URPlan JOURNAL
Urban and Regional Planning Journal
Universitas Muhammadiyah Berau

Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

Arahan Pemanfaatan Situs Cagar Budaya Sebagai Wisata Sejarah Di Kawasan Kota Teluk Bayur

Strategy Guidelines For The Use Of Cultural Heritage Sites As Historical Tourist Attractions In The Teluk Bayur City Area

Hikmal Aditya Akbar[1], Wahyu Atiq Widiantoro[2], Sufriyadi Syam[3], Ardianti Maya Ningrum[4]
[1]Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik dan Konservasi, Universitas Muhammadiyah Berau, Kabupaten Berau, Indonesia
Email korespondensi: hikmaladityaakbar@gmail.com
[2]Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik dan Konservasi, Universitas Muhammadiyah Berau, Kabupaten Berau, Indonesia
Email korespondensi: wahyu_atiq@umberau.ac.id
[3]Teknik Lingkungan, Fakultas Teknik dan Konservasi, Universitas Muhammadiyah Berau, Kabupaten Berau, Indonesia
Email korespondensi: sufriady_syam@umberau.ac.id
[4]Konservasi Biologi, Fakultas Teknik dan Konservasi, Universitas Muhammadiyah Berau, Kabupaten Berau, Indonesia
Email korespondensi: ardiantimaya@umberau.ac.id

Abstrak
Kota Tua Teluk Bayur di Kabupaten Berau memiliki warisan budaya kolonial yang signifikan, namun pemanfaatannya sebagai destinasi wisata sejarah belum optimal karena keterbatasan informasi, regulasi zonasi, dan integrasi pelestarian. Penelitian ini bertujuan merumuskan arahan strategis pemanfaatan kawasan secara berkelanjutan menggunakan pendekatan mixed-method melalui observasi, wawancara, dan kuesioner. Analisis dilakukan menggunakan metode IFAS-EFAS dan SWOT untuk memetakan faktor internal dan eksternal. Hasil penelitian menunjukkan kawasan berada pada posisi strategi agresif, yang berarti memiliki kekuatan internal dan peluang besar untuk dikembangkan. Strategi utama meliputi penguatan ekonomi lokal, pelibatan aktif masyarakat melalui Pokdarwis, peningkatan fasilitas informasi, dan pembentukan kelembagaan pelestarian. Keberhasilan pengembangan kawasan ini sangat bergantung pada kolaborasi lintas sektor dan kesadaran masyarakat terhadap nilai sejarah lokal.

Kata kunci: pemanfaatan, cagar budaya, wisata sejarah

Abstract

The Old Town of Teluk Bayur in Berau Regency possesses significant colonial heritage, yet its potential as a historical tourism destination remains suboptimal due to limited information, zoning regulations, and conservation integration. This study aims to formulate strategic guidelines for sustainable utilization using a mixed-method approach involving observations, interviews, and questionnaires. Analysis was conducted using IFAS-EFAS and SWOT methods to map internal and external factors. The results indicate that the area occupies an aggressive strategy position, possessing high internal strengths and significant development opportunities. Key strategies include strengthening the local economy, active community involvement through Pokdarwis, improving information facilities, and establishing conservation institutions. The success of this development depends heavily on cross-sector collaboration and public awareness of local historical values. Keywords: utilization, cultural heritage, historical tourism.

Keywords: utilization, cultural heritage, historical tourism

PENDAHULUAN

Kawasan bersejarah memiliki peran penting dalam menjaga identitas kota sekaligus mendorong pengembangan ekonomi berbasis pariwisata (Triaristina & Rachmedita, 2021). Pemanfaatan situs cagar budaya sebagai destinasi wisata sejarah bukan hanya upaya pelestarian fisik bangunan, tetapi juga sarana pewarisan nilai-nilai sosial, budaya, dan

Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

edukasi kepada masyarakat. Adanya keadaan maupun kondisi wilayah yang berbeda-beda tentunya menghasilkan keberagaman serta menjadi ciri yang khas dalam potensi-potensi lokal dari masing-masing wilayah (Widiantoro & Berau, 2023).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menegaskan bahwa pemanfaatan warisan budaya dapat diarahkan untuk kepentingan pendidikan, ilmu pengetahuan, agama, sosial, budaya, hingga pariwisata sepanjang tetap menjaga keaslian dan integritasnya (Pasaribu, 2019). Sejalan dengan hal tersebut, dapat diketahui bahwa peraturan perundang-undangan penataan ruang dibentuk untuk memberikan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang (Ruang & Lindung, 2023). Dengan demikian, integrasi antara pelindungan dan pengembangan menjadi aspek krusial dalam pengelolaan kawasan bersejarah (Timur, n.d.).

Kabupaten Berau di Kalimantan Timur memiliki potensi besar dalam pengembangan wisata sejarah, salah satunya Kota Tua Teluk Bayur. Kawasan ini menyimpan peninggalan kolonial seperti Kamar Bola, Gedung Bioskop, dan Museum Siraja yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya sejak 2013 melalui berbagai SK Bupati. Dalam dokumen perencanaan wilayah, Teluk Bayur bahkan ditetapkan sebagai destinasi wisata budaya dan sejarah prioritas. Namun, potensi ini belum termanfaatkan secara optimal. Hambatan yang muncul di antaranya adalah rendahnya penyediaan informasi sejarah, belum adanya dokumen zonasi kawasan cagar budaya yang legal, serta lemahnya integrasi antara pelestarian dan pengembangan.

Kesenjangan tersebut memperlihatkan bahwa strategi pemanfaatan kawasan masih parsial dan belum berorientasi pada keberlanjutan (Rahman et al., 2012). Padahal, keberhasilan pengembangan wisata sejarah sangat bergantung pada sinergi lintas sektor, partisipasi aktif masyarakat, dan penyusunan arah kebijakan yang seimbang antara pelindungan, pengembangan, dan pemanfaatan (Goodwin & Santilli, 2009). Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengidentifikasi potensi dan tantangan yang dihadapi dalam pemanfaatan kawasan Kota Tua Teluk Bayur serta merumuskan arahan strategis yang adaptif, partisipatif, dan berkelanjutan.

Tujuan penelitian ini adalah: (1) menganalisis potensi dan tantangan pemanfaatan situs cagar budaya di kawasan Kota Tua Teluk Bayur, dan (2) merumuskan arahan strategis pengembangan kawasan sebagai destinasi wisata sejarah yang mampu mengintegrasikan aspek pelestarian nilai budaya dengan penguatan ekonomi lokal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (mix method) dengan menggabungkan metode kualitatif dan kuantitatif (Sugiyono, 2016). Data dikumpulkan melalui observasi lapangan**,** wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan, serta penyebaran kuesioner kepada masyarakat sekitar kawasan Kota Tua Teluk Bayur.

Variabel penelitian dibagi menjadi dua IFAS dan EFAS yang dijabarkan melalui indikator: (1 Nilai sejarah dan keaslian bangunan; (2) Keberagaman fungsi kawasan (3) Tingkat partisipasi masyarakat (4) Ketersediaan fasilitas pendukung wisata (5) Dukungan kebijakan pemerintah (6) Peluang ekonomi lokal berbasis wisata (7) Tren perkembangan pariwisata (8) Ancaman alih fungsi lahan dan pembangunan modern.

URPlan JOURNAL
Urban and Regional Planning Journal
Universitas Muhammadiyah Berau
Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

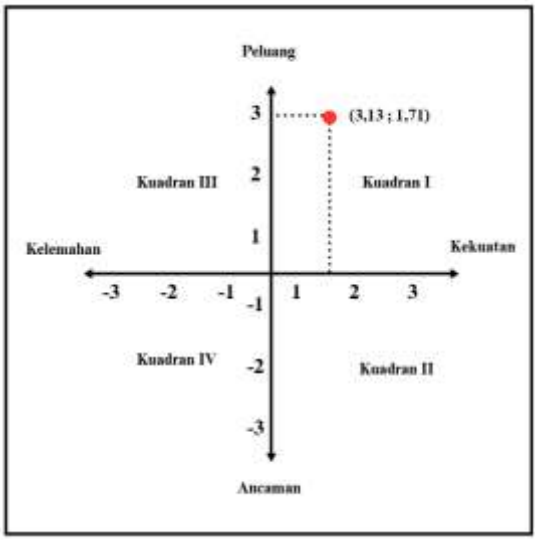
HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hasil

Berdasarkan Kota Tua Teluk Bayur di Kabupaten Berau merupakan salah satu kawasan yang memiliki nilai historis tinggi karena menyimpan peninggalan kolonial Belanda, seperti Kamar Bola (Ball Room), Gedung Bioskop lama, dan Museum Siraja. Bangunan-bangunan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai saksi sejarah perkembangan sosial-ekonomi di masa lalu, tetapi juga memiliki nilai simbolis bagi identitas masyarakat setempat. Status hukum kawasan sebagai cagar budaya sudah ditegaskan melalui SK Bupati Berau No. 446 Tahun 2013 dan No. 600 Tahun 2015, serta didukung penetapan juru pelihara resmi pada tahun 2021. Dalam aspek perencanaan wilayah, kawasan ini juga termasuk dalam RTRW Kabupaten Berau 2014–2034 dan RIPPARDA 2016–2031 sebagai salah satu destinasi prioritas wisata budaya dan sejarah.

Meskipun demikian, pemanfaatan kawasan belum optimal. Observasi lapangan menunjukkan masih minimnya fasilitas pendukung wisata, keterbatasan penyediaan informasi sejarah, dan belum adanya dokumen zonasi cagar budaya sebagai acuan legal dalam pengelolaan ruang (Rangkuti, n.d.). Hal ini menyebabkan arah pengembangan kawasan berjalan parsial dan belum terintegrasi. Kondisi ini diperkuat oleh hasil kuesioner masyarakat yang menunjukkan bahwa sebagian besar responden (lebih dari 60%) belum sepenuhnya memahami pentingnya nilai sejarah kawasan, sehingga tingkat partisipasi masyarakat dalam pelestarian masih rendah.

Hasil analisis IFAS–EFAS memperlihatkan bahwa total skor IFAS sebesar 3,11, menandakan bahwa kawasan memiliki kekuatan internal yang tinggi, terutama terkait nilai sejarah, keaslian bangunan, dan keberagaman fungsi kawasan yang masih dapat dimanfaatkan. Sementara itu, total skor EFAS sebesar 2,92 menunjukkan adanya peluang besar yang dapat dimanfaatkan, khususnya dukungan kebijakan pemerintah daerah dan potensi ekonomi lokal melalui pariwisata sejarah. Kombinasi nilai IFAS dan EFAS tersebut menempatkan kawasan pada kuadran I (Growth/Agresif) dalam matriks SWOT, yang berarti strategi pengembangan harus bersifat proaktif dengan memaksimalkan kekuatan internal untuk merebut peluang eksternal.



Gambar 1. Kuadran Analisis SWOT

Berdasarkan posisi strategis ini, dirumuskan arahan pengembangan melalui kerangka 3P (Pelindungan, Pengembangan, dan Pemanfaatan). Dari sisi pelindungan, diperlukan regulasi zonasi yang jelas untuk mencegah alih fungsi lahan dan menjaga keaslian bangunan bersejarah. Sosialisasi mengenai nilai sejarah juga harus ditingkatkan agar masyarakat memiliki kesadaran kolektif dalam menjaga warisan budaya (Dan & Di, 2018). Dari sisi pengembangan, langkah yang dapat ditempuh adalah revitalisasi bangunan cagar budaya, penyediaan pusat informasi sejarah, serta peningkatan fasilitas wisata seperti ruang terbuka publik, signage, dan sarana interpretasi sejarah. Sementara dari sisi pemanfaatan, penguatan ekonomi lokal berbasis wisata sejarah

Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

menjadi fokus utama. Hal ini dapat diwujudkan melalui pembentukan kelompok sadar wisata **(**Pokdarwis**),** pelibatan komunitas lokal dalam kegiatan pemanduan sejarah, serta promosi destinasi yang lebih modern melalui media digital.

Hasil ini sejalan dengan prinsip pelestarian yang diatur dalam UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya**,** yang menekankan bahwa pemanfaatan cagar budaya dapat diarahkan untuk kepentingan pendidikan, ilmu pengetahuan, sosial, budaya, dan pariwisata sepanjang tetap menjaga keaslian dan integritasnya. Selain itu, temuan penelitian ini juga konsisten dengan penelitian terdahulu di berbagai kota bersejarah di Indonesia yang menegaskan bahwa keberhasilan pemanfaatan kawasan cagar budaya sangat ditentukan oleh adanya kolaborasi lintas sektor (pemerintah, komunitas, akademisi, dan swasta) serta partisipasi aktif masyarakat lokal dalam pengelolaan.

2. Pembahasan

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa kawasan Kota Tua Teluk Bayur memiliki posisi strategis sebagai destinasi wisata sejarah yang potensial, namun masih menghadapi sejumlah tantangan mendasar. Inti temuan penelitian adalah bahwa kekuatan internal berupa nilai sejarah dan keaslian bangunan yang tinggi sebenarnya mampu menjadi modal besar, tetapi masih terkendala oleh lemahnya dukungan fasilitas, rendahnya kesadaran masyarakat, serta absennya dokumen pengelolaan yang legal.

Secara lebih mendalam, skor IFAS (3,11) menunjukkan bahwa karakteristik internal kawasan sangat kuat, khususnya karena keberadaan bangunan kolonial yang masih otentik dan berfungsi sebagai identitas budaya lokal. Kondisi ini memperlihatkan bahwa daya tarik wisata berbasis sejarah di Teluk Bayur relatif lebih unggul dibandingkan banyak kawasan lain di Berau yang tidak memiliki warisan serupa. Namun, potensi ini belum dikemas dengan baik karena tidak adanya sistem interpretasi sejarah yang memadai. Misalnya, pengunjung yang datang hanya dapat melihat fisik bangunan tanpa memperoleh narasi sejarah yang lengkap. Hal ini membuat daya tarik wisata belum berkembang maksimal.

Sementara itu, skor EFAS (2,92) memperlihatkan peluang eksternal yang cukup menjanjikan. Dukungan kebijakan pemerintah daerah melalui RTRW dan RIPPARDA menunjukkan adanya pengakuan formal terhadap pentingnya kawasan ini sebagai destinasi prioritas. Selain itu, tren pariwisata berbasis budaya dan sejarah yang semakin diminati juga membuka ruang besar untuk mengembangkan Teluk Bayur sebagai destinasi unggulan. Peluang ekonomi lokal juga dapat tumbuh, misalnya melalui jasa pemanduan, kuliner tradisional, hingga kerajinan tangan khas daerah. Namun, ancaman yang harus diantisipasi adalah maraknya pembangunan modern yang dapat menggeser fungsi kawasan serta lemahnya regulasi zonasi yang dapat memicu alih fungsi lahan.

Dalam kerangka 3P, aspek Pelindungan menjadi fondasi utama. Tanpa pelindungan yang jelas melalui regulasi zonasi dan aturan pelestarian, upaya pengembangan dan pemanfaatan akan berisiko besar menimbulkan degradasi keaslian kawasan. Setelah pelindungan kokoh, aspek Pengembangan dapat dilakukan, misalnya melalui revitalisasi fisik bangunan agar lebih layak dikunjungi, penyediaan fasilitas wisata seperti pusat informasi sejarah, jalur pedestrian yang nyaman, serta sarana interpretasi yang interaktif. Aspek Pemanfaatan kemudian diarahkan pada pemberdayaan masyarakat melalui pariwisata berbasis komunitas. Hal ini sejalan dengan praktik terbaik di berbagai kota pusaka di Indonesia, di mana keterlibatan komunitas lokal menjadi kunci keberhasilan pengelolaan.

Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

Dengan demikian, hasil penelitian menegaskan bahwa keberhasilan pengembangan kawasan Kota Tua Teluk Bayur tidak hanya bergantung pada aspek fisik bangunan atau dukungan kebijakan, tetapi juga pada kesadaran dan partisipasi masyarakat lokal. Tanpa keterlibatan mereka, pengelolaan kawasan akan sulit berkelanjutan. Karena itu, rekomendasi penting yang muncul adalah memperkuat peran komunitas melalui pembentukan Pokdarwis, meningkatkan literasi sejarah masyarakat, serta mengintegrasikan sektor publik, swasta, dan akademisi dalam satu ekosistem kolaboratif. Dengan pendekatan ini, Teluk Bayur dapat benar-benar menjadi destinasi wisata sejarah yang bukan hanya melestarikan warisan budaya, tetapi juga menghidupkan perekonomian lokal dan memperkuat identitas kota.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan interpretasi data diatas, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kawasan Kota Tua Teluk Bayur memiliki potensi sejarah dan budaya tinggi melalui bangunan kolonial seperti Kamar Bola, Museum Siraja, dan gedung bioskop lama yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya. Persepsi masyarakat menegaskan kuatnya nilai sejarah, identitas kawasan, dan kegiatan ekonomi lokal berbasis UMKM. Analisis IFAS–EFAS menunjukkan kekuatan internal tinggi (skor 3,304), terutama pada keaslian bangunan, peran Pokdarwis, dan identitas kawasan, meskipun masih terdapat kelemahan pada fasilitas informasi dan edukasi sejarah.
2. Plotting SWOT menempatkan kawasan pada kuadran I (SO), sehingga strategi agresif (growth-oriented) menjadi pilihan utama. Arahan pengembangan mencakup penguatan ekonomi lokal berbasis wisata sejarah, penguatan kelembagaan komunitas, kerja sama lintas sektor, peningkatan kapasitas informasi dan media interpretasi sejarah, serta penguatan regulasi zonasi dan perlindungan kawasan.

3. Saran

Berdasarkan kesimpulan sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya terdapat beberapa saran yang dapat diberikan penulis sebagai berikut.

1. Menyusun dokumen zonasi cagar budaya sebagai dasar hukum, meningkatkan edukasi dan promosi wisata sejarah melalui media interpretasi serta kerja sama pendidikan, serta memperkuat kelembagaan Pokdarwis melalui pelatihan dan pemberdayaan.
2. Berperan aktif dalam pelestarian kawasan melalui partisipasi, menjaga kebersihan, serta berbagi narasi sejarah; sekaligus mengembangkan produk kreatif dan layanan wisata berbasis nilai sejarah untuk meningkatkan ekonomi keluarga.
3. Mengembangkan kajian pada aspek kelembagaan, evaluasi ekonomi mikro, efektivitas kebijakan, serta pemanfaatan teknologi digital (AR, virtual tour) untuk mendukung pengalaman wisata sejarah di kawasan cagar budaya.

DAFTAR PUSTAKA

Dan, S., & Di, K. (2018). *PERKEMBANGAN EKONOMI ISLAM BERDASARKAN SEJARAH ,*. *16*(1).

Goodwin, H., & Santilli, R. (2009). *Community-Based Tourism : a success ?* 1–37.

Pasaribu, Y. A. (2019). *PENATAAN RUANG DALAM RANGKA PELESTARIAN KAWASAN CAGAR BUDAYA : KAJIAN KOTA KUNO BANTEN LAMA*. *28*(2), 17–32.

Volume: 1 Nomor 1 (2025)
ISSN .....-..... | E-ISSN .....-.....

Rahman, M. S., Haque, M., & Khan, A. H. (2012). *A Conceptual Study on Consumers ' Purchase Intention of Broadband Services : Service Quality and Experience Economy Perspective*. *7*(18), 115–129. https://doi.org/10.5539/ijbm.v7n18p115

Rangkuti. (n.d.). *Analisis SWOT membedah kasus bisnis. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.*

Ruang, P., & Lindung, K. (2023). *Indonesian Journal of Legality of Law MAKASSAR Legal Study of the Utilization of City Protected Area Space in Makassar*. *6*(1), 198–206. https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3946

Sugiyono. (2016). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, R&D." Bandung: Alfabeta 1.11*.

Timur, S. (n.d.). *Analyzing Urban Tourism Stakeholder Relationships : A Network Perspective*.

Triaristina, A., & Rachmedita, V. (2021). *Situs – Situs Sejarah di Lampung Sebagai Sumber Belajar Sejarah*. *1*, 61–70. https://doi.org/10.47679/jrssh.v1i2.16

Widiantoro, W. A., & Berau, U. M. (2023). *Eco-build journal*. *7*(1).