikasi faktor penghambat dan faktor pendukung dalam pengembangan”. Fokus penelitian ini bertujuan untuk mengukur dan menganalisis sejauh mana pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo melalui pendekatan komponen 4A pariwisata yang diterapkan, sekaligus mengidentifikasi faktor penghambat dan faktor pendukung dalam pengembangan wisata tersebut. Penelitian ini juga bermanfaat bagi pemerintah dan pengelola sebagai panduan praktis untuk optimalisasi dan pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo sebagai daya tarik berkelanjutan yang dapat meningkatkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan secara optimal. Penelitian selanjutnya bermanfaat sebagai landasan dan penambah teori-teori baru untuk penelitian sejenis yang lebih mendalam dan komprehensif.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian pertama dilakukan oleh Hugo pada tahun 2023 yang berjudul “Analisis Pengembangan Komponen 4A (*Attraction*, *Amenities*, *Ancillary*, dan *Accessibility*) Daya Tarik Wisata Green Bowl Beach Bali”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan setiap komponen 4A serta faktor penghambat dan faktor pendukung pada objek wisata Green Bowl Beach. Penelitian menggunakan metode kualitatif, di mana data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan. Kelebihan penelitian terdahulu terletak dalam memetakan konflik sosio-ekonomi lokal serta kemandirian organisasi desa adat secara kualitatif. Namun, studinya terbatas pada objek wisata pantai pasif tanpa atraksi buatan, hambatan aksesnya sekadar rintangan topografi fisik (anak tangga tebing), dan analisis *Ancillary* terhenti karena peran pemerintah daerah yang pasif. *Novelty* penelitian saat ini guna menutup *research gap* tersebut, penelitian di Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya ini menawarkan beberapa pembaruan ilmiah, yaitu Tipologi Ekowisata Urban Terintegrasi: Berbeda dengan objek wisata pasif terdahulu, daya tarik wisata ini memadukan fungsi konservasi, edukasi, dan rekreasi. Komponen *Attraction* dikaji lebih kompleks melalui perpaduan daya tarik alam dan buatan (*jogging track* dan *playground*). Sinergi *Ancillary*: Jika riset sebelumnya terkendala oleh pasifnya pemerintah, penelitian ini menyempurnakan aspek kelembagaan melalui tata kelola birokrasi formal, di mana objek dikelola secara resmi oleh UPT di bawah Badan Riset dan Inovasi Daerah (BRIDA) Kota Surabaya sejak Januari 2026. Aksesibilitas dan Amenitas Lahan Basah: Komponen ini dikembangkan ke arah konektivitas intermoda lahan basah yang inklusif (kombinasi jalur paving darat dan perahu wisata air) serta mengevaluasi fasilitas berdasarkan prinsip ramah disabilitas (ramp dan toilet yang aksesibel). Mitigasi Hambatan Modern: Riset ini bertujuan untuk mengkaji data kesenjangan kunjungan yang tajam antara Mangrove Wonorejo dan Gunung Anyar (2024-2025). Fokus hambatan diarahkan pada isu kontemporer, seperti lemahnya promosi digital dan kekosongan sentra kuliner, demi keberlanjutan wisata urban masa kini.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Alfiani dkk. Tahun 2025 berjudul “Analisis Komponen Pariwisata (4A) pada Wisata Asia Farm di Pekanbaru, Provinsi Riau”. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi komponen-komponen pariwisata di Asia Farm, sebuah destinasi agrowisata di Pekanbaru, Riau, menggunakan model 4A (*Attraction*, *Accessibility*, *Amenities*, dan *Ancillary Services*). Kelebihan penelitian terdahulu terletak pada identifikasi diversifikasi atraksi rekreasi serta inovasi pendukung yang kreatif bagi para pengunjung. Namun, studi tersebut memiliki kelemahan metodologis karena lebih mengandalkan studi literatur dan survei lapangan sekilas, sehingga kurang mendalam dalam memotret dinamika data maupun konflik manajerial internal. Selain itu, objek yang dikaji murni bersifat komersial tanpa beban fungsi perlindungan alam. *Dalam penelitian ini*, guna menutup *research gap* tersebut, penelitian di Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya menawarkan beberapa pembaruan ilmiah, yaitu kompleksitas tipologi objek: berbeda dengan objek wisata buatan komersial terdahulu, Mangrove Wonorejo merupakan ekowisata urban terintegrasi yang memikul fungsi ganda antara perlindungan ekosistem lahan basah (konservasi) dan edukasi publik. Kedalaman Metode Eksplorasi Data: Jika

riset sebelumnya dominan menggunakan studi pustaka, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang mendalam melalui wawancara berlapis (*in-depth interview*) dengan Kepala UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya, Asisten Kepala UPT, hingga elemen wisatawan. Sinergi *Ancillary*: Analisis kelembagaan dikembangkan ke ranah tata kelola pemerintahan formal, di mana objek dikelola secara resmi oleh UPT di bawah Badan Riset dan Inovasi Daerah (BRIDA) Kota Surabaya (per Januari 2026). Mitigasi Hambatan Modern dan Inklusivitas: Riset ini secara eksplisit membedah data riil kesenjangan kunjungan yang tajam antara Mangrove Wonorejo dan Gunung Anyar (2024-2025). Fokus analisis diarahkan pada isu kontemporer, seperti kekosongan sentra kuliner, kelemahan promosi digital, serta kesiapan fasilitas ramah disabilitas (ram dan toilet yang aksesibel).

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Komponen Pariwisata 4A

Attraction adalah segala hal yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung ke suatu daya tarik wisata (Alfiani *et al.*, 2025:2865). Ragam daya tarik ini cukup luas, bisa bersumber dari keindahan alam, kekayaan hayati, warisan budaya, hingga kreasi buatan manusia yang dinilai mampu menyuguhkan kepuasan tersendiri bagi pengunjung. Pada dasarnya, setiap daya tarik wisata idealnya mengandalkan keunikan khusus yang membedakannya dari tempat lain. Oleh sebab itu, aspek keunikan atau nilai pembeda ini menjadi krusial karena *attraction* sering kali menjadi stimulus sekaligus motivasi paling mendasar bagi wisatawan dalam menentukan arah tujuan perjalanan mereka.

Amenities adalah berbagai fasilitas pendukung wisata yang dibutuhkan wisatawan di suatu daya tarik wisata (Alfiani *et al.*, 2025:2865). *Amenitas dapat dipahami sebagai segala bentuk fasilitas penunjang yang disediakan oleh* pihak pengelola untuk menjamin kenyamanan pengunjung selama berada di lokasi wisata. Komponen ini mencakup penyediaan sarana pokok seperti penginapan, tempat ibadah, warung makan atau sentra kuliner, toilet, area parkir, pendopo, hingga pos informasi. Tidak hanya itu, keberadaan fasilitas pelengkap seperti toko souvenir, ketersediaan tempat sampah, serta jaringan Wi-Fi juga termasuk di dalamnya. Apabila pemenuhan aspek fasilitas ini dinilai buruk atau kurang memadai, hal tersebut berpotensi menjadi faktor utama yang membuat wisatawan enggan berkunjung.

Accessibility adalah kemudahan akses transportasi dan infrastruktur untuk mencapai suatu daya tarik wisata (Marlina *et al.*, 2025:19). Secara lebih sederhana, *accessibility atau aksesibilitas dapat diartikan sebagai jalur transportasi* fisik yang ditempuh wisatawan untuk mencapai lokasi daya tarik wisata pilihan mereka. Agar sebuah objek wisata dianggap mudah dijangkau, aspek-aspek dalam komponen aksesibilitas ini harus saling terintegrasi dengan baik. Ketika sistem aksesibilitas berfungsi secara optimal tanpa hambatan, wisatawan akan memperoleh kemudahan dan kenyamanan selama perjalanan (Narwastuti dkk., 2024).

Ancillary merupakan layanan tambahan yang mencakup elemen-elemen yang dapat mendukung operasional daya tarik wisata, seperti pusat informasi wisata, layanan kesehatan dan keamanan serta manajemen daya tarik wisata (Marlina *et al.*, 2025:20). Dalam mengelola sebuah daya tarik wisata, pemenuhan *ancillary services* atau layanan tambahan dapat diwujudkan melalui adanya dukungan serta kontribusi nyata dari berbagai sektor, baik dari institusi pemerintah, pihak swasta, maupun kelompok masyarakat setempat (Kertajadi & Kurniansah, 2022). Bentuk kontribusi kelembagaan ini umumnya direalisasikan melalui penetapan kebijakan strategis serta program kerja pendukung. Hal tersebut sangat krusial guna menjamin agar seluruh operasional dan aktivitas pariwisata di lapangan dapat terselenggara dengan baik.

2.2.2 Faktor-faktor Dalam Pengembangan Daya Tarik Wisata

Faktor penghambat adalah permasalahan yang dapat menyebabkan berkurangnya daya tarik di suatu kawasan wisata (Selvia & Rifani, 2020:30). Dalam proses pembangunan suatu daya tarik wisata, faktor penghambat kerap menjadi tantangan tersendiri yang wajib dicarikan solusinya agar seluruh potensi wisata yang ada dapat digali secara maksimal. Jika berbagai kendala ini diabaikan

begitu saja tanpa penanganan yang cepat, dampaknya tidak hanya akan menahan laju perkembangan objek wisata, tetapi juga berisiko menurunkan minat dan daya tarik wisatawan untuk berkunjung. Merujuk pada teori yang dikemukakan oleh Hugo, (2023) yang kemudian diolah peneliti, aspek-aspek yang menjadi penghambat ini diklasifikasikan ke dalam beberapa poin penting, yang diantaranya:

1. Kondisi Pendanaan: Anggaran yang dimiliki oleh suatu daya wisata memegang peranan krusial karena dana ini menjadi tumpuan bagi pihak pengelola untuk melakukan upaya perawatan rutin dan perbaikan fasilitas di kawasan wisata tersebut.
2. Ketersediaan Sarana dan Prasarana: Kelengkapan dan kelayakan fasilitas fisik di lapangan untuk memenuhi kebutuhan wisatawan.
3. Kondisi SDM: sumber daya manusia yang berperan dalam mendukung pengelolaan daya tarik wisata.

Faktor pendukung adalah faktor-faktor yang dapat membantu keberhasilan pengembangan daya tarik wisata (Hugo, 2023:15). Dalam konteks penelitian ini, teori mengenai faktor pendukung menurut Hugo (2023) menyatakan bahwa faktor pendukung terdiri atas potensi alam dan potensi manusia. Adapun penjabaran aspek tersebut adalah sebagai berikut:

1. Potensi Alam: Aspek ini kerap menjadi magnet utama yang menggerakkan motivasi wisatawan untuk berkunjung. Bentuk kegiatannya bisa beragam, mulai dari menikmati lanskap alam, mengamati kekayaan fauna, hingga sekadar melakukan aktivitas *healing*.
2. Potensi Kebudayaan: Salah satu alasan wisatawan berkunjung ke suatu daya tarik wisata adalah untuk mengetahui adat istiadat, kuliner khas, dan kesenian yang ada di sana.
3. Potensi Manusia: Potensi manusia dapat berperan sebagai daya tarik alternatif yang memicu minat untuk berkunjung. Wisatawan didorong oleh ketertarikan untuk mengeksplorasi, mempelajari, serta berinteraksi langsung dengan pola kehidupan maupun adat kebiasaan yang dipraktikkan oleh komunitas masyarakat lokal di sekitar daya tarik wisata (Hugo, 2023).

3. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif untuk mendeskripsikan secara mendalam kondisi serta pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo. Selanjutnya, pengembangan tersebut dianalisis melalui pendekatan komponen 4A beserta faktor penghambat dan pendukung pengembangan daya tarik wisata. Penelitian kualitatif merupakan Menurut Sugiyono (2019:18), metode kualitatif merupakan metode penelitian untuk meneliti kondisi yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci. Pendekatan kualitatif deskriptif digunakan untuk memastikan bahwa penelitian ini dapat menjawab pertanyaan penelitian, dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Dalam penelitian ini, sumber data terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan secara langsung dari informan, yaitu melalui wawancara mendalam dengan pengelola dan wisatawan, serta melalui dokumentasi. Sedangkan data sekunder didapatkan dari dokumen internal pengelola, studi sebelumnya, jurnal ilmiah terkait, serta buku. Menurut Rany & Yunita (2022:25), informan penelitian merupakan subjek yang memahami informasi dari objek penelitian yang sedang diteliti. Informan dalam penelitian ini adalah 2 (dua) pemangku kepentingan, yaitu pihak pengelola dan wisatawan. Pihak pengelola terdiri dari Kepala UPT Kebun Raya Mangrove sebagai informan kunci dan Asisten Kepala UPT Kebun Raya Mangrove sebagai informan utama. Selanjutnya, untuk wisatawan, terdapat 4 (empat) wisatawan sebagai informan pendukung.

Instrumen penelitian adalah komponen penting dalam proses penelitian yang berfungsi untuk mengumpulkan data yang valid dan dibutuhkan oleh peneliti (Hutasuhut & Albina, 2025:177). Dalam penelitian ini, instrumen utama adalah peneliti sendiri. Instrumen selanjutnya adalah pedoman observasi dan pedoman wawancara. Pedoman observasi memiliki pengertian sebagai daftar pernyataan yang digunakan peneliti untuk mengamati gejala, fakta, dan tingkah laku pada objek penelitian. Menurut Adriansyah *et al.* (2023:4), pedoman wawancara adalah

daftar pertanyaan yang diajukan oleh peneliti kepada informan selama berlangsungnya wawancara penelitian.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam dengan pihak pengelola, observasi langsung di lokasi penelitian, serta teknik dokumentasi. Terakhir, menurut Kurniasih *et al.* (2021:17), teknik analisis data adalah proses pengolahan catatan lapangan yang telah dikumpulkan peneliti melalui observasi, wawancara, dan teknik dokumentasi yang bertujuan untuk memperoleh hasil penelitian. Selanjutnya, analisis data dalam penelitian meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Kebun Raya Mangrove Wonorejo

Kebun Raya Mangrove Wonorejo menjadi salah satu rekomendasi daya tarik wisata alam di Kota Surabaya. Berlokasi di Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Daya tarik ini merupakan daya tarik ekowisata yang menggabungkan konsep edukasi mangrove dan konservasi. Kebun Raya Mangrove Wonorejo dapat menjadi tempat untuk menenangkan pikiran di tengah kebisingan dan kemacetan di Kota Surabaya. Kebun Raya Mangrove Wonorejo diresmikan pada 26 Juli 2023. Pengelolaan berada di UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya, di bawah naungan Badan Riset dan Inovasi Daerah (BRIDA) Kota Surabaya. Kebun Raya Mangrove Wonorejo buka setiap hari, pukul 07.00 – 16.00 WIB. Untuk masuk ke Kebun Raya Mangrove Wonorejo, wisatawan akan dikenakan tiket masuk sebesar Rp. 10.000 untuk *weekend*, sedangkan untuk *weekend* biaya naik menjadi Rp. 15.000; biaya tiket masuk ini dikenakan pada wisatawan nusantara. Sedangkan untuk wisatawan mancanegara biaya tiket masuk sebesar Rp. 25.000 *weekdays* dan Rp. 35.000 *weekend*.

Penyesuaian tarif tiket masuk ini disesuaikan berdasarkan Peraturan Wali Kota (Perwali) Kota Surabaya No. 26 Tahun 2025. Selain itu, wisatawan akan dikenakan biaya parkir sebesar Rp. 5.000 untuk motor dan Rp. 10.000 untuk mobil. Dengan membayar biaya tiket masuk dan biaya parkir, wisatawan sudah dapat menikmati pemandangan hutan mangrove yang asri dan sejuk, serta melakukan kegiatan wisata sepuasnya tanpa batasan waktu, hingga jam operasional Kebun Raya Mangrove Wonorejo tutup.



Gambar 1. Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya
Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2026

4.1.2 Potensi Pengembangan Berdasarkan Komponen 4A

Komponen 4A terdiri dari *Attraction*, *Amenities*, *Accessibility*, dan *Ancillary*. Berikut penjelasan masing-masing komponen 4A di Kebun Raya Mangrove Wonorejo berdasarkan observasi langsung peneliti serta wawancara dengan pengelola dan wisatawan:

1. *Attraction* (Atraksi Wisata)

Attraction adalah segala hal yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung ke suatu daya tarik wisata (Alfiani *et al.*, 2025:2865). Atraksi alam yang ditawarkan Kebun Raya Mangrove Wonorejo adalah pemandangan alam dengan ekosistem mangrove yang asri, burung endemik, serta beragam spesies ikan payau. Kawasan wisata ini sangat cocok dijadikan tempat *refreshing* untuk menenangkan pikiran dan mengurangi stres. Mempunyai hawa yang sejuk dan segar, ditambah dengan suasana yang tenang. Atraksi buatan di kawasan ini yaitu *playground* yang dirancang untuk menambah daya tarik Kebun Raya Mangrove Wonorejo. *Playground* terdiri dari jungkat-jungkit, jembatan gantung kecil, perosotan, dan alat kebugaran di luar ruangan. *Playground* ini dapat memberikan ruang bermain yang menyenangkan dan aman. Selain itu, terdapat beberapa spot foto yang dibuat untuk menambah atraksi buatan agar wisatawan dapat berfoto *selfie*.

Sedangkan kegiatan wisata yang dapat dilakukan yaitu edukasi pembibitan mangrove, berjalan kaki dan *jogging* di sekitar hutan mangrove, berfoto, piknik kecil, serta memancing. Untuk memancing, diharapkan wisatawan berhati-hati dengan keselamatan mereka sendiri, karena termasuk sungai lepas, serta pihak pengelola juga tidak menyediakan alat pancing. Selain itu, daya tarik wisata ini sering dijadikan tempat untuk mengerjakan tugas, berdiam diri sambil menikmati udara sejuk dan angin sepoi-sepoi, serta mendengarkan suara burung secara alami.

2. *Amenities* (Fasilitas Pendukung)

Amenities adalah berbagai fasilitas pendukung wisata yang dibutuhkan wisatawan di suatu daya tarik wisata (Alfiani *et al.*, 2025:2865). Untuk memenuhi kebutuhan wisatawan selama berada di daya tarik wisata. Fasilitas pendukung wisata di Kebun Raya Mangrove Wonorejo yaitu gazebo, toilet pria dan wanita yang terpisah, musala, jembatan kayu untuk *jogging track* dan berkeliling hutan mangrove, tempat sampah, pendopo, serta area parkir yang luas. Sedangkan fasilitas sentra kuliner sudah tidak ada dan kosong. Fasilitas yang disediakan sudah ramah disabilitas, kecuali akses naik-turun tangga saat masuk dan keluar jalur *jogging track* yang membutuhkan ramp tambahan, serta belum adanya toilet yang aksesibel.

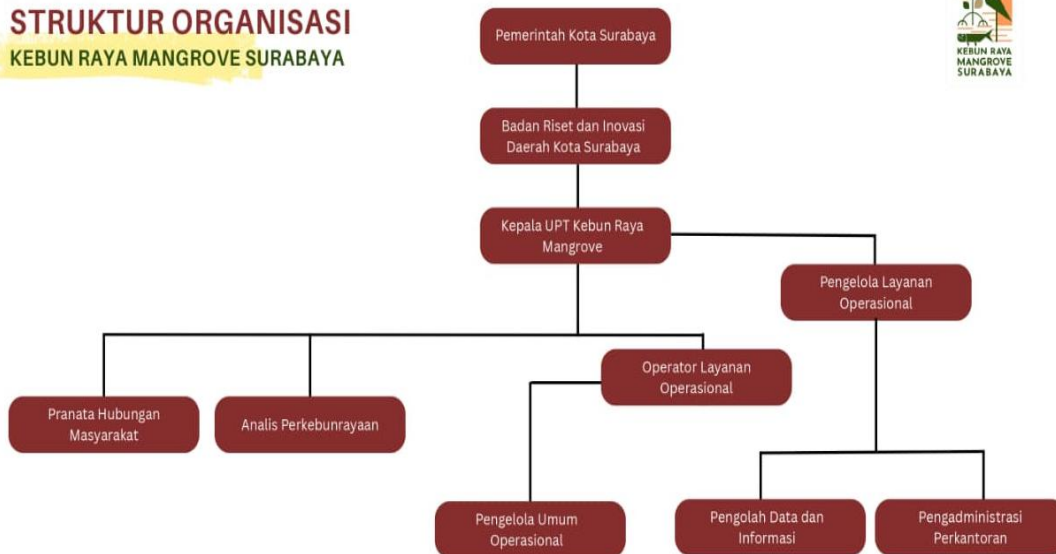
3. *Accessibilities* (Akses Wisata)

Aksesibilitas adalah kemudahan akses transportasi dan infrastruktur untuk mencapai suatu daya tarik wisata (Marlina *et al.*, 2025:19). Kebun Raya Mangrove Wonorejo memiliki lokasi yang strategis, dengan kondisi jalan yang beraspal dan berpaving. Meskipun masih terdapat beberapa jalan berlubang yang perlu diperbaiki. Aksesibilitas bagi disabilitas di area parkir sudah aman, akan tetapi akses masuk dan keluar area *jogging track* perlu fasilitas tambahan berupa ramp. Sedangkan akses *jogging track* sendiri sudah ramah disabilitas karena telah disusun dengan rapi dan rata. Kendaraan yang dapat digunakan adalah kendaraan pribadi. Untuk angkutan umum, dapat digunakan, tetapi turun di lokasi pemberhentian terdekat dan dilanjutkan dengan ojek online.

4. *Ancillary* (Layanan Tambahan)

Ancillary merupakan layanan tambahan yang mencakup elemen-elemen yang dapat mendukung operasional daya tarik wisata, seperti pusat informasi wisata, layanan kesehatan dan keamanan, serta manajemen daya tarik wisata (Marlina *et al.*, 2025:20). *Ancillary* yang ada di kawasan ini yaitu pusat informasi, tim kebersihan, penjaga parkir dan loket tiket masuk. Organisasi pengelolaan kawasan ini adalah UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya yang berada di bawah naungan Badan Riset dan Inovasi Daerah (BRIDA) Kota Surabaya sejak Januari 2026. UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya berada di bawah pimpinan Ibu Dyan Prasetyaningtyas, S.T., yang menjabat sebagai kepala UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya. Berikut adalah struktur organisasi Kebun Raya Mangrove Wonorejo:

STRUKTUR ORGANISASI KEBUN RAYA MANGROVE SURABAYA



Gambar 2 Struktur Organisasi Kebun Raya Mangrove Wonorejo
Sumber: UPT Kebun Raya Mangrove Surabaya 2026

4.1.3 Potensi Pengembangan Berdasarkan Komponen 4A

Faktor pengembangan daya tarik wisata terbagi menjadi dua, yaitu faktor penghambat dan faktor pendukung, yang digunakan untuk menilai potensi dengan memitigasi hambatan yang dialami di suatu daya tarik wisata. Faktor pengembangan wisata dikemukakan oleh Hugo (2023). Berdasarkan hasil observasi langsung di lapangan dan wawancara dengan pengelola serta wisatawan, berikut adalah penjelasan masing-masing faktor tersebut:

1. Faktor Penghambat

Faktor penghambat adalah permasalahan yang dapat menyebabkan berkurangnya daya tarik di suatu kawasan wisata (Selvia & Rifani, 2020:30). Faktor pendanaan merupakan faktor penghambat yang sering disebut oleh pihak pengelola. Dengan retribusi tiket masuk sebesar Rp. 10.000 - Rp. 35.000 untuk wisatawan nusantara dan wisatawan mancanegara. Namun, retribusi tiket dari wisman tidak selalu diperoleh setiap hari. Tentunya hal tersebut tidak cukup untuk investasi jangka panjang, seperti perbaikan fasilitas. Akan tetapi, jika fasilitas-fasilitas ini tidak diperbaiki segera, hal ini akan memberikan nilai yang buruk di mata wisatawan. Selanjutnya, faktor sarana prasarana: sarana prasarana yang telah lama dibuat tentunya akan mengalami kerusakan dan harus segera ditangani. Jembatan kayu yang menjadi jalur akses utama wisatawan sudah mulai perlu diganti. Sentra kuliner yang sebelumnya beroperasi kini kosong. Selain itu, aksesibilitas juga mengalami permasalahan pada akses naik-turun tangga untuk masuk-keluar jalur *jogging track*, yang membutuhkan ramp tambahan untuk mempermudah akses wisatawan berkebutuhan khusus.

2. Faktor Pendukung

Faktor pendukung adalah faktor-faktor yang dapat membantu keberhasilan pengembangan suatu daya tarik wisata, sehingga pendanaannya menjadi lebih baik (Hugo, 2023:15). Faktor pendukung merupakan faktor yang membuat suatu daya tarik tetap bertahan di tengah tantangan yang dihadapi. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan pengelola dan wisatawan, faktor-faktor pendukung yang ada di kawasan ini terdiri atas faktor alam dan sumber daya manusia. Faktor alam menjadi faktor pendukung yang paling terlihat, yaitu pemandangan hutan mangrove yang masih asri. Meskipun pohon-pohon mangrove di kawasan ini berusia cukup tua, hal itu membuat suasana di sini terasa segar, sejuk, dan teduh. Pemandangan alamnya yang langsung berdekatan dengan sungai lepas membuat angin yang bertiup terasa sejuk. Adanya jembatan kayu yang menjadi jalur *jogging track* dan jalur pejalan kaki berkeliling mangrove

menjadi nilai tambah visual. Selain itu, keberadaan satwa liar dan burung endemik tentunya menambah elemen alam di kawasan ini. Sumber Daya Manusia (SDM) juga memiliki peran yang besar, terutama komitmen dari pihak pengelola yang berada di lokasi wisata setiap hari. Pihak pengelola bekerja sama untuk melakukan pemeliharaan rutin, memberikan informasi, serta melakukan pembersihan area wisata. Dukungan ini dapat membantu menjaga citra destinasi wisata, meskipun jumlah personel masih kurang maksimal untuk menjaga loket tiket masuk.

4.2. Pembahasan

4.2.1. Analisis Komponen 4A Dalam Pengembangan Mangrove Wonorejo

Berdasarkan hasil penelitian lapangan terhadap komponen 4A pariwisata (*Attraction, Amenities, Accessibilities, Ancillary Services*; Cooper, 2006 dalam Marlina *et al.*, 2024; Alfiani *et al.*, 2025), pengembangan Kebun Raya Mangrove Wonorejo

1. *Attraction*: potensi alam yang kuat

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, atraksi alam unggulan (ekosistem mangrove asri, burung endemik, dan suasana tenang) memiliki rating dari wisatawan sebesar 8/10. Sedangkan atraksi buatan berupa taman bermain atau playground serta spot foto bersifat pasif. Menurut Alfiani *et al.* (2025) dan Chaerunissa dan Yuniningsih (2019), atraksi yang unik dan beragam (alam dan buatan interaktif) menjadi motivasi utama. Selanjutnya, untuk kegiatan wisata yang monoton, seperti jogging, edukasi mangrove, dan memancing. Dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar, diversifikasi atraksi wisata di Gunung Anyar, seperti tur perahu, menara pandang, dan lahan yang lebih luas, dapat menarik kunjungan wisatawan hingga 5 kali lipat. Menurut Hugo (2023), diversifikasi ditegaskan untuk mencegah stagnasi di Wonorejo, namun hal ini melanggar teori 4A holistik yang menekankan atraksi aktif untuk memperpanjang waktu tinggal wisatawan.

2. *Amenities*: memadai dasar tetapi masih kurang sentra kuliner

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, terdapat gazebo (3 unit), toilet terpisah, musala, area parkir yang luas, serta tempat sampah. Akan tetapi, sentra kuliner kosong, jembatan kayu sudah banyak yang harus diganti, serta minimnya ramp/toilet bagi penyandang disabilitas. Berdasarkan hasil observasi, banyak fasilitas yang perlu diperbaiki atau ditambahkan, seperti perbaikan jembatan kayu, penambahan gazebo, serta penambahan spot foto. Dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar, terdapat lebih dari 10 UMKM kuliner serta fasilitas lengkap (gazebo yang memadai, menara pandang) yang dapat meningkatkan retribusi tiket masuk. Berdasarkan Alfiani *et al.* (2025) mengharuskan *amenities* lengkap (kuliner, toilet aksesibel, souvenir) untuk kenyamanan. Menurut Marlina dkk. (2024) Kekurangan fasilitas dapat menghambat wisatawan untuk kembali berkunjung dan bertentangan dengan teori berkelanjutan (Sana, 2025) yang “mengharuskan UMKM lokal sebagai pilar ekonomi-sosial”.

3. *Accessibilities*

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi: lokasi yang berjarak sekitar 20-30 menit dari pusat kota (jalan Rungkut/Ahmad Yani), tetapi jalan perkampungan sempit/berlubang, ada kambing yang berkeliaran di jalan, serta kurangnya petunjuk arah dan tangga tanpa ramp. Dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar, yang memiliki jalan lebar beraspal dan paving blok yang rata, serta fasilitas shuttle berbayar, akses bagi penyandang disabilitas tidak mengalami hambatan. Menurut Marlina dkk. (2025) & Narwastuti dkk. (2024) “Mengharuskan aksesibilitas terintegrasi (rute aman) yang dapat mengurangi hambatan”.

4. *Ancillary*

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi: petugas pusat informasi ramah, tim sapu pagi-sore tersedia, tersedia kotak P3K di kantor pusat informasi, serta struktur organisasi pengelolaan UPT-BRIDA kuat. Namun, SDM minim (penjaga loket wisata di area *jogging track 2* di *weekdays*). Dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar yang memiliki SDM yang cukup memadai, kolaborasi dan promosi digital pun memadai. Menurut Marlina dkk. (2025) & Kertajadi & Kurniansah (2022) “*Ancillary* harus kuat (informasi, keamanan, kebijakan

pemerintah/swasta)". Sedangkan menurut Hugo (2023) "menekankan pada pemantauan & sinergi SDM

4.2.2. Faktor Penghambat dan Pendukung Terhadap Keberlanjutan

1. Faktor Penghambat

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, terdapat beberapa faktor yang menghambat keberlanjutan Kebun Raya Mangrove Wonorejo, yakni pendanaan yang terbatas, SDM yang kurang memadai, serta sarana dan prasarana yang mulai rusak. Di sini dapat dilihat perlunya pergantian jembatan kayu sebagai jalur *trekking*, bertahapnya pembangunan fasilitas karena anggaran yang terbatas, serta minimnya jumlah petugas di area tertentu. Selain itu, berdasarkan hasil observasi, masih diperlukan perbaikan dan penambahan fasilitas untuk meningkatkan kenyamanan wisatawan. Hambatan utama terdapat pada keterbatasan anggaran dan SDM dalam pengelolaan daya tarik wisata yang akan berdampak pada pemeliharaan fasilitas, pengembangan wisata, serta kualitas pelayanan kepada wisatawan (Selvia & Rifani, 2020). Jika dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar, pengelolaan daya tarik wisata tersebut lebih optimal, didukung oleh fasilitas yang lengkap, pengelolaan wisata yang lebih matang, serta promosi yang lebih aktif. Hal ini membuat potensi di Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar lebih mampu dimaksimalkan serta dapat menarik lebih banyak kunjungan wisatawan dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Wonorejo.

2. Faktor Pendukung

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, potensi alam Kebun Raya Mangrove Wonorejo masih asri dan terjaga. Kawasan wisata ini memiliki ekosistem mangrove yang rimbun, udara sejuk, suasana tenang, serta fauna (burung endemik, monyet liar, dan ikan payau). Suasana asri akan menarik wisatawan yang ingin mencari suasana tenang dari hiruk-pikuk perkotaan. Potensi alam yang dimiliki Kebun Raya Mangrove Wonorejo merupakan modal utama untuk mendukung keberlanjutan wisata. Menurut Hugo (2023), "Potensi alam yang autentik serta lingkungan asri menjadi alasan bagi wisatawan untuk berkunjung ke daya tarik wisata alam. Teori *attraction* dalam konsep 4A oleh Cooper: kondisi alam ini telah memenuhi unsur daya tarik wisata alam yang dapat menarik kunjungan wisatawan. Namun, potensi alam tersebut perlu dioptimalkan melalui pengembangan atraksi wisata yang inovatif, dengan dukungan fasilitas yang memadai, agar daya tarik wisata dapat berkembang secara maksimal. Dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar, Kebun Raya Mangrove Wonorejo memiliki karakteristik yang sama dengan ekosistem mangrove sebagai daya tarik utama. Namun, Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar memiliki keunggulan dari sisi fasilitas, aksesibilitas, dan pengembangan wisata yang modern. Sedangkan Kebun Raya Mangrove memiliki kekuatan, yaitu suasana yang alami, sejuk, dan tenang, sehingga berpotensi dikembangkan sebagai ekowisata berbasis konservasi dan wisata *healing*.

5. KESIMPULAN

Pengembangan daya tarik wisata Kebun Raya Mangrove Wonorejo Surabaya masih berada pada tahap potensial, namun belum optimal. Daya tarik wisata ini memiliki kekuatan utama pada atraksi alam, seperti ekosistem mangrove yang asri, suasana sejuk, serta fasilitas penunjang dan akses yang strategis. Namun, terdapat kelemahan yang cukup signifikan pada atraksi wisata, serta tidak adanya sentra kuliner, kurangnya papan petunjuk arah, dan layanan pendukung yang masih belum optimal. Data kunjungan wisatawan yang jauh tertinggal dibandingkan dengan Kebun Raya Mangrove Gunung Anyar menegaskan adanya faktor penghambat, seperti kurangnya promosi digital dan pengelolaan yang kurang responsif, meskipun didukung oleh faktor pendukung seperti lokasi urban dan kekayaan alam.

Secara keseluruhan, pengembangan Kebun Raya Mangrove Wonorejo dapat dilakukan melalui optimalisasi 4A dan mitigasi faktor penghambat yang mampu meningkatkan kualitas layanan, daya saing, serta keseimbangan manfaat ekonomi, lingkungan, dan budaya. Daya tarik wisata ini berpotensi menjadi rekomendasi dan daya tarik wisata alam dengan konsep ekowisata

yang unggul di Surabaya. Untuk pemangku kepentingan, berikut rekomendasi strategis yang dapat diimplementasikan secara bertahap, yaitu sebagai berikut:

1. Optimalisasi Komponen Pariwisata 4A
Attraction: Diversifikasi dengan tur edukasi mangrove interaktif, *event* konservasi, dan wisata baru berupa tur perahu untuk menarik lebih banyak kunjungan wisatawan.
Amenities: Membangun kembali sentra kuliner dengan sistem pemesanan awal via WhatsApp serta daftar menu yang tersedia di loket wisata. Jika sudah berkembang, pengelola dapat mempromosikannya kembali untuk dijual di sentra kuliner Kebun Raya Mangrove Wonorejo. Selain itu, menyediakan toilet yang aksesibel serta ramp tambahan.
Accessibility: Memperbaiki jalan yang berlubang serta menambah papan petunjuk arah.
Ancillary: Memperkuat tim informasi dengan aplikasi digital sebagai panduan virtual.
2. Mitigasi Faktor Pengembangan Daya Tarik Wisata
 Faktor Penghambat: Melakukan audit rutin dan promosi via media sosial seperti konten viral mangrove, serta kolaborasi *influencer*
 Faktor pendukung: pemberdayaan masyarakat melalui pelatihan SDM (*guide* wisata dan pengrajin *suvenir*), serta pengembangan UMKM produk lokal.
3. Pendekatan Secara Berkelanjutan
 Mengintegrasikan prinsip ekonomi-lingkungan-sosial dengan pemantauan kunjungan tahunan dan sertifikasi ekowisata.
 Sinergi multistakeholder melibatkan pemerintah daerah, BRIDA, dan komunitas dalam penyusunan kebijakan jangka panjang.

6. REFERENSI

- Alfiani, D, L, N., Chania, M., Sari, S, A, N, Novita, Y. 2025. Analisis Komponen Pariwisata (4A) Pada Wisata Asia Farm di Pekanbaru Provinsi Riau. *Pediaqu: Jurnal Pendidikan dan Humaniora*, 4(2), 2863-2882.
- Ardiansyah., Jailani, M., Risnita. 2023. Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah. *IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1-9.
- Chaerunissa, S. F., & Yuniningsih, T. 2019. *Analisis Komponen Pengembangan Pariwisata Desa Wisata Wonolopo Kota Semarang*. Universitas Diponegoro.
- Cooper, C. (2008). *Tourism: Principles and practice* (4th ed.). Pearson Education.
- Garang, I. J., Mustain, M., & Ikhwan, H. 2020. Analisis dan Pemberdayaan Potensi Wisata Mangrove Wonorejo. *JURNAL TEKNIK ITS*, 9(2), 143-148.
- Hugo, V. 2023. "Analisis Pengembangan Komponen 4A (Attraction, Amenities, Ancillary dan Accessibility) Daya Tarik Wisata Green Bowl Beach Bali" (Tugas Akhir). Tangerang: Universitas Pradita.
- Hutasuhut, N., & Albina, M. 2025. Instrumen Penelitian Pendidikan. *BLAZE: Jurnal Bahasa dan Sastra dalam Pendidikan Linguistik dan Pengembangan*, 3(3), 177-190.
- Kertajadi., & Kurniansah, R. 2022. Ketersediaan Komponen Pariwisata di Daya Tarik Wisata Hutan Kota Giong Siu Kota Mataram. *OJS: Open Journal Systems*, 17(3), 483-490.
- Kurniasih, D., Rusfiana, Y., Subagyo, A., Nuradhawati, R. (2021). *Teknik Analisa* (1st ed). Bandung: CV Alfabeta.
- Marlina, E.A., Nurdiani, S., Khairunnisa, A. 2025. Strategi Pengembangan Pariwisata Berbasis 4A Di Desa Haranggaol, Kabupaten Simalungun. *JUPARITA: Jurnal Pariwisata Tawamangu*, 3(1), 18-24.
- Mochammad, I., & Umilia, E. 2021. Identifikasi Karakteristik Kegiatan Ekowisata Mangrove Wonorejo di Masa Pandemi COVID-19. *TEKNIK ITS*, 10(2), 164-171.
- Narwastuti, P, N., Rahayu P., Pujantiyo, B, S. 2024. Analisis Aksesibilitas Pariwisata Menuju Kawasan Objek Wisata (Studi Kasus: Kawasan Wisata Air di Kecamatan Polanharjo). *Jurnal Cakra Wisata: Jurnal Pariwisata dan Budaya*, 25(4), 52-67.
- Rany, N., & Yunita, J. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Kesehatan* (1st ed). Surabaya: CV. Global Aksara Pers.

- Selvia, N., & M. Rifani, A. 2020. Strategi Pengembangan Dan Promosi Dalam Menarik Minat Wisatawan Pulau Kumala. *Jurnal Ilmu Sosial MAHAKAM*, 9(1), 26-42.
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif & RND*, Edisi Pertama. Bandung: CV Alfabeta.