

***FACTORS INFLUENCING THE FAILURE OF URBAN  
TOURISM DESTINATION PROJECTS: TERAS CIHAMPELAS  
BANDUNG'S PERSPECTIVE***

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEGAGALAN  
PROYEK DESTINASI WISATA URBAN: PERSPEKTIF  
TERAS CIHAMPELAS BANDUNG**

**Aa Permana<sup>1\*)</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata YAPARI  
aapermana27@gmail.com

**Norman Wardana<sup>2</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata YAPARI  
normanwardana27@gmail.com

**Raden Rizki Muttaqien<sup>3</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pariwisata YAPARI  
rizki.stiepar@gmail.com

***ABSTRACT***

*This study aims to identify the factors contributing to the failure of urban tourism destination projects, with a focus on the case study of Teras Cihampelas in Bandung. The project, which was designed to improve the quality of urban tourism destinations, faces several challenges that have contributed to its failure. The methodology used is a descriptive-analytical literature review, gathering data from various relevant sources to explore the factors behind the failure. Based on the literature review, it was found that the lack of local community involvement, inadequate design, poor environmental management, and misalignment with market trends are the main factors contributing to the project's failure. Additionally, external factors such as limited resources, political crises, and unsupported policies also have a significant impact. Based on this analysis, six key aspects that need to be prioritized to ensure the success of urban tourism projects are: local community involvement, visitor- and community-friendly design, sustainable environmental management, alignment with market trends, adequate resources, and political stability with supportive policies.*

**Keywords:** *Urban tourism, destination management, Teras Cihampelas, project failure, community involvement, sustainable tourism.*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan proyek destinasi wisata urban, dengan fokus pada studi kasus Teras Cihampelas di Bandung. Proyek ini, yang dirancang untuk meningkatkan kualitas destinasi wisata urban, menghadapi sejumlah tantangan yang berkontribusi terhadap ketidakberhasilannya. Metode yang digunakan adalah studi literatur deskriptif analitis, dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber yang relevan untuk menggali faktor-faktor penyebab kegagalan. Berdasarkan tinjauan literatur, ditemukan bahwa kurangnya keterlibatan komunitas lokal, desain yang kurang tepat, pengelolaan lingkungan yang kurang memadai, serta ketidakcocokan dengan tren pasar merupakan faktor utama penyebab kegagalan proyek tersebut. Selain itu, faktor eksternal seperti keterbatasan sumber daya, serta krisis pemerintahan dan kebijakan yang tidak mendukung juga berpengaruh signifikan. Berdasarkan analisis tersebut, ditemukan enam aspek utama yang perlu menjadi prioritas untuk memastikan keberhasilan proyek wisata urban adalah: keterlibatan komunitas lokal, desain yang ramah pengunjung dan masyarakat sekitar, pengelolaan lingkungan berkelanjutan, penyesuaian dengan tren pasar, sumber daya yang memadai, serta kestabilan politik dan kebijakan yang mendukung.

**Kata Kunci:** *Kegagalan proyek, destinasi wisata urban, Teras Cihampelas, keterlibatan masyarakat, perencanaan, keberlanjutan.*

## PENDAHULUAN

Upaya pengembangan destinasi wisata di perkotaan telah menjadi salah satu strategi kunci dalam mendorong pertumbuhan ekonomi di kota-kota besar di seluruh dunia, termasuk di Indonesia. Wisata urban adalah kegiatan pariwisata yang berfokus pada eksplorasi kota, dengan memperhatikan nilai budaya, sejarah, arsitektur, dan kehidupan sosial yang ada di kota tersebut. Wisata urban sering kali menawarkan pengalaman yang beragam, dari menjelajahi tempat-tempat bersejarah, menikmati kuliner lokal, hingga menikmati pemandangan kota modern yang dinamis. Menurut Gospodini (2001), wisata urban berperan penting dalam meningkatkan identitas kota dan dapat menjadi penggerak ekonomi yang signifikan, terutama bagi kota-kota besar yang sedang berkembang.

Kota Bandung, sebagai salah satu kota besar di Indonesia, telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan daya tarik wisatanya melalui pengembangan berbagai destinasi wisata. Salah satu proyek penting yang diluncurkan untuk meningkatkan kualitas destinasi wisata urban di Bandung adalah Teras Cihampelas. Teras Cihampelas adalah sebuah skywalk atau jalur pejalan kaki yang dibangun di kawasan Cihampelas, yang dikenal sebagai pusat perbelanjaan dan hiburan utama di kota Bandung. Proyek ini diluncurkan dengan tujuan untuk mengurangi kemacetan, meningkatkan aksesibilitas kawasan, serta memberikan ruang publik yang lebih aman dan nyaman bagi wisatawan dan warga lokal (Bandung.go.id, 2024).

Namun, meskipun Teras Cihampelas direncanakan dengan harapan tinggi untuk memperbaiki infrastruktur kota dan menarik lebih banyak wisatawan, proyek ini menghadapi sejumlah tantangan yang menyebabkan ketidakberhasilan dalam mencapai tujuan yang diharapkan. Gursoy (dalam Almeida-García dkk, 2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa kegagalan proyek destinasi wisata urban sering kali dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, seperti perencanaan yang buruk, ketidaksesuaian desain dengan kebutuhan pengguna, dan kurangnya keterlibatan masyarakat lokal dalam proses perencanaan. Chen (2000) juga menekankan bahwa perencanaan yang tidak matang serta pengelolaan yang tidak responsif terhadap kebutuhan sosial dan lingkungan dapat berakibat pada ketidakpuasan wisatawan dan menurunnya daya tarik destinasi wisata.

Sejalan dengan itu, Fistola dan Rocca (2017) mencatat bahwa faktor eksternal seperti krisis ekonomi, perubahan tren pasar dan ketidakstabilan politik juga memiliki dampak yang signifikan terhadap keberhasilan atau kegagalan proyek destinasi wisata urban. Zhang dkk. (2023) menambahkan bahwa dampak dari urbanisasi dan ketidakcocokan antara tujuan pembangunan dan kapasitas sosial-ekonomi suatu daerah seringkali dapat memicu kegagalan dalam pengelolaan destinasi wisata. Meskipun demikian, meskipun banyak penelitian yang membahas kegagalan proyek wisata urban di berbagai belahan dunia, penelitian mengenai proyek serupa di Indonesia, terutama yang berfokus pada faktor-faktor penyebab kegagalan dalam konteks kota berkembang seperti Bandung, masih sangat terbatas.

Sejarah Teras Cihampelas dimulai pada tahun 2014 ketika proyek ini pertama kali diluncurkan sebagai bagian dari upaya revitalisasi kawasan Cihampelas yang telah lama dikenal sebagai area perdagangan yang sibuk. Sebagai jalan utama yang menghubungkan berbagai pusat perbelanjaan, Cihampelas sering kali mengalami kemacetan yang parah, terutama pada akhir pekan dan musim liburan. Teras Cihampelas dirancang untuk mengatasi masalah ini dengan menyediakan skywalk yang memungkinkan pejalan kaki untuk menghindari kemacetan kendaraan, sekaligus memberikan pengalaman baru bagi pengunjung untuk menikmati pemandangan kota dari ketinggian. Walaupun demikian, proyek ini tidak luput dari masalah, baik dari segi desain, pengelolaan, hingga keterlibatan masyarakat yang terabaikan, yang akhirnya berkontribusi pada penurunan popularitasnya.

Teras Cihampelas, meskipun direncanakan sebagai solusi untuk meningkatkan aksesibilitas dan mendukung sektor pariwisata, tidak lepas dari masalah-masalah tersebut. Syamsiah dkk. (2024) mencatat bahwa salah satu kendala utama yang dihadapi oleh Teras Cihampelas adalah kurangnya keterlibatan pedagang lokal dan masyarakat sekitar dalam perencanaan dan pengelolaan proyek ini. Hal ini mengarah pada konflik antara pengelola proyek dan pedagang, yang merasa terdampak oleh keberadaan skywalk yang membatasi ruang dagang mereka. Selain itu, desain yang tidak memperhatikan kenyamanan pengunjung dan keberlanjutan lingkungan turut memperburuk kondisi, seperti kurangnya fasilitas

tempat duduk, akses yang terbatas, dan masalah pengelolaan sampah yang membuat area ini tidak menarik bagi pengunjung.

Lebih lanjut, perubahan tren wisata pasca-pandemi COVID-19 menyebabkan pergeseran preferensi wisatawan, yang semakin mengarah pada pariwisata berbasis alam, dan pengalaman yang lebih autentik. Pratama dkk. (2023) menyoroti bahwa banyak destinasi wisata yang tidak mampu beradaptasi dengan perubahan ini, mengakibatkan penurunan jumlah pengunjung dan ketidakberlanjutan secara ekonomi. Teras Cihampelas juga tidak memiliki strategi pemasaran yang efektif untuk menanggapi perubahan tersebut, yang menyebabkan penurunan minat wisatawan.

Seiring dengan tantangan dalam perencanaan dan pengelolaan, Fistola dan Rocca (2017) juga menunjukkan bahwa keterbatasan sumber daya seringkali menjadi penghambat utama dalam pengelolaan proyek wisata urban, terutama di kota-kota berkembang. Teras Cihampelas, yang tergantung pada pendanaan terbatas dari pemerintah daerah dan sektor swasta, menghadapi kesulitan dalam hal pemeliharaan berkelanjutan dan pengembangan fasilitas lebih lanjut setelah tahap awal pembangunan. Keterbatasan sumber daya ini berimbas pada ketidakmampuan untuk menjaga kualitas fasilitas dan memperluas pengaruh proyek secara maksimal.

Urgensi penelitian ini muncul dari kenyataan bahwa meskipun Teras Cihampelas dirancang dengan tujuan untuk memperbaiki kondisi kawasan Cihampelas dan meningkatkan daya tarik wisata kota Bandung, proyek ini menghadapi berbagai tantangan yang mengarah pada kegagalannya. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab kegagalan tersebut, baik dari aspek internal seperti perencanaan, desain, dan pengelolaan, maupun faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah, tren pasar, dan sumber daya yang tersedia. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan dalam literatur yang ada, khususnya terkait dengan studi kasus kegagalan proyek destinasi wisata urban di Indonesia, dan untuk memberikan rekomendasi yang lebih baik dalam merancang dan mengelola proyek wisata urban di masa depan.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan proyek destinasi wisata urban di Teras Cihampelas Bandung. Dengan menggunakan tinjauan pustaka dan studi literatur terdahulu sebagai pendekatan utama, penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana faktor-faktor seperti keterlibatan komunitas, desain yang ramah pengunjung, dan pengelolaan sumber daya yang berkelanjutan mempengaruhi kesuksesan atau kegagalan proyek wisata urban. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih dalam tentang bagaimana proyek wisata urban dapat dirancang untuk lebih memenuhi kebutuhan masyarakat lokal dan wisatawan, serta bagaimana faktor-faktor eksternal dapat dipertimbangkan dalam perencanaan untuk menciptakan destinasi wisata yang berkelanjutan dan sukses.

## **METODOLOGI**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literatur dengan pendekatan deskriptif analitis. Penelitian ini mengedepankan teknik pengumpulan dan analisis data yang relevan dari literatur yang telah ada, untuk menghasilkan sintesis pengetahuan yang mendalam tentang suatu topik. Tujuannya adalah untuk menggambarkan secara rinci terkait sesuatu yang berhubungan dengan masalah penelitian (Dewi dkk., 2017).

Pendekatan deskriptif dalam penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan gambaran yang jelas dan sistematis mengenai keadaan yang ada, serta untuk menyusun data terkait dari berbagai sumber. Dalam hal ini, data dapat diperoleh dari kajian-kajian sebelumnya, laporan proyek, serta analisis kebijakan yang ada. Sedangkan pendekatan analitis berperan untuk menggali lebih dalam tentang hubungan sebab dan akibat dari berbagai faktor yang mempengaruhi kegagalan proyek. Dengan menerapkan metode analisis, peneliti dapat meneliti interaksi kompleks antara elemen-elemen yang berbeda, seperti aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Sebuah analisis yang menyeluruh dapat melibatkan pengurangan data serta penyajian informasi dalam bentuk yang dapat dipahami. Dengan demikian, analisis ini tidak hanya mendeskripsikan data yang ada, tetapi juga memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai pengaruh serta keterhubungan antar-faktor.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Temuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan proyek destinasi wisata urban, dengan studi kasus di Teras Cihampelas Bandung. Berikut adalah temuan utama yang didapatkan dari literatur terkait faktor-faktor penyebab kegagalan proyek destinasi wisata urban:

#### **1. Kurangnya Keterlibatan Komunitas Lokal**

Banyak penelitian menunjukkan bahwa kurangnya keterlibatan komunitas lokal dalam proses perencanaan dan pengelolaan proyek wisata dapat menyebabkan resistensi dan penolakan terhadap proyek. Dalam studi oleh Almeida-García dkk. (2016), ditemukan bahwa ketika masyarakat merasa tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan, mereka cenderung menilai proyek sebagai tidak menguntungkan bagi mereka, yang akhirnya memperburuk kegagalan proyek tersebut.

Teras Cihampelas menghadapi masalah serupa, di mana fragmentasi antara pemangku kepentingan, termasuk pedagang lokal dan masyarakat sekitar, menciptakan ketegangan dan kurangnya dukungan terhadap proyek ini (Syamsiah dkk., 2024). Kemudian tidak semua masyarakat sekitar yang menjadi pedagang di Jalan Cihampelas mendapatkan manfaat yang sama. Diantaranya ada masyarakat yang mengeluh tidak mendapat keadilan karena

tidak kebagian kios di Teras Cihampelas, padahal sudah belasan tahun berdagang di Jalan Cihampelas. Alhasil, menyewa kios milik pedagang lain terpaksa dilakukan agar dia dapat melanjutkan berdagang di seperti biasa (Palau, 2022).

## 2. Perencanaan dan Desain yang Kurang Tepat

Penelitian menunjukkan bahwa perencanaan yang buruk dan desain yang tidak mempertimbangkan kebutuhan pengguna dapat mengurangi daya tarik proyek wisata. Hasya dan Damayanti (2022) mengamati bahwa Teras Cihampelas mengalami kekurangan fasilitas dasar, seperti tempat duduk, ruang teduh dan fasilitas lainnya, yang mengurangi kenyamanan pengunjung. Teras Cihampelas tidak sepenuhnya ramah bagi kelompok disabilitas. Fasilitas ramp dan lift yang rusak atau tidak berfungsi dengan baik menjadi hambatan besar bagi aksesibilitas kelompok rentan ini. Hal ini bertentangan dengan prinsip-prinsip desain ruang publik yang inklusif dan aksesibel.

Teras Cihampelas juga menghadapi masalah terkait desain yang kurang adaptif terhadap iklim Bandung yang tropis. Misalnya, atap peneduh yang minim dan ruang terbuka hijau yang tidak cukup mengurangi suhu dan memberikan kenyamanan bagi pengunjung di tengah cuaca panas. Kurangnya aksesibilitas dan fasilitas penunjang pada tahap awal pembangunan berkontribusi pada ketidakpuasan pengunjung, yang berujung pada penurunan jumlah pengunjung (Hasya & Damayanti, 2022).

## 3. Pengelolaan Lingkungan yang Kurang Memadai

Penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan lingkungan yang buruk dan dampak sosial yang tidak dipertimbangkan dapat menjadi faktor besar dalam kegagalan proyek destinasi wisata. Misalnya, Panasiuk (2020) menemukan bahwa proyek-proyek urban sering kali menghadapi masalah seperti polusi dan kerusakan lingkungan, yang pada akhirnya menurunkan daya tarik destinasi wisata.

Teras Cihampelas tidak hanya menghadapi masalah desain yang tidak memadai, tetapi juga kurangnya pengelolaan limbah yang menyebabkan kebersihan yang buruk dan masalah estetika bagi pengunjung (Namira dkk., 2022).

## 4. Ketidakcocokan dengan Tren Pasar dan Preferensi Wisatawan

Tren pasar yang berubah atau preferensi wisatawan yang tidak dipahami dapat menyebabkan ketidakcocokan antara produk wisata dan permintaan pasar. Pratama dkk. (2023) mengungkapkan bahwa proyek wisata yang tidak mampu beradaptasi dengan perubahan tren dan preferensi pengunjung dapat mengalami penurunan jumlah wisatawan.

Pasca pandemi COVID-19, banyak destinasi wisata yang mengalami perubahan tren dan preferensi. Teras Cihampelas, yang sebelumnya menarik minat wisatawan, mengalami penurunan jumlah pengunjung karena kurangnya strategi pemasaran yang adaptif (Radhiya, 2019).

## 5. Keterbatasan Sumber Daya

Corte dkk. (2017) menyarankan penerapan konsep *smart tourism cities* dalam pengelolaan suatu destinasi wisata urban. Konsep *smart tourism cities* mengacu pada pengelolaan yang cermat dan berkelanjutan dari sumber daya kota untuk meningkatkan daya tarik wisata sambil menjaga kualitas hidup penduduk setempat. Dalam konteks ini, faktor-faktor seperti atraktivitas wisata dan keramahan termasuk dalam dimensi "smart living", yang berkontribusi pada perkembangan destinasi yang lebih cerdas dan berkelanjutan. *Smart tourism cities* memanfaatkan infrastruktur jaringan, layanan bisnis, dan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) untuk meningkatkan efisiensi ekonomi serta memungkinkan pembangunan sosial, budaya, dan urban.

Teras Cihampelas, sebagai proyek skywalk pertama di Indonesia, adalah contoh konkret dari upaya untuk mengintegrasikan elemen-elemen *smart tourism* dalam pengelolaan ruang publik. Meskipun mendapatkan banyak pujian, proyek ini juga menghadapi kritik terkait dampaknya terhadap lingkungan sekitar, termasuk perubahan pada koridor jalan yang ada. Keterbatasan sumber daya di Teras Cihampelas terlihat dari ketidakmampuan dalam mengelola kerumunan wisatawan secara efisien, yang seringkali menyebabkan kemacetan dan polusi di area sekitarnya (Husein & Tobing, 2019).

## 6. Krisis Pemerintahan dan Kebijakan yang Tidak Mendukung

Ketidakstabilan politik dan kebijakan yang tidak mendukung sering menjadi hambatan dalam pengelolaan proyek wisata. Mihalič dkk. (2016) menyatakan bahwa kebijakan yang terfragmentasi atau krisis politik dapat menghambat implementasi proyek-proyek wisata urban.

Masalah dalam koordinasi antara pihak pemerintah lokal dan pemangku kepentingan lainnya, seperti pedagang lokal dan pengelola proyek, sering mengarah pada kebijakan yang kurang efektif dan tidak mendukung keberlanjutan proyek. Hal ini juga mengingatkan pada pernyataan Paskaleva-Shapira & Besson (2006) mengenai pentingnya strategi manajemen terintegrasi untuk proyek wisata urban, yang lebih dapat beradaptasi dengan perubahan kebijakan dan kepentingan masyarakat setempat. Pada Teras Cihampelas, ketidakjelasan kebijakan pengelolaan antara pihak-pihak terkait mengarah pada kesulitan dalam pengelolaan dan pengembangan jangka panjang (Namira, dkk., 2021).

## Pembahasan

Berdasarkan temuan dari literatur yang telah dianalisis, faktor-faktor yang berkontribusi terhadap kegagalan proyek destinasi wisata urban sangat bervariasi, melibatkan aspek internal seperti perencanaan yang buruk, ketidaksesuaian dengan tren pasar, kurangnya keterlibatan komunitas lokal, dan pengelolaan lingkungan yang tidak memadai. Beberapa faktor eksternal juga memiliki pengaruh yang signifikan, termasuk krisis pemerintahan, ketidakstabilan politik, dan perubahan

kondisi ekonomi yang mempengaruhi keputusan investasi dalam proyek wisata. Jika disimpulkan, terdapat enam aspek yang perlu menjadi prioritas untuk memastikan keberhasilan proyek wisata urban. Keenam aspek tersebut meliputi: keterlibatan komunitas lokal, perencanaan dan desain yang ramah pengunjung dan masyarakat sekitar, pengelolaan lingkungan berkelanjutan, penyesuaian dengan tren pasar, sumber daya yang memadai, serta kestabilan politik dan kebijakan yang mendukung.

### **Keterlibatan Komunitas Lokal**

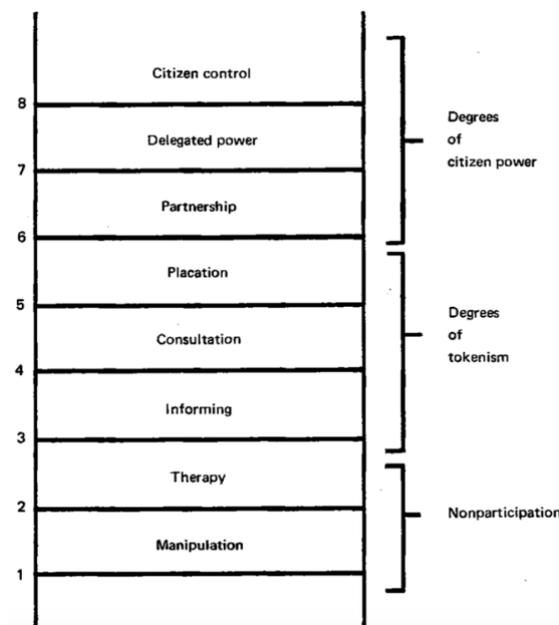
Salah satu temuan utama yang muncul dari analisis literatur adalah pentingnya keterlibatan komunitas lokal dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek destinasi wisata urban. Almeida-García dkk. (2016) menunjukkan bahwa kegagalan proyek seringkali disebabkan oleh kurangnya partisipasi masyarakat, yang menyebabkan mereka merasa tidak memiliki keterkaitan dengan proyek tersebut. Ketika masyarakat lokal tidak dilibatkan, mereka cenderung menolak proyek tersebut, yang dapat berujung pada penurunan dukungan dari penduduk dan pengunjung (Almeida-García dkk., 2016). Agar proyek wisata ini dapat bertahan dan berkembang, sangat penting untuk meningkatkan tingkat partisipasi menjadi lebih tinggi, setidaknya pada tingkat kemitraan, di mana ada ruang untuk negosiasi dan pembagian kekuasaan antara pemerintah dan masyarakat lokal. Dengan demikian, masyarakat tidak hanya merasa terlibat, tetapi juga merasa memiliki proyek tersebut, yang sangat penting untuk kesuksesan jangka panjang.

Teori yang relevan untuk menjelaskan pentingnya partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek destinasi wisata adalah teori partisipasi masyarakat yang dikemukakan oleh Sherry R. Arnstein pada tahun 1969. Dalam teori ini, Arnstein mengidentifikasi delapan tingkat partisipasi yang dikelompokkan menjadi tiga kategori utama, yaitu:

- 1) non-partisipasi, yang terdiri dari manipulasi dan terapi, yaitu dimana masyarakat dilibatkan hanya untuk memenuhi kewajiban administratif tanpa diberi kekuasaan untuk mengubah hasil. Keikutsertaan masyarakat dalam konteks ini hanya untuk tujuan memanipulasi.
- 2) partisipasi simbolis (*tokenism*), yang terdiri dari memberi informasi, konsultasi, dan plasasi, yaitu dimana masyarakat dapat memberikan nasihat atau pendapat namun keputusan akhir tetap ada pada pihak yang berkuasa.
- 3) partisipasi yang sejati (*citizen power*), yang terdiri dari kemitraan, delegasi, dan control, yaitu dimana masyarakat memiliki peran yang lebih nyata dalam perencanaan dan pengambilan keputusan

Tingkat partisipasi ini menggambarkan sejauh mana masyarakat memiliki kendali atau pengaruh dalam proses pengambilan keputusan. Arnstein berpendapat bahwa partisipasi yang lebih tinggi, di mana masyarakat benar-benar terlibat dalam perencanaan dan implementasi, akan menciptakan rasa memiliki yang lebih kuat, serta mencegah penolakan atau ketidakpuasan terhadap proyek. Hal ini sejalan

dengan temuan Almeida-García dkk. (2016), yang menunjukkan bahwa kurangnya partisipasi dapat mengarah pada ketidaksetujuan dan kegagalan proyek. Oleh karena itu, dengan mengadopsi pendekatan partisipasi yang lebih tinggi dalam proyek-proyek wisata urban, masyarakat lokal dapat dilibatkan secara lebih efektif, yang pada akhirnya mendukung keberlanjutan dan kesuksesan proyek tersebut.



Gambar 1. Delapan tingkat partisipasi masyarakat (Arnstein, 1969, hlm. 217)

Hal ini terlihat jelas dalam kasus Teras Cihampelas, di mana kurangnya kolaborasi antara pemerintah dan pedagang lokal menciptakan ketegangan yang mempengaruhi implementasi proyek. Keterlibatan masyarakat di tingkat ini lebih pada Placation (pada kategori partisipasi simbolis), yang berarti warga diminta untuk memberikan saran atau pendapat, namun kekuasaan untuk menentukan arah proyek tetap berada di tangan pengambil keputusan yang lebih tinggi, dalam hal ini pihak pemerintah dan pengembang. Ketegangan yang muncul antara pemerintah dan pedagang lokal menunjukkan bahwa meskipun pedagang diajak untuk memberikan masukan, keputusan akhir tetap diambil oleh pihak berwenang, tanpa adanya pengaruh substansial dari masyarakat terhadap hasil akhirnya. Placation sering kali berakhir dengan keputusan yang tetap menguntungkan pihak berkuasa. Pendekatan yang lebih bersifat kemitraan dan berbasis kolaborasi dengan masyarakat lokal dapat membantu menciptakan rasa memiliki, yang pada gilirannya dapat mendukung keberlanjutan proyek wisata tersebut.

**Desain yang Ramah Pengunjung dan Masyarakat Sekitar**

Faktor perencanaan dan desain yang tidak memadai juga ditemukan menjadi penyebab utama kegagalan proyek destinasi wisata urban. Panasiuk (2020), kegagalan dalam merancang ruang publik yang memperhatikan kenyamanan pengunjung akan mempengaruhi pengalaman wisata dan mengurangi daya tarik

destinasi wisata. Oleh karena itu, penting bagi pengembang proyek destinasi wisata untuk lebih memperhatikan perencanaan yang ramah pengunjung, yang mencakup elemen-elemen penting seperti aksesibilitas, kenyamanan, dan fasilitas penunjang.

Berkaitan dengan hal ini, teori desain berkelanjutan yang dikemukakan oleh Lyle (1994) memberikan pandangan yang relevan mengenai pentingnya merancang ruang yang tidak hanya memperhatikan aspek fungsional tetapi juga memperhatikan dampak lingkungan dan sosial jangka panjang. Lyle (1994) menekankan bahwa desain berkelanjutan harus memperhatikan prinsip-prinsip mencakup penggunaan sumber daya yang efisien, mempertimbangkan konteks lokal, dan menciptakan ruang yang mendukung kesejahteraan sosial, ekonomi, dan ekologis. Dalam konteks proyek destinasi wisata urban, penerapan desain berkelanjutan akan melibatkan penggunaan bahan ramah lingkungan, perencanaan yang mengoptimalkan penggunaan energi dan sumber daya, serta menciptakan ruang yang mendukung kesejahteraan pengunjung dan masyarakat sekitar.

Jika kita kaitkan dengan kondisi Teras Cihampelas, beberapa elemen desain yang ada belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip desain berkelanjutan. Misalnya terkait dengan kesejahteraan sosial, ketersediaan ruang teduh masih tergolong minim meskipun dikelilingi pepohonan hijau. Pedagang mengeluhkan kepanasan jika cuaca terik dan kehujanan jika musim hujan, mereka tidak memiliki fasilitas pelindung dari perubahan iklim alami (Palau, 2022). Disamping itu, Hasya dan Damayanti (2022) mencatat bahwa Teras Cihampelas mengalami masalah desain yang tidak mempertimbangkan kebutuhan pengunjung. Hal ini menyebabkan ketidaknyamanan bagi wisatawan, karena fasilitas yang disediakan tidak cukup memadai, seperti kurangnya tempat duduk, ruang teduh, dan aksesibilitas. Perencanaan yang buruk ini mengarah pada penurunan jumlah pengunjung dan ketidakpuasan wisatawan. Selain itu, masalah aksesibilitas bagi kelompok rentan, yang mencakup disabilitas, juga bertentangan dengan prinsip keberlanjutan sosial yang menekankan inklusivitas.

### **Pengelolaan Lingkungan Berkelanjutan**

Faktor lingkungan dan sosial menjadi aspek krusial yang sering diabaikan dalam proyek wisata urban. Panasiuk (2020) menunjukkan bahwa kerusakan lingkungan dan polusi dapat mengurangi daya tarik destinasi wisata, sedangkan ketidakadilan sosial dapat menyebabkan perlawanan dari komunitas lokal. Sejalan dengan yang diungkapkan oleh Zhang dkk. (2023), pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan harus menjadi prioritas dalam proyek-proyek destinasi wisata urban, untuk menjaga kelestarian ekosistem dan kualitas hidup masyarakat sekitar. Pengelolaan yang baik tidak hanya melibatkan upaya menjaga kebersihan, tetapi juga memperhatikan aspek keberlanjutan dalam desain dan operasional destinasi wisata.

Salah satu teori yang relevan dalam menjelaskan pentingnya pengelolaan lingkungan adalah teori pariwisata ekologis yang dikemukakan oleh Weaver (2001).

Teori ini menggarisbawahi konsep bahwa pariwisata dapat memiliki dampak positif terhadap konservasi lingkungan jika dikelola dengan baik, namun juga dapat merusak ekosistem lokal apabila tidak diatur dengan hati-hati. Weaver (2001) menyatakan bahwa pariwisata ekologis bertujuan untuk menciptakan hubungan yang saling menguntungkan antara pariwisata dan lingkungan. Tujuan utamanya adalah untuk meningkatkan kesadaran lingkungan bagi wisatawan sekaligus memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat lokal.

Namun, dalam praktiknya, banyak destinasi pariwisata yang gagal menerapkan prinsip-prinsip ekologis ini. Hal ini tercermin pada pengelolaan Teras Cihampelas yang kurang memperhitungkan dampak lingkungan dari aktivitas wisata yang berlangsung. Misalnya, kurangnya pengelolaan sampah dan ketidakmampuan untuk menjaga kebersihan kawasan dapat merusak daya tarik wisata dan menurunkan kualitas pengalaman wisatawan. Teras Cihampelas menghadapi masalah lingkungan seperti kebersihan yang buruk dan kurangnya pengelolaan limbah, yang mengganggu pengalaman pengunjung dan menurunkan citra kawasan tersebut (Namira dkk., 2022). Dengan mengadopsi prinsip-prinsip pariwisata ekologis, destinasi seperti Teras Cihampelas bisa mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan, meningkatkan kualitas pengalaman wisatawan, dan mendukung keberlanjutan jangka panjang kawasan wisata tersebut.

### **Penyesuaian dengan Tren Pasar**

Perubahan tren pasar dan preferensi wisatawan yang tidak dipahami dengan baik oleh pengelola destinasi dapat mengakibatkan ketidakcocokan antara produk wisata yang ditawarkan dengan permintaan pasar. Menurut Kotler dkk. (2016) dalam *Marketing for Hospitality and Tourism*, perilaku wisatawan dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kondisi sosial, ekonomi, dan psikologis yang terus berubah, yang kemudian membentuk preferensi mereka terhadap jenis pengalaman yang mereka cari. Ketika destinasi wisata gagal untuk mengidentifikasi atau merespons perubahan ini, mereka berisiko kehilangan daya tarik di mata wisatawan.

Pratama dkk. (2023) juga mengungkapkan bahwa proyek wisata yang tidak mampu beradaptasi dengan perubahan tren dan preferensi pengunjung cenderung mengalami penurunan jumlah wisatawan. Dalam hal ini, pasca pandemi COVID-19, banyak destinasi wisata yang harus beradaptasi dengan preferensi baru wisatawan, yang kini lebih memilih pengalaman yang lebih aman, alami, dan lebih otentik. Teras Cihampelas, yang sebelumnya menarik minat wisatawan, mengalami penurunan jumlah pengunjung karena kurangnya strategi pemasaran yang adaptif terhadap perubahan preferensi ini (Radhiya, 2019). Hal ini mencerminkan pentingnya pemahaman yang mendalam tentang perilaku wisatawan dan bagaimana perubahan dalam sikap dan kebiasaan wisatawan harus direspon dengan cepat dan tepat oleh destinasi untuk mempertahankan daya tariknya.

Contoh upaya yang dapat diupayakan oleh Teras Cihampelas untuk menyesuaikan dengan tren pasar adalah dengan penerapan teknologi. Untuk

menarik perhatian wisatawan yang semakin bergantung pada teknologi, Teras Cihampelas bisa mengembangkan aplikasi mobile yang memudahkan pengunjung dalam menemukan informasi mengenai acara, tempat, dan fasilitas di kawasan tersebut. Selain itu, Integrasi antara pengalaman fisik dan digital, atau yang dikenal dengan "*phygital experience*", dapat menjadi nilai tambah bagi destinasi wisata ini. Misalnya yaitu menyediakan fitur augmented reality (AR), yang memungkinkan wisatawan untuk menggunakan ponsel mereka untuk mendapatkan informasi lebih lanjut tentang objek-objek wisata atau area sekitar, seperti sejarah lokasi atau fakta menarik. Pemanfaatan teknologi digital dapat meningkatkan pengalaman fisik yang pengunjung alami, destinasi wisata dapat menghadirkan interaksi yang lebih kaya dan lebih menarik bagi pengunjung.

### **Sumber Daya yang Memadai**

Smart tourism cities merupakan konsep yang mengintegrasikan teknologi canggih dalam pengelolaan destinasi wisata, dengan tujuan meningkatkan pengalaman wisatawan sekaligus menjaga keberlanjutan sosial, ekonomi, dan lingkungan. Konsep ini menggabungkan prinsip kota cerdas dan pariwisata berkelanjutan, dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) untuk meningkatkan efisiensi infrastruktur kota, mempermudah akses informasi, serta menciptakan pengalaman wisata yang lebih terhubung dan responsif. Smart tourism cities berfokus pada pengelolaan yang bijaksana terhadap sumber daya kota, yang dapat mencakup pengelolaan transportasi, akomodasi, dan ruang publik, sehingga dapat meningkatkan daya tarik wisata tanpa merugikan kualitas hidup penduduk lokal (Corte, dkk., 2017). Penerapan konsep ini diharapkan dapat mengatasi tantangan urbanisasi yang semakin meningkat, terutama dalam hal pengelolaan keramaian dan pengurangan dampak lingkungan yang sering terjadi di destinasi wisata yang padat.

Teori kota cerdas memberikan dasar bagi pengembangan smart tourism cities dengan menekankan penggunaan teknologi untuk meningkatkan kualitas hidup penduduk kota dan menciptakan efisiensi dalam pengelolaan sumber daya kota. Kota cerdas berfokus pada integrasi berbagai sistem berbasis teknologi untuk mengelola transportasi, energi, infrastruktur publik, dan layanan masyarakat dengan cara yang lebih efisien dan berkelanjutan. Teknologi seperti Internet of Things (IoT), sensor pintar, dan big data digunakan untuk mengoptimalkan pengelolaan kota secara real-time, memungkinkan keputusan yang lebih cepat dan tepat dalam mengatasi masalah yang dihadapi kota (Caragliu et al., 2011). Dalam konteks pariwisata, penerapan teori kota cerdas dapat membantu menciptakan destinasi wisata yang lebih responsif terhadap kebutuhan pengunjung, sekaligus menjaga kualitas hidup penduduk melalui manajemen yang lebih efisien dan ramah lingkungan.

Di Teras Cihampelas, salah satu tantangan utama yang dihadapi adalah keterbatasan lahan parkir, yang sering kali menyebabkan kemacetan dan kesulitan

bagi wisatawan yang mengunjungi kawasan tersebut (Husein & Tobing, 2019). Untuk mengatasi masalah ini, solusi pembangunan gedung parkir bertingkat dapat menjadi pilihan yang efektif. Dengan memanfaatkan ruang vertikal, gedung parkir bertingkat dapat menyediakan lebih banyak tempat parkir tanpa memerlukan perluasan lahan horizontal yang terbatas. Penerapan teknologi cerdas dalam gedung parkir, seperti sistem parkir pintar yang menginformasikan ketersediaan ruang parkir secara real-time kepada pengunjung, dapat lebih lanjut mengurangi kemacetan. Selain itu, gedung parkir bertingkat ini juga dapat dilengkapi dengan sistem pembayaran otomatis berbasis aplikasi, yang akan mempercepat proses parkir dan mengurangi antrian. Pengembangan infrastruktur parkir bertingkat ini selaras dengan prinsip kota cerdas yang mengutamakan penggunaan teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan kenyamanan pengguna, serta menjaga kelestarian ruang publik di Teras Cihampelas. Dengan demikian, solusi ini tidak hanya mengatasi masalah lahan parkir yang terbatas, tetapi juga memberikan dampak positif terhadap aliran lalu lintas dan pengalaman wisatawan secara keseluruhan.

### **Kestabilan Politik dan Kebijakan yang mendukung**

Hall (2008) dalam teorinya mengenai tata kelola pariwisata menekankan pentingnya kerjasama antara berbagai pihak dalam menciptakan kebijakan yang koheren dan efektif, terutama dalam konteks pengelolaan pariwisata yang melibatkan banyak pemangku kepentingan. Hal ini sejalan dengan pernyataan Mihalič dkk. (2016) yang menyatakan bahwa kebijakan yang terfragmentasi atau adanya krisis politik dapat menghambat implementasi proyek-proyek wisata urban. Dalam konteks ini, ketidakmampuan dalam menciptakan koordinasi yang efektif antara pemerintah lokal, pengelola proyek, dan masyarakat setempat akan berujung pada kebijakan yang tidak mendukung keberlanjutan proyek.

Menurut Hall (2008), tata kelola pariwisata yang baik memerlukan pendekatan yang terkoordinasi dan terintegrasi antara pihak-pihak terkait, serta adaptasi terhadap perubahan kebijakan dan dinamika lokal. Hal ini juga mendukung pandangan Paskaleva-Shapira & Besson (2006) yang menekankan pentingnya strategi manajemen yang terintegrasi dalam proyek wisata urban, sehingga proyek tersebut dapat lebih fleksibel dalam menghadapi tantangan yang timbul dari perubahan kebijakan dan kepentingan masyarakat setempat.

Hal ini sejalan dengan temuan penelitian yang dilakukan oleh Namira dkk. (2021) yang menunjukkan bahwa masalah utama dalam pengelolaan Skywalk Teras Cihampelas terletak pada kurangnya koordinasi antara berbagai instansi pemerintah dan pengelola proyek. Pihak pengelola melaporkan bahwa kesulitan dalam pengajuan perbaikan dan lemahnya manajemen birokrasi menghambat perbaikan fasilitas dan pengembangan atraksi wisata yang dapat menarik lebih banyak pengunjung. Oleh karena itu, untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan dan keberlanjutan Skywalk Teras Cihampelas, penting untuk merujuk pada prinsip tata kelola pariwisata yang baik, seperti yang disarankan oleh Hall, yaitu dengan

menciptakan sinergi yang lebih kuat antara pemerintah daerah, pengelola, dan masyarakat setempat.

## **SIMPULAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan proyek destinasi wisata urban, dengan studi kasus pada Teras Cihampelas Bandung. Berdasarkan tinjauan literatur yang ada, sejumlah faktor baik internal maupun eksternal telah diidentifikasi sebagai penyebab utama kegagalan proyek tersebut. Faktor-faktor ini mencakup kurangnya keterlibatan komunitas lokal, desain yang kurang tepat, pengelolaan lingkungan yang tidak memadai, serta ketidakcocokan dengan tren pasar dan preferensi wisatawan. Selain itu, krisis pemerintahan, kebijakan yang tidak mendukung, dan keterbatasan sumber daya juga turut berkontribusi terhadap kegagalan proyek ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan proyek destinasi wisata urban sangat bergantung pada kolaborasi antara berbagai pemangku kepentingan, terutama masyarakat lokal, pemerintah, dan sektor swasta. Keterlibatan aktif dari masyarakat lokal dalam setiap tahap perencanaan dan implementasi proyek akan menciptakan rasa memiliki dan meningkatkan dukungan terhadap proyek tersebut. Selain itu, perencanaan yang memperhatikan dampak sosial dan lingkungan, sangat penting untuk menjaga keberlanjutan proyek dan memastikan bahwa proyek tersebut dapat menguntungkan semua pihak yang terlibat.

Teras Cihampelas menghadapi banyak tantangan yang disebabkan oleh desain yang tidak ramah pengunjung, kebijakan pengelolaan yang tidak jelas, dan kurangnya pemeliharaan berkelanjutan. Sebagai hasilnya, proyek ini tidak dapat memenuhi tujuan utamanya untuk menjadi destinasi wisata yang menarik dan berkelanjutan. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa keberhasilan proyek destinasi wisata sangat bergantung pada perencanaan yang matang, pemahaman tren pasar yang berubah, dan pengelolaan sumber daya yang efektif.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Almeida - García, F., Peláez-Fernández, M., Vázquez, A., & Macías, R. (2016). Residents' perceptions of tourism development in benalmádena (spain). *Tourism Management*, 54, 259-274. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.11.007>
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216–224. doi:10.1080/01944366908977225
- Bandung.go.id. (2024). Sejarah Teras Cihampelas: Dari Kawasan Tradisional ke Destinasi Wisata Moderns Cihampelas. Diakses tanggal 1 Juni 2025. Dari

- <https://www.bandung.go.id/citizen/detail/432/sejarah-teras-cihampelas-dari-kawasan-tradisional-ke-destinasi-wisata-modern-1717301578>
- Caragliu, A., Del Bo, C., & Nijkamp, P. (2009). Smart Cities in Europe. *Journal of Urban Technology*, 3, 45-59. Doi: 10.1080/10630732.2011.601117
- Corte, V., D'Andrea, C., Savastano, I., & Zamparelli, P. (2017). Smart cities and destination management: impacts and opportunities for tourism competitiveness. *European Journal of Tourism Research*, 17, 7-27. <https://doi.org/10.54055/ejtr.v17i.291>
- Chen, J. (2000). An investigation of urban residents' loyalty to tourism. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 24(1), 5-19. <https://doi.org/10.1177/109634800002400101>
- Dewi, S. L., Ispriyarso, B., & Sonhaji. (2017). Penerapan Prinsip Non Diskriminasi Dan Kesetaraan Dalam Pengupahan Bagi Pekerja/Buruh Di Kabupaten Kendal. *Diponegoro Law Journal*, 6, 1–21. <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/>
- Fistola, R. and Rocca, R. (2017). Driving functions for urban sustainability: the double-edged nature of urban tourism. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 12(03), 425-434. <https://doi.org/10.2495/sdp-v12-n3-425-434>
- Gospodini, A. (2001). Urban design, urban space morphology, urban tourism: an emerging new paradigm concerning their relationship. *European Planning Studies*, 9(7), 925-934. <https://doi.org/10.1080/09654310120079841>
- Hall, C.M. (2008). *Tourism Planning: Policies, Processes and Relationship*. London: Pearson Education.
- Hasya, A. and Damayanti, V. (2022). Kajian kinerja teras cihampelas sebagai ruang publik di kota bandung. *Bandung Conference Series Urban & Regional Planning*, 2(2), 657-666. <https://doi.org/10.29313/bcsurp.v2i2.3794>
- Kitchenham, B. (2004). *Procedures for performing systematic reviews*. Technical Report.
- Lyle, J.T. (1994). *Regenerative Design for Sustainable Development*. New York: John Wiley & Sons.
- Mihalič, T., Šegota, T., Cvelbar, L., & Kuščer, K. (2016). The influence of the political environment and destination governance on sustainable tourism development: a study of bled, slovenia. *Journal of Sustainable Tourism*, 24(11), 1489-1505. <https://doi.org/10.1080/09669582.2015.1134557>
- Namira, M., Wipranata, B., & Tjung, L. (2022). Evaluasi dan peningkatan pengelolaan skywalk sebagai destinasi wisata (studi kasus: kawasan cihampelas, kota bandung, jawa barat). *Jurnal Sains Teknologi Urban Perancangan Arsitektur (Stupa)*, 3(2), 3345. <https://doi.org/10.24912/stupa.v3i2.12869>
- Palau, E.L., (2022, 16 Mei). Jerit PKL di atas Mati Surinya Teras Cihampelas. Diakses pada: 18 Juni 2025. Diperoleh dari:

<https://bandungbergerak.id/article/detail/2555/jerit-pkl-di-atas-mati-surinya-teras-cihampelas>

- Panasiuk, A. (2020). Policy of sustainable development of urban tourism. *Polish Journal of Sport and Tourism*, 27(2), 33-37. <https://doi.org/10.2478/pjst-2020-0012>
- Pratama, F., Wahyudi, M., Putra, D., Muslim, M., & Effendi, H. (2023). Analysis of the role of vocational education for the halal tourism development in indonesia. *Edumaspul - Jurnal Pendidikan*, 7(2), 6053-6068. <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v7i2.7585>
- Radhiya, R. (2019). The public sign on teras cihampelas as a form of increasing the happiness index of bandung residents.. <https://doi.org/10.2991/conaplin-18.2019.304>
- Paskaleva-Shapira, K. and Besson, E. (2006). Integrated management of urban cultural tourism in european small and mid-sized cities: a governance approach., 1, 59-69. <https://doi.org/10.2495/st060061>
- Syamsiah, N., Satriadi, Y., & Muhlisian, A. (2024). Analisis tingkat kepuasan wisatawan terhadap kualitas sapta pesona di kawasan wisata cihampelas kota bandung. *JWM (Jurnal Wawasan Manajemen)*, 12(1), 82-98. <https://doi.org/10.20527/jwm.v12i1.291>
- Weaver, D. (2001). *Ecotourism 2<sup>nd</sup> ed.* Chichester: John Wiley & Sons.
- Zhang, J., Ba, D., Dong, S., & Xia, B. (2023). Impact of urbanization on eco-efficiency of tourism destinations. *Sustainability*, 15(14), 10929. <https://doi.org/10.3390/su151410929>