

**PENGEMBANGAN PRODUK WISATA KOTA TUA  
TELUK BAYUR KABUPATEN BERAU KALIMANTAN TIMUR**

---

***TOURIMS PRODUCT DEVELOPMENT IN TELUK BAYUR  
HERITAGE CITY, BERAU EAST KALIMANTAN***



Oleh

**SAMSIAH  
NIM 2023109021**

Tesis ini digunakan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar  
Magister Terapan Pariwisata Pengembangan dan Terapan Pariwisata.

**PROGRAM MAGISTER TERAPAN PARIWISATA PROGRAM STUDI  
PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN PARIWISATA**

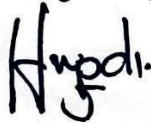
**POLITEKNIK PARIWISATA NHI BANDUNG  
2025**

## LEMBAR PENGESAHAN

### PENGEMBANGAN PRODUK WISATA KOTA TUA TELUK BAYUR KABUPATEN BERAU KALIMANTAN TIMUR

NAMA : SAMSIAH  
NIM : 2023109021  
JURUSAN : MAGISTER TERAPAN PARIWISATA  
PROGRAM STUDI : PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN  
PARIWISATA

Pembimbing Utama,



Dr. Haryadi Darmawan., A.Par., MM., CPM  
NIP.19711225 199803 1 001

Pembimbing Pendamping,



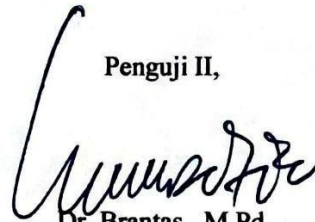
Dr. Wisnu Bawa Tarunajaya., MM., CHT  
NIP.19620901 198703 1 001

Penguji I,



Dr. Beta Budisetyorini., A.Par., M.Sc  
NIP.19720119 200212 2 001

Penguji II,



Dr. Brantas., M.Pd  
NIP.19610716 198403 1 001

Bandung, .....

Mengetahui,

Kepala Bagian Administrasi Akademik  
Kemahasiswaan dan Kerjasama



Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CEE  
NIP. 19710316 199603 2 001

Menyetujui,

Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung



Dr. Anwari Masatiff, M.M.Par., CEE.  
NIP.19750415 200212 1 001

## PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

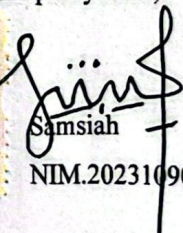
Nama : Samsiah  
Tempat/Tanggal Lahir: Tanjung Redeb, 28 Juni 1976  
Nim : 2023109021  
Program Studi : Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata  
Jurusan : Magister Terapan Pariwisata

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir yang berjudul:  
PENGEMBANGAN PRODUK WISATA KOTA TUA TELUK BAYUR KABUPATEN  
BERAU KALIMANTAN TIMUR ini merupakan hasil karya dan hasil penelitian saya  
sendiri, bukan merupakan hasil penjiplakan, pengutipan, penyusunan oleh orang atau  
pihak lain atau cara-cara lain yang tidak sesuai dengan ketentuan akademik yang  
berlaku di Politeknik Pariwisata NHI Bandung dan etika yang berlaku dalam  
masyarakat keilmuan ecuali arahan dari Tim Pembimbing.
2. Dalam Tugas Akhir/Proyek Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah  
ditulis atau dipublikasikan orang atau pihak lain ecuali secara tertulis dengan jelas  
dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber, nama pengarang  
dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, apabila dalam naskah Tugas  
Akhir/Proyek Akhir ini ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan di  
atas, atau pelanggaran atas etika keilmuan, dan/atau ada klaim terhadap keaslian naskah  
ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah  
diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku  
di Politeknik Pariwisata NHI Bandung ini serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya untuk dapat  
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tanjung Redab, 1 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan,

  
Samsiah  
NIM.2023109021



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya, Usulan Penelitian Tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Usulan Penelitian Tesis dengan judul “PENGEMBANGAN PRODUK WISATA KOTA TUA TELUK BAYUR KABUPATEN BERAU KALIMANTAN TIMUR” merupakan salah satu persyaratan dalam menempuh Ujian Sidang Tesis pada Program Magister Terapan, Program Studi Magister Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata Politeknik Pariwisata NHI Bandung.

Dalam penyusunan Usulan Penelitian Tesis ini tentunya banyak mengalami hambatan, namun atas seijin Allah SWT beserta support berbagai pihak, penulis dapat melewatinya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan baik moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian Tesis ini.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Anwari Masatip, S.Sos., CHE., selaku Direktur Politeknik Pariwisata NHI Bandung;
2. Ibu Ni Gusti Made Kerti Utami, BA., MM.Par., CHE., selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung;
3. Bapak Dr. Wisnu Bawa Tarunajaya, M.M., CHT., selaku Ketua Program Pascasarjana;
4. Bapak Dr. Haryadi, A.Par.M.,CPM., selaku Pembimbing 1;

5. Bapak Dr. Wisnu Bawa Taruna Jaya, M.M.,CHT selaku Pembimbing 2;
  6. Bapak Dr. Sumaryadi, SE., M.M., selaku Pimpinan Sidang;
  7. Ibu Dr. Beta Budisetyorini,. A.Par., M.Sc, selaku Penguji 1;
  8. Bapak Dr. Brantas.,M.Pd, selaku Penguji 2;
  9. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Poltekpar NHI Bandung atas ilmu yang diberikan selama perkuliahan;
  10. Ibu Hj. Sri Juniarsih Mas, SPd, M.Pd, Kepala Daerah Kabupaten Berau;
  11. Bapak Ir. H. Ilyas Natsir, M.M., Kepala Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Berau;
  12. Bapak Edi Baskoro,S.STP, Camat Teluk Bayur;
  13. Rekan-rekan Pascasarjana Terapan Angkatan 2023;
  14. Tim Kerja Bidang Pengembangan Destinasi Pariwisata dan rekan-rekan Dinas Kebudayaan dan Parawisata Kabupaten Berau;
  15. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga segala kebaikan dan dukungan dibalas kebaikan berlipat ganda oleh Tuhan YME.
- Menyadari sepenuhnya bahwa Usulan Penelitian Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, saran dan kritik yang membangun penulis harapkan dari semua pihak.

Tanjung Redab, Juli 2025

Penulis

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi pengembangan produk wisata di kawasan Kota Tua Teluk Bayur, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, agar dapat menjadi destinasi wisata unggulan yang berkelanjutan. Kawasan ini memiliki potensi besar berupa cagar budaya dan nilai sejarah sebagai kota tambang batu bara pertama di Berau pada masa kolonial Belanda. Namun, saat ini kawasan tersebut belum memenuhi kriteria sebagai destinasi wisata, terutama dari segi amenities dan aksesibilitas. Dengan pendekatan deskriptif-kualitatif melalui observasi, wawancara, dan studi dokumenter, penelitian ini menemukan bahwa pengembangan produk wisata perlu mengintegrasikan nilai sejarah, kearifan lokal, dan ekowisata, serta menerapkan prinsip pembangunan berkelanjutan. Rekomendasi penelitian mencakup pengembangan berbasis block plan, peningkatan fasilitas dan aksesibilitas, serta pemberdayaan masyarakat lokal. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi acuan perencanaan ruang yang mendukung daya saing wilayah, pelestarian budaya dan lingkungan, serta peningkatan ekonomi masyarakat lokal.

**Kata Kunci:** Kota Tua Teluk Bayur, pengembangan produk wisata, site plan, wisata sejarah, wisata berkelanjutan, Berau, Kaltim.

## **ABSTRACT**

*This study aims to formulate a strategy for developing tourism products in the Old Town area of Teluk Bayur, Berau Regency, East Kalimantan, to become a leading and sustainable tourist destination. The area holds significant cultural heritage and historical value as the first coal mining town in Berau during the Dutch colonial era. However, it currently does not meet the criteria of a tourist destination, particularly in terms of amenities and accessibility. Using a descriptive-qualitative approach, data were collected through observation, interviews, and document studies. The findings indicate that tourism product development must integrate historical values, local wisdom, and ecotourism, while adhering to the principles of sustainable tourism development. The study recommends block plan development, improvements in accessibility and amenities, and community empowerment as key actors in tourism. This research is expected to contribute to spatial planning studies and serve as a reference for stakeholders in Berau Regency in creating competitive and sustainable tourism areas. Consequently, the Old Town of Teluk Bayur is expected to become a leading, educational, and culturally preserved tourist destination that positively impacts the local economy and environment.*

**Keywords:** *Teluk Bayur Old Town, tourism product development, site plan, historical tourism, sustainable tourism, Berau, East Kalimantan.*

## DAFTAR ISI

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| LEMBAR PENGESAHAN .....                             | i   |
| SURAT PERNYATAAN .....                              | ii  |
| ABSTRAK .....                                       | iii |
| KATA PENGANTAR .....                                | v   |
| DAFTAR ISI .....                                    | vii |
| DAFTAR GAMBAR .....                                 | ix  |
| DAFTAR TABEL.....                                   | x   |
| BAB I PENDAHULUAN                                   |     |
| A. Latar Belakang Penelitian .....                  | 1   |
| B. Masalah Penelitian.....                          | 7   |
| C. Fokus Penelitian .....                           | 7   |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....              | 9   |
| E. Luaran Penelitian .....                          | 10  |
| F. Sistematika Penulisan.....                       | 11  |
| BAB II PENDEKATAN PENELITIAN                        |     |
| A. Pendekatan yang Digunakan .....                  | 13  |
| B. Konsep Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan..... | 15  |
| C. Konsep Produk Wisata.....                        | 19  |
| D. Pengembangan Kawasan Pariwisata.....             | 23  |
| E. Perencanaan Pariwisata.....                      | 28  |
| F. Pemanfaatan Pariwisata.....                      | 29  |
| F. Desain Lansekap .....                            | 30  |
| G. Kerangka Pemikiran .....                         | 42  |

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| A. Metode Penelitian .....                                       | 44 |
| B. Karakteristik Lokus dan Subjek Penelitian.....                | 45 |
| C. Sumber Data .....                                             | 46 |
| D. Observasi Partisipatif.....                                   | 47 |
| E. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data.....                     | 50 |
| F. Diskusi Kelompok Terarah (FGD).....                           | 53 |
| G. Studi Dokumentasi .....                                       | 55 |
| H. Validitas Data .....                                          | 56 |
| I. Analisis Data .....                                           | 58 |
| J. Rencana dan Jadwal Kerja Penelitian dan Penyusunan Tesis..... | 59 |

### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| A. Deskripsi Temuan Lapangan .....    | 61  |
| B. Sejarah Kota Tua Teluk Bayur ..... | 63  |
| C. Analisis Data.....                 | 80  |
| D. Pembahasan .....                   | 114 |

### BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

|                     |     |
|---------------------|-----|
| A. Kesimpulan ..... | 137 |
| B. Rekomendasi..... | 141 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 160 |
| LAMPIRAN .....      | 162 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 1.1 Wilayah Perencanaan Pengembangan Kawasan Kota Tua.....            | 9   |
| Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penulis .....                                      | 43  |
| Gambar 3.1 Kajian Ringkas Proses Perancangan Menurut IAI .....               | 44  |
| Gambar 4. 1 Peta perencanaan pembukaan tambang Batubara.....                 | 65  |
| Gambar 4. 2 Peta Teluk Bayur dan Pertambangan Rantau Panjang April 1945..... | 65  |
| Gambar 4. 3 Rencana Arsitektur Fasilitas .....                               | 101 |
| Gambar 4.4 Distribusi Daya Tarik Wisata Teluk Bayur .....                    | 115 |
| Gambar 4.5 Gedung Serbaguna Kota Tua Teluk Bayur.....                        | 115 |
| Gambar 4.6 Coffeeshop Kota Tua Teluk Bayur .....                             | 116 |
| Gambar 4.7 Seni Pertunjukan di Kota Tua Teluk Bayur.....                     | 117 |
| Gambar 4.8 Kuliner Malam Kota Tua Teluk Bayur.....                           | 117 |
| Gambar 4.9 Posisi Area Night Culinary.....                                   | 118 |
| Gambar 4.10 Night Culinary .....                                             | 120 |
| Gambar 4.11 Street market area .....                                         | 120 |
| Gambar 4.12 Rencana Sistem Jaringan Listrik .....                            | 134 |
| Gambar 4.13 Rencana Sistem Pembuangan Limbah.....                            | 134 |
| Gambar 4.14 Rencana Sistem Drainase .....                                    | 135 |
| Gambar 5.1 Blok Plan Kota Tua Teluk Bayur .....                              | 153 |
| Gambar : 5.2 Gambar Rute Perjalanan.....                                     | 154 |
| Gambar 5.3 Rencana Pola Perjalanannya.....                                   | 155 |
| Gambar 5.4 Rute Perjalanan Sungai.....                                       | 157 |
| Gambar 5.6 Gambar 5.6 Rencana Pola Perjalanan Susur Sungai.....              | 157 |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1.1 Perbedaan Fokus Penelitian .....                                                                                                             | 8   |
| Tabel 2. 1 Penelitian / Proyek Terdahulu .....                                                                                                         | 33  |
| Tabel 3. 1 Data Sekunder dan Data Primer .....                                                                                                         | 50  |
| Tabel 3.2 Matriks Rencana Jadwal Kegiatan Penelitian dan Penyusunan Tesis                                                                              | 60  |
| Tabel 4.1 Pembagian Wilayah Kecamatan di Kabupaten Berau.....                                                                                          | 62  |
| Tabel 4. 2 Tinggalan Arkeologi Berdasarkan Peta Teluk Bayur dan Pertambangan<br>Rantau Panjang April 1945 dan Kapita Selekta Arkeologi Kalimantan..... | 67  |
| Tabel 4.3 Temuan Lapangan di Kawasan Kota Tua Teluk Bayur .....                                                                                        | 69  |
| Tabel 4.4 Kualitas Destinasi Publik Tepian Laut .....                                                                                                  | 81  |
| Tabel 4.5 Aspek Dan Permasalahan Air Limbah Domestik di Kawasan Kota Tua<br>Teluk Bayur.....                                                           | 85  |
| Tabel 4.6 Hubungan Aktivitas dan Fasilitas di Kawasan Kota Tua<br>Teluk Bayur.....                                                                     | 123 |
| Tabel 4.7 Pengembangan Wisata Kota Teluk Bayur.....                                                                                                    | 124 |
| Tabel 4.8 Kebutuhan Fasilitas Dirinci menurut Zonasi.....                                                                                              | 135 |
| Tabel 5.1 Rekomendasi Rencana Pengembangan Wisata Kota Teluk Bayur .....                                                                               | 141 |
| Tabel 5.2 Konsep Lew and McKercher.....                                                                                                                | 158 |

## DAFTAR PUSTAKA

- Azizah, R. N., & Fardayanti, N. (2021). Perencanaan pengembangan pariwisata Pantai Lon Malang Kabupaten Sampang. *Aplikasi Administrasi: Media Analisa Masalah Administrasi*, 10, 23–33. <https://doi.org/10.30649/aamama.v24i1.52>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Berau. (2021). *Statistik pariwisata Kabupaten Berau 2021*. BPS Kabupaten Berau.
- Bogdan, R. C., & Biklen, S. K. (2007). *Qualitative research for education: An introduction to theory and methods*. Pearson Education.
- Bovy, M., & Lawson, F. (1998). *Tourism planning: Basic concepts and approaches*. Routledge.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- Dinas Pariwisata Kabupaten Berau. Laporan akhir masterplan pengembangan DTW "Kota Tua", Teluk Bayur. Pemerintah Kota Padang.
- Febriandhika, I., & Kurniawan, T. (2020). Pengembangan pariwisata melalui pemberdayaan masyarakat dilihat dari perspektif implementasi kebijakan. *Jurnal Pariwisata Pesona*, 5(1), 1–11. <https://doi.org/10.26905/jpp.v5i1.2793>
- Gunn, C. A. (1994). *Tourism planning: Basics, concepts, cases*. Taylor & Francis.
- IAI (Ikatan Arsitek Indonesia). (2007). *Pedoman hubungan kerja antara arsitek dengan pengguna jasa*. IAI.
- Inskip, E. (1991). *Tourism planning: An integrated and sustainable development approach*. Van Nostrand Reinhold.
- Laming, A., Engka, D. S., & Sumual, J. I. (2023). Strategi pengembangan pariwisata dalam meningkatkan pendapatan ekonomi di Kabupaten Kepulauan Sangihe (Studi: Pantai Ria Kolongan Beha). *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 23(3), 85–96.
- Marsongko, W. (1994). *Perencanaan pariwisata*. Andi Offset.
- Medlik, S., & Middleton, V. T. C. (1973). Product formulation in tourism. *Journal of Travel Research*, 12(3), 28–33.
- Moleong, L. J. (2014). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi Revisi). Remaja Rosdakarya.
- Musaddun. (2013). Bentuk pengembangan pariwisata pesisir berkelanjutan di Kabupaten Pekalongan. *Jurnal Ruang*, 1(2), 261–270.
- Nasrullah, M. (2020). Untuk menunjang pariwisata wilayah pesisir selatan Kabupaten Berau.
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative research and evaluation methods* (3rd ed.). Sage Publications.
- Petrack, J. F. (2017). Development of a multi-dimensional scale for measuring the perceived value of a tourism experience. *Tourism Management*, 59, 373–384.
- Primadany, S. R., & Mardiyono, R. (2013). Analisis strategi pengembangan

- pariwisata daerah (Studi pada Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Daerah Kabupaten Nganjuk). *Jurnal Administrasi Publik*, 1(4), 135–143.
- Rencana, E., Ruang, T., & Kotamobagu, W. (2019). Evaluasi rencana tata ruang wilayah Kotamobagu tahun 2014–2034. *Spasial*, 6(1), 68–77.
- Richards, G. (2017). *Cultural tourism: A handbook for the modern traveler*. Routledge.
- Silitonga, S. S. M., & Anom, I. P. (2016). Kota Tua Barus sebagai daerah tujuan wisata sejarah di Kabupaten Tapanuli Tengah. *Jurnal Destinasi Pariwisata*, 4(2), 7. <https://doi.org/10.24843/despar.2016.v04.i02.p02>
- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Syamsu, R., et al. (2001). *Manajemen kawasan pariwisata*. Departemen Pendidikan Nasional.
- Sofyan, M. (2020). The role of local communities in sustainable tourism development: The case of Indonesia. *Journal of Tourism Research*, 12(3), 101–117.
- UNWTO. (2018). *Guidelines on sustainable tourism development*. United Nations World Tourism Organization.
- Yunianto, B., & Prasetyo, B. (2020). Pengembangan pariwisata berbasis potensi lokal. *Jurnal Pariwisata*, 10(2), 123–139.
- Yusuf, I., & Hadi, T. S. (2020). Studi literatur: Dampak pengembangan pariwisata terhadap perubahan lahan. *Pondasi*, 25(2), 157. <https://doi.org/10.30659/pondasi.v25i2.13041>