

**STRATEGI PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA BERKELANJUTAN
DI KAWASAN *HERITAGE* KOTA TUA JAKARTA**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Pariwisata Pada Program Studi Industri Pariwisata

Oleh:

Muhammad Haikal Abdillah

2103560

PROGRAM STUDI INDUSTRI PARIWISATA

UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA

KAMPUS SUMEDANG

2025

LEMBAR HAK CIPTA

**STRATEGI PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA BERKELANJUTAN
DI KAWASAN *HERITAGE* KOTA TUA JAKARTA**

Oleh:

Muhammad Haikal Abdillah

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Sarjana Pariwisata di Program Studi Industri Pariwisata

© Muhammad Haikal Abdillah

Universitas Pendidikan Indonesia

2025

Hak Cipta dilindungi Oleh Undang-Undang

Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian, dengan dicetak ulang, difotokopi, atau cara lainnya tanpa izin penulis

MUHAMMAD HAIKAL ABDILLAH

**STRATEGI PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA BERKELANJUTAN
DI KAWASAN *HERITAGE* KOTA TUA JAKARTA**

Disetujui dan disahkan oleh pembimbing:

Pembimbing I



Rifqi Asy'ari, S.Par., M.Par.

NIP. 199512262024061002

Pembimbing II

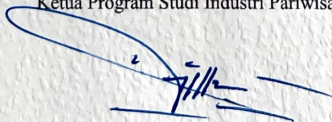


Oman Sukirman, S.E., M.M.

NIP. 197602192015041001

Mengetahui,

Ketua Program Studi Industri Pariwisata



Dr. Irena Novarlia, S.Pd., M.Pd., M.M.

NIP. 198211232006042009

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI DAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Haikal Abdillah
NIM : 2103560
Program Studi : Industri Pariwisata
Judul Karya : Strategi Pengembangan Destinasi Wisata Berkelanjutan Di
Kawasan *Heritage* Kota Tua Jakarta

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis ini merupakan hasil kerja saya sendiri. Saya menjamin bahwa seluruh isi karya ini, baik sebagian maupun keseluruhan, bukan merupakan plagiarisme dari karya orang lain, kecuali pada bagian yang telah dinyatakan dan disebutkan sumbernya dengan jelas.

Jika dikemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap etika akademik atau unsur plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di Universitas Pendidikan Indonesia.

Sumedang, 15 Agustus 2025



Muhammad Haikal Abdillah

STRATEGI PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA BERKELANJUTAN DI KAWASAN *HERITAGE* KOTA TUA JAKARTA

Muhammad Haikal Abdillah

2103560

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi oleh belum optimalnya pengembangan destinasi wisata berkelanjutan di kawasan *heritage* Kota Tua Jakarta. Dengan tujuan menganalisis strategi pengembangan destinasi wisata berkelanjutan di kawasan *heritage* Kota Tua Jakarta. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, data dikumpulkan melalui observasi dan wawancara, kemudian dianalisis menggunakan analisis SWOT dan matriks IFAS-EFAS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan Kota Tua Jakarta telah menerapkan prinsip pariwisata berkelanjutan, mencakup aspek ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan. Namun, implementasinya masih belum optimal. Demikian pula pada aspek wisata *heritage*, indikator budaya, historis, alam, dan atraksi wisata sudah diterapkan, tetapi perlu ada kolaborasi yang lebih erat antara indikator pariwisata berkelanjutan dan wisata *heritage*. Temuan ini menggarisbawahi perlunya strategi pengembangan yang terintegrasi untuk mengoptimalkan potensi kawasan. Kolaborasi mendalam antara Unit Pengelola Kawasan Kota Tua, Pemerintah Kelurahan Pinangsia, instansi terkait, dan masyarakat menjadi kunci untuk memperkuat keunggulan, mengatasi kelemahan internal, memanfaatkan peluang, dan mengantisipasi ancaman. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengembangan yang terintegrasi sangat penting untuk menciptakan destinasi wisata berkelanjutan yang lebih optimal dan berdampak jangka panjang bagi Kota Tua Jakarta.

Kata Kunci: Strategi Pengembangan, Pariwisata Berkelanjutan, Wisata *Heritage*, Kota Tua Jakarta

SUSTAINABLE TOURISM DESTINATION DEVELOPMENT STRATEGY IN JAKARTA'S OLD CITY HERITAGE AREA

Muhammad Haikal Abdillah

2103560

ABSTRACT

This study was motivated by the suboptimal development of sustainable tourism destinations in the heritage area of Old Town Jakarta. The objective was to analyze strategies for developing sustainable tourism destinations in the heritage area of Old Town Jakarta. Using a descriptive qualitative approach, data were collected through observation and interviews, then analyzed using SWOT analysis and the IFAS-EFAS matrix. The research findings indicate that the Old Town area of Jakarta has implemented the principles of sustainable tourism, encompassing economic, socio-cultural, and environmental aspects. However, its implementation remains suboptimal. Similarly, in terms of heritage tourism, cultural, historical, natural, and tourist attraction indicators have been applied, but there needs to be closer collaboration between sustainable tourism indicators and heritage tourism. These findings emphasize the need for an integrated development strategy to optimize the area's potential. Deep collaboration between the Old Town Area Management Unit, the Pinangsia Subdistrict Government, relevant agencies, and the community is key to strengthening strengths, addressing internal weaknesses, leveraging opportunities, and anticipating threats. This study concludes that integrated development is crucial for creating a more optimal and long-term sustainable tourism destination for Jakarta's Old Town.

Keywords: Development Strategy, Sustainable Tourism, Heritage Tourism, Jakarta Old Town

DAFTAR ISI

LEMBAR HAK CIPTA	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Manfaat Teoritis	6
1.4.2 Manfaat Praktis	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Pariwisata	7
2.1.2 Wisata <i>Heritage</i>	9
2.1.3 Pariwisata Berkelanjutan.....	10
2.1.3 Strategi Pengembangan.....	11
2.1.5 Kota Tua Jakarta	14
2.2 Penelitian Terdahulu.....	15
2.3 Kerangka Berpikir	21
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
3.1 Desain Penelitian	22
3.2 Lokasi Penelitian dan Partisipan.....	23
3.2.1 Lokasi Penelitian.....	23
3.2.2 Partisipan Penelitian.....	23

3.3	Pengumpulan Data.....	25
3.3.1	Observasi.....	25
3.3.2	Wawancara.....	27
3.3.3	Dokumentasi	28
3.4	Analisis Data	30
3.4.1	Analisis SWOT	30
3.4.2	Matriks EFAS-IFAS.....	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		35
4.1	Gambaran Umum.....	35
4.2	Wisata <i>Heritage</i> Kawasan Kota Tua Jakarta	38
4.2.1	Budaya	38
4.2.2	Historis.....	40
4.2.3	Alam.....	41
4.2.4	Atraksi Wisata.....	43
4.3	Pariwisata Berkelanjutan di Kawasan Kota Tua Jakarta.....	45
4.3.1	Ekonomi.....	45
4.3.2	Sosial Budaya.....	51
4.3.3	Lingkungan	52
4.4	Strategi Pengembangan Destinasi Wisata Kawasan <i>Heritage</i> Kota Tua Jakarta	54
4.4.1	Kekuatan (<i>Strenghts</i>).....	54
4.4.2	Kelemahan (<i>Weakness</i>).....	55
4.4.3	Peluang (<i>Opportunity</i>).....	56
4.4.4	Ancaman (<i>Threats</i>)	57
4.5	Hasil Strategi Pengembangan Destinasi Wisata Berkelanjutan di Kawasan Kota..	62
	Tua Jakarta.....	61
4.5.1	IFAS (Internal Strategic Factors Analysis Summary)	61
4.5.2	EFAS (External Factors Analysis Strategic).....	64
4.5.3	Sumbu X dan Y Analisis Matriks IFAS-EFAS.....	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		72
5.1	Simpulan	72
5.2	Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....		74
LAMPIRAN.....		77

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data kunjungan wisatawan Kota Tua Jakarta 2023-2024	4
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	15
Tabel 3.1 Partisipan Penelitian	24
Tabel 3.2 Matriks SWOT	33
Tabel 3.3 <i>Expertis</i>	34
Tabel 4.1 Matriks SWOT	59
Tabel 4.2 Matriks IFAS (<i>Internal Strategic Analysis Summary</i>)	62
Tabel 4.3 Matriks EFAS (<i>External Factors Analysis Strategy</i>)	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kawasan Kota Tua Jakarta (kiri) dan Kawasan Museum.....	23
Bank Indonesia Kota Tua Jakarta (kanan)	23
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir	23
Gambar 3. 1 Peta Kawasan Kota Tua Jakarta	23
Gambar 3. 2 Diagram SWOT	33
Gambar 4.1 Peta Lokasi Penelitian Kawasan <i>Heritage</i> Kota Tua Jakarta	35
Gambar 4.2 Gedung Kantor Gubernur VOC atau Museum Sejarah Jakarta (kiri)...36	
dan Area Taman Fatahillah (kanan)	36
Gambar 4. 3 Gedung Pos Indonesia (Kiri) dan Gedung-Gedung Kawasan.....36	
Kota Tua Jakarta (Kanan).....	36
Gambar 4. 4 Wisata Buatan Sepeda Ontel di Kawasan Kota Tua Jakarta (kiri).....37	
dan Food Court UMKM di Kawasan Kota Tua Jakarta (kanan).....	37
Gambar 4. 5 Interaksi Wisatawan dengan Tour Guide Lokal di Kawasan.....38	
Kota Tua Jakarta (kiri) dan Papan Himbauan Tata Tertib di Kawasan.....38	
Kota Tua Jakarta (kanan)	38
Gambar 4. 6 Diagram Posisi Kuadran SWOT	68

DAFTAR LAMPIRAN

1 Lampiran SK Haikal Abdillah.....	77
2 Lampiran SK Uji Etik	78
3 Lampiran Surat Izin Penelitian.....	79
4 Lampiran Penilaian Skor Bobot Rating	80
5 Lampiran Transkrip Data Wawancara	81
6 Lampiran Instrumen Observasi	113
7 Lampiran Dokumentasi	122
8 Lampiran Monitoring	124
9 Lampiran Monitoring Perbaikan	125
10 Lampiran Riwayat Hidup	126

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, H. Z., & Sik, M. S. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. CV. Syakir Media Press.
- Apay Safari., & Anti Riyanti. (2023). Strategi Pengembangan Daya Tarik Wisata Dalammeningkatkan Kunjungan Wisatawan Di Curug Aseupan Parongpong.
- Arinda Ramadani., Khaerullah Adi Rahmanda., & Naerul Edwin Kiky Aprianto. (2024). Peran Kekuatan Pasar Dan Kemajuan Teknologi Terhadap Penetapan Harga Pada Industri Pariwisata Di Indonesia.
- Chomsatun Harofah., & Enjen Zaenal Mutaqin. (2023). Strategi Pengembangan Wisata Budaya Yang Berkelanjutan Di Destinasi Wisata Djagongan Koena Kejawar Banyumas.
- Darren Owen Cornelius., & Wiwik Nirmala Sari. (2024). Strategi Pengembangan Daya Tarik Wisata *Heritage* Berkelanjutan Gedung Candra Naya, Jakarta Barat.
- Darsana, I. M. ., Suwita Yanti, A. ., & Rena Mariani, N. W. . (2025). Tourism Area Life Cycle (Talc) Sebagai Strategi Pengembangan Desa Wisata Berkelanjutan Di Kabupaten Badung-Bali. *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan*, 4(4), 365–378. <https://doi.org/10.54443/Sibatik.V4i4.2663>.
- Dhea Pramesti Chahyani. (2022). Strategi Pengembangan Desa Wisata Budaya Pampang Di Samarinda Kalimantan Timur.
- Era Purike., Nur Azizah., Kunto Ajibroto., Priatna Kesumah., & Nana Sujana.(2023). Wisata *Heritage* Dan Kalangan Milenial Muda Di Kota Bandung.
- Erica, D., Hoiriah, H., & Vidada, I. A. (2023). Analisa Swot Dengan Matriks Ife & Efe Pada Tokopedia. *Jurnal Orientasi Bisnis Dan Entrepreneurship (Jobs)*, 3(2), 64-73.
- Feny Susana Eky., Rulli Saragi., & Hervianto H. Turupaita. (2021). Strategi Pengembangan Kampung Raja Prailu Sebagai Daya Tarik Wisata Budaya Di Kabupaten Sumba Timur.
- Harlan, J., Doe, R., & Smith, A. (2022). Sustainable Tourism Development And The Talc Model: A Case Study Of Nature-Based Destinations. *Journal Of Tourism Studies*, 35(2), 120-135.
- I Made Alit Dwi Putra., & Ngakan Ketut Acwin Dwijendra. (2021). Mengembangkan Heritage Tourism Di Kota Denpasar Dengan Memanfaatkan Dokar Hias

- lin Choirunnisa., & Mila Karmilah. (2021). Strategi Pengembangan Pariwisata Budaya Studi Kasus: Kawasan Pecinan Lasem, Kampung Lawas Maspati, Desa Selumbung.
- Ilham Yusuf Kurniawan., Achluddin Ibnu Rochim., & Indah Murti. (2024). Partisipasi Masyarakat Dalam Peningkatan Wisata Sungai Perahu Kalimas Sebagai Upaya Pengembangan Wisata *Heritage* Di Kota Surabaya.
- Ira, W. S., & Muhamad, M. (2020). Partisipasi Masyarakat Pada Penerapan Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan (Studi Kasus Desa Wisata Pujon Kidul, Kabupaten Malang). *Jurnal Pariwisata Terapan*, 3(2), 124-135.
- Lee, C., Kim, H., & Park, J. (2020). Extending The Life Cycle Of Tourist Destinations: The Role Of Sustainable Tourism Policies. *International Journal Of Tourism Research*, 22(4), 567-582.
- Made, A. D. P. I. (2022). Mengembangkan Heritage Tourism Di Kota Denpasar Dengan Memanfaatkan Dokar Hias. *Nalars*, 21(2), 161-168.
- Marinu Waruwu. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (*Mixed Method*).
- Nayla Putri Ramadhanti., Azka Nadhira Dwitam., Nesya Fidelshy Dinaya., Clariza Mutiara Sari., Fuji Sayyidah., Syifa Wafdani Kalyana., & Anisatul Auliya. (2024). Model Pentahelix Dalam Pengembangan Destinasi Pariwisata Kota Tua Jakarta.
- Nur Ainun Siregar., Yusrizal., Nurul Jannah. (2023). Strategi Pengembangan Pariwisata Halal Di Kabupaten Padang Lawas Utara.
- Pemerintah Indonesia. (2009). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan.
- Peraturan Menteri Pariwisata Indonesia. (2016). Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan.
- Pitana, I. G. (2009). Pengantar Ilmu Pariwisata. Yogyakarta: C.V Andi Offset.
- Pranata, A. G. (2018). Strategi Pengembangan Wisata Taman Kota Berdasarkan Siklus Hidup Pariwisata Di Sungai Kalimas Surabaya.
- Rampai, B. Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif. (2022)
- Rangkuti, Freddy. 2018. Analisis Wot: Teknik Membedah Kasus Bisnis. Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama.
- Rizal Safarudin, Zulfamanna, Martin Kustati, & Nana Sepriyanti. (2023). Penelitian Kualitatif
- Rizki Nurul Nugraha., & Fikri Virgiawan. (2022). Pengembangan Daya Tarik Wisata Di Objek Wisata Telaga Arwana Cibubur.

- Samuel Randy Tapparan., Abedneigo Carter Rambulangi., Agustinus Mantong., & Althon K. Pongtuluran. (2022). Strategi Pengembangan Obyek Wisata Hutan Pinus To'nakka Ulusalu Kecamatan Saluputti Kabupaten Tana Toraja.
- Siagian, S. P. (2012). Fungsi-Fungsi Manajerial (3rd Ed.). Bumi Aksara.
- Sugihartoyo., & Wahyu Agung Widagdo. (2010). Strategi Pengembangan Wisata Kota Tua Sebagai Salah Satu Upaya Pelestarian Urban *Heritage* Studi Kasus : Koridor Kali Besar, Jakarta Barat
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sukaris., Aries Kurniawan., & Moh.Dian Kurniawan. (2023). Strategi Pengembangan Wisata Desayang Berkelanjutan.
- Susianty Natalia Dewi, Reiza Dienaputra., & Cecep Ucu Rakhman. (2022). Strategi Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan Di Desa Lambangjaya.
- Susilawati, S., I Putu Anom, & Yohanes Kristianto. (2024). Development Strategy For The Old Town Area As Urban Heritage Tourism In Ternate City North Maluku Province . *Asian Journal Of Management, Entrepreneurship And Social Science*, 4(03), 1264-1280.
<https://doi.org/10.63922/Ajmes.V4i03.1008>.
- Suyanto. 2005. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Prenada Media, Jakarta
- Ulul Albab., Dr. Achluddin Ibnu Rochim, Sh., M.Si., & Dra. Indah Murti, M.Si. (2024). Strategi Pengembangan Pariwisata Dengan Menggunakan Metode Analisis Swot: Kawasan Pecinan Kota Surabaya.
- Wibowo, M. S., & Belia, L. A. (2023). Partisipasi Masyarakat Dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan. *Jurnal Manajemen Perhotelan Dan Pariwisata*, 6(1), 25-32.
- Winarto, S., Niswaty, R., & Jamaluddin, J. (2015). Strategi Pengembangan Daya Tarik Wisata Balla Lompoa Di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan. *Ad'ministrare*, 2(2), 94-100.