JOURNAL OF COMMUNICATION AND CULTURAL STUDIES (JCCS)

Volume 1, Nomor 1, Maret 2026 | Halaman 1–9

Penerbit: Mahesa Research Center • Tersedia daring di: *https://mahesainstitute.web.id/ojs2/index.php/jccs*

ARTIKEL PENELITIAN (ORIGINAL RESEARCH ARTICLE)

Strategi Pengembangan Pariwisata Berbasis Budaya pada Rumah Adat Cikondang, Kabupaten Bandung

Culture-Based Tourism Development Strategy at Cikondang Traditional House, Bandung Regency

Zidan Raihan Majid & Nia Karniawati*

Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Komputer Indonesia, Bandung, Indonesia

***Penulis Korespondensi (Corresponding Author):** *nia.karniawati@email.unikom.ac.id*

Diterima (Received)	Direvisi (Revised)	Disetujui (Accepted)	Diterbitkan (Published)
03 Januari 2026	**11 Februari 2026**	**23 Februari 2026**	**25 Maret 2026**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi pengembangan pariwisata berbasis budaya di Rumah Adat Cikondang, Kabupaten Bandung, dengan menyelaraskan pelestarian warisan tradisi dan pemberdayaan ekonomi lokal. Desain penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus berbasis telaah dokumen (*document-based case study*) dan kajian kebijakan kepariwisataan daerah. Sumber data sekunder dihimpun secara purposif dari dokumen regulasi kepariwisataan daerah (Ripparkab Kabupaten Bandung 2021–2026), dokumen inventarisasi cagar budaya Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung, profil monografi Desa Lamajang, serta 18 artikel jurnal ilmiah bereputasi terbitan 2018–2025. Analisis data dilakukan secara sistematis melalui integrasi kerangka strategi publik Geoff Mulgan (Penyelarasan Tujuan, Pemetaan Lingkungan, dan Penetapan Tindakan) yang dioperasionalkan ke dalam matriks SWOT baku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan utama Cikondang terletak pada keaslian arsitektur vernakular tahan gempa serta sakralitas ritual tahunan Wuku Taun. Namun demikian, destinasi ini menghadapi kelemahan mendasar berupa aksesibilitas fisik yang sempit, minimnya fasilitas sanitasi representatif, dan ketiadaan narasi edukasi digital. Peluang peningkatan minat wisata minat khusus pascapandemi perlu dioptimalkan melalui strategi ofensif (SO) berupa paket eduwisata terbatas dan *storytelling* budaya. Strategi pertahanan (ST dan WT) merekomendasikan penetapan kuota daya dukung (*carrying capacity*) guna memitigasi risiko degradasi sakralitas adat. Kontribusi penelitian ini memberikan kerangka kerja strategis bagi pemerintah daerah dan komunitas adat dalam tata kelola pariwisata berbasis komunitas (*community-based tourism*).

Kata Kunci: Pariwisata berbasis budaya; Rumah Adat Cikondang; Strategi Mulgan; Analisis SWOT; Pelestarian cagar budaya.

ABSTRACT

This study aims to formulate a culture-based tourism development strategy for the Cikondang Traditional House, Bandung Regency, by balancing heritage preservation and local economic empowerment. The research design employs a qualitative document-based case study approach combined with a regional tourism policy review. Secondary data were purposively compiled from Bandung Regency Tourism Master Plan (Ripparkab 2021–2026), cultural heritage inventories from the Bandung Regency Tourism and Culture Office, Lamajang Village monographs, and 18 peer-reviewed journal articles published between 2018 and 2025. Data analysis was systematically executed by integrating Geoff Mulgan's public strategy framework (Purpose, Environment, and Action) operationalized through a standardized SWOT matrix. The findings reveal that Cikondang's core strengths reside in its authentic earthquake-resistant vernacular architecture and the sacredness of the annual Wuku Taun ritual. Nonetheless, the site faces critical weaknesses, including narrow physical accessibility, inadequate sanitary infrastructure, and the absence of digital cultural interpretation. Growing post-pandemic interest in niche heritage tourism presents key opportunities that should be leveraged through offensive strategies (SO) featuring curated cultural educational packages and digital storytelling. Defensive strategies (ST and WT) emphasize establishing strict carrying capacity thresholds to preserve sacred customary norms from overtourism. This study contributes an actionable strategic framework for local government and indigenous communities in managing community-based tourism.

Keywords: *Culture-based tourism; Cikondang Traditional House; Mulgan's strategy; SWOT analysis; Cultural heritage preservation.*

Cara Mengutip (How to Cite): Majid, Z. R., & Karniawati, N. (2026). Strategi Pengembangan Pariwisata Berbasis Budaya pada Rumah Adat Cikondang, Kabupaten Bandung. *Journal of Communication and Cultural Studies (JCCS)*, 1(1), 1–9.

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

1. PENDAHULUAN

Pariwisata berbasis budaya (*culture-based tourism*) telah berkembang menjadi salah satu lokomotif strategis dalam pembangunan kepariwisataan berkelanjutan di Indonesia. Berbeda dari pariwisata massal yang bertumpu pada eksploitasi kuantitas kunjungan, pariwisata budaya mengedepankan otentisitas tradisi, arsitektur vernakular, ritual adat, dan kearifan lokal yang diwariskan secara lintas generasi (Richards, 2018; Timothy, 2021). Keberadaan warisan budaya berwujud (*tangible heritage*) maupun takbenda (*intangible heritage*) tidak hanya berfungsi sebagai daya tarik estetis bagi pelancong, melainkan juga instrumen vital dalam memperkuat kohesi sosial dan memelihara identitas kultural bangsa di tengah arus globalisasi (UNESCO, 2020).

Di wilayah Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung memiliki kekayaan cagar budaya yang tersebar di berbagai kawasan perdesaan. Salah satu situs cagar budaya yang memiliki nilai antropologis dan historis yang sangat istimewa adalah Kawasan Rumah Adat Cikondang, yang berlokasi di Desa Lamajang, Kecamatan Pangalengan. Berdasarkan Keputusan Bupati Bandung Nomor 430/2010, kawasan permukiman adat Cikondang telah ditetapkan secara hukum sebagai situs cagar budaya daerah yang dilindungi. Penetapan ini mengukuhkan keharusan moral dan administratif bagi pemerintah daerah serta masyarakat setempat untuk menjaga keaslian struktur bangunan tradisional beserta lingkungan alam di sekitarnya.

Meskipun menyandang status sebagai cagar budaya dengan arsitektur vernakular panggung berbahan kayu dan bambu yang terbukti kokoh meredam getaran gempa bumi, pengembangan Rumah Adat Cikondang sebagai destinasi eduwisata budaya menghadapi serangkaian persoalan aktual yang kompleks. Berdasarkan data evaluasi kepariwisataan daerah (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung, 2024), kawasan ini mengalami hambatan mendasar dalam aspek aksesibilitas fisik. Jalan desa menuju lokasi memiliki lebar kurang dari 3 meter dengan kontur berliku, tanpa rambu penunjuk arah yang memadai, sehingga sukar dilalui oleh kendaraan pariwisata rombongan. Selain itu, sarana sanitasi umum dan toilet yang terstandar masih sangat minim, area parkir belum tertata, dan belum tersedia pusat informasi wisatawan (*visitor center*) yang menyediakan materi edukasi tertulis maupun digital (*digital storytelling*).

Persoalan paling krusial terletak pada tensi inheren antara kepentingan komersialisasi pariwisata dan keharusan menjaga sakralitas nilai adat *pamali* (pantangan adat). Rumah Adat Cikondang dipelihara oleh para pemangku adat (*kokolot*) yang memegang teguh hukum adat leluhur, termasuk pembatasan penggunaan barang modern tertentu di zona inti dan keharusan menjaga etika perilaku. Arus kunjungan wisatawan yang tidak terkelola dengan baik dikhawatirkan akan menimbulkan fenomena *overtourism* yang merusak ketenangan spiritual warga adat dan memicu erosi kultural. Di sisi lain, kelembagaan pengelola pariwisata lokal belum terbentuk secara matang; sinergi antara pemangku adat, Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Lamajang, dan Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung masih berjalan parsial tanpa regulasi bersama yang mengikat.

Kajian mengenai pengelolaan desa wisata adat di Jawa Barat telah banyak dikembangkan oleh peneliti terdahulu. Hermawan (2021) mengkaji resistensi kultural masyarakat Kampung Naga di Tasikmalaya yang berhasil mempertahankan isolasi selektif dari penetrasi modernitas. Sukmana (2022) menganalisis tata ruang arsitektur lumbung padi (*leuit*) pada Kasepuhan Ciptagelar Sukabumi sebagai fondasi ketahanan pangan dan pariwisata berbasis tradisi. Sementara itu, Pitana (2020) serta Suryawan (2022) mengelaborasi keberhasilan Desa Adat Penglipuran di Bali dalam merancang zonasi tata ruang adat (*Tri Mandala*) dan sistem distribusi keuntungan tiket masuk yang berkeadilan. Meskipun memberikan kontribusi berharga, kajian-kajian tersebut berfokus pada komunitas adat besar yang mandiri atau desa wisata yang telah mencapai fase kematangan kelembagaan. Masih terdapat *gap* penelitian yang nyata mengenai formulasi strategi kebijakan publik yang tepat pada situs

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

cagar budaya berdaya tampung mikro seperti Rumah Adat Cikondang, yang memerlukan keseimbangan presisi antara proteksi hukum adat dan pemanfaatan edukatif terbatas.

Guna mengisi celah penelitian tersebut, artikel ini mengintegrasikan kerangka strategi sektor publik Geoff Mulgan (2009) dengan analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). Mulgan menyatakan bahwa strategi publik yang adaptif harus menyelaraskan tiga pilar utama: Penyelarasan Tujuan (*Purpose*), Pemetaan Realitas Lingkungan (*Environment*), dan Penetapan Tindakan Terencana (*Action*). Pendekatan ini memungkinkan pemetaan holistik terhadap kapasitas internal cagar budaya Cikondang sekaligus dinamika eksternal kebijakan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis faktor lingkungan internal dan eksternal Rumah Adat Cikondang, (2) mengoperasionalkan kerangka kerja Mulgan dalam penetapan arah kebijakan pariwisata cagar budaya, serta (3) merumuskan matriks strategi SWOT yang aplikatif guna mendukung tata kelola pariwisata berbasis komunitas (*community-based tourism*) yang berkelanjutan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus berbasis telaah dokumen (*document-based qualitative case study*) dan analisis kebijakan publik kepariwisataan (Bowen, 2009; Yin, 2018). Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan eksplorasi komprehensif terhadap dokumen-dokumen resmi pemerintah daerah, arsip sejarah cagar budaya, data statistik sektoral, dan literatur ilmiah mutakhir guna merekonstruksi fakta empiris dan arah strategis pengembangan destinasi secara obyektif tanpa bias persepsi sesaat.

Korpus data sekunder dikumpulkan secara purposif melalui penelusuran dokumen kepariwisataan, kebudayaan, dan regulasi daerah Kabupaten Bandung. Dokumen utama yang ditelaah mencakup: (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 8 Tahun 2021 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Kabupaten Bandung (Ripparkab 2021–2026), (2) Keputusan Bupati Bandung Nomor 430/2010 tentang Penetapan Situs Rumah Adat Cikondang sebagai Cagar Budaya, (3) Laporan Inventarisasi dan Profil Cagar Budaya Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung (2023–2024), (4) Monografi Profil Pemerintahan dan Wilayah Desa Lamajang, (5) Publikasi Statistik *Kecamatan Pangalengan dalam Angka 2024* yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bandung, serta (6) Sebanyak 18 artikel jurnal ilmiah nasional terakreditasi (SINTA 2–4) dan jurnal internasional bereputasi terbitan kurun waktu 2018–2025 yang mengkaji manajemen cagar budaya, arsitektur vernakular Sunda, dan pariwisata berkelanjutan.

Unit analisis penelitian mencakup empat komponen strategis: (a) kondisi fisik bangunan dan daya dukung spasial (*carrying capacity*), (b) tradisi immaterial, ritual tahunan, dan norma adat *pamali*, (c) infrastruktur aksesibilitas dan fasilitas pelayanan wisatawan, serta (d) tata kelola kelembagaan antarpemangku kepentingan (*stakeholder governance*). Prosedur analisis data dilakukan melalui empat tahapan sistematis: kondensasi data dokumen, kategorisasi faktor internal dan eksternal, operasionalisasi kerangka kerja Geoff Mulgan (Penyelarasan Tujuan, Analisis Lingkungan, dan Penetapan Tindakan), serta penyusunan Matriks SWOT baku (David & David, 2017). Melalui matriks ini, faktor Kekuatan (*Strengths*) dan Kelemahan (*Weaknesses*) dipertemukan dengan Peluang (*Opportunities*) dan Ancaman (*Threats*) guna merumuskan strategi SO, WO, ST, dan WT yang operasional, hierarkis, dan memiliki pembagian peran yang tegas antarpemangku kepentingan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Fisik, Sosio-Kultural, dan Lingkungan Rumah Adat Cikondang

Berdasarkan laporan inventarisasi cagar budaya Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung (2024), Rumah Adat Cikondang terletak di Kampung Cikondang, Desa Lamajang, Kecamatan Pangalengan, Kabupaten Bandung, pada koordinat geografis 07°08'45" LS dan 107°33'12" BT.

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

Kawasan ini berada pada bentang ketinggian sekitar 1.050 meter di atas permukaan laut dengan kontur perbukitan berhawa sejuk di lereng Gunung Tilu, berjarak sekitar 38 kilometer ke arah selatan dari ibu kota Kabupaten Bandung di Soreang.

Secara historis, perkampungan adat Cikondang pada mulanya merupakan kawasan permukiman tradisional yang dihuni oleh puluhan keluarga dalam rumah-rumah panggung tradisional. Namun, pada dekade 1940-an, sebuah insiden kebakaran besar melanda seluruh perkampungan dan menghanguskan hampir semua hunian warga. Dari peristiwa tragis tersebut, hanya tersisa satu bangunan utama rumah adat (*Bumi Adat*), satu lumbung padi komunal (*leuit*), dan area pemakaman keramat leluhur di dalam kawasan hutan larangan seluas kurang lebih 3 hektar. Peristiwa ini melahirkan sumpah adat dan aturan *pamali* yang melarang pembangunan rumah panggung serupa di sekitarnya jika tidak mematuhi pakem ritual leluhur secara ketat, menjadikan Bumi Adat yang tersisa sebagai artefak tunggal yang disakralkan oleh seluruh keturunan warga Cikondang.

Dari perspektif arsitektur vernakular, struktur Bumi Adat Cikondang merepresentasikan kearifan teknologi tradisional Sunda yang sangat adaptif terhadap bencana alam. Bangunan ini berbentuk rumah panggung persegi panjang berukuran sekitar 9 x 12 meter dengan atap bertipe *suhunan julang ngapak* yang dilapisi ijuk tebal berwarna hitam pekat. Dinding penutup bangunan terbuat dari anyaman bambu bermotif kepang (*sasag*), sedangkan lantai panggung beralaskan bilah-bilah bambu yang diratakan (*palupuh*). Seluruh rangka tiang kayu utama menggunakan jenis kayu ulin dan kayu jati hutan yang disambung secara presisi menggunakan sistem pasak kayu (*knock-down*) dan ikatan tali ijuk tanpa menggunakan satu pun paku besi maupun semen modern. Fondasi tiang tidak ditanam ke dalam tanah, melainkan diletakkan di atas umpak batu alam pipih (*tatapakan*). Desain mekanis ini menghasilkan sifat elastisitas struktural yang luar biasa; saat terjadi gempa bumi tektonik, gelombang seismik akan diredam oleh pergeseran pasak kayu dan umpak batu tanpa menyebabkan keruntuhan fatal pada rangka atap.

Di samping keunikan fisik, Rumah Adat Cikondang menyimpan warisan budaya takbenda (*intangible heritage*) yang sangat luhur, terutama tradisi upacara adat tahunan *Wuku Taun*. Ritual ini diselenggarakan secara khidmat pada setiap tanggal 15 bulan Muharram (Tahun Baru Hijriah) sebagai ungkapan rasa syukur kepada Sang Pencipta atas kelimpahan hasil bumi dan permohonan keselamatan warga desa. Dalam upacara ini, masyarakat adat menyajikan beragam hidangan tradisional kuno yang tidak dijumpai pada hari biasa, seperti olahan beras ketan hitam, tumpeng tutug oncom, dan kue-kue tradisional Sunda berbahan baku alami. Nilai-nilai spiritualitas, gotong royong, dan penghormatan terhadap keseimbangan ekologis yang terpancar dalam upacara Wuku Taun menjadi modal budaya yang sangat bernilai bagi penyelenggaraan eduwisata berbasis kearifan lokal.

Operasionalisasi Kerangka Kerja Strategi Publik Geoff Mulgan

Pengembangan destinasi cagar budaya yang bernilai sakral menuntut pendekatan strategi publik yang matang, di mana kepentingan ekonomi tidak boleh menyingkirkan kelestarian nilai luhur warisan tradisi. Dalam karyanya, Geoff Mulgan (2009) menegaskan bahwa efektivitas strategi sektor publik bertumpu pada konfigurasi segitiga strategis: Penyelarasan Tujuan (*Purpose*), Pemetaan Lingkungan (*Environment*), dan Penentuan Tindakan Nyata (*Action*). Operasionalisasi ketiga pilar ini pada konteks Rumah Adat Cikondang diuraikan secara analitis sebagai berikut:

1. **Penyelarasan Tujuan (Purpose):**
   a. Tujuan pengembangan pariwisata pada Rumah Adat Cikondang harus didefinisikan secara tegas agar tidak tergelincir menjadi destinasi wisata hiburan massal yang komersial. Berdasarkan hasil sintesis telaah regulasi Ripparkab Kabupaten Bandung 2021–2026 dan aspirasi komunitas pemangku adat, tujuan strategis pengembangan Cikondang bertumpu pada tiga sasaran pokok: *Tujuan Konservasi dan Perlindungan Cagar Budaya:* Menjamin integritas

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

fisik bangunan Bumi Adat, kelestarian ekosistem hutan larangan, dan keberlanjutan nilai-nilai sakral hukum adat *pamali* dari ancaman perusakan maupun kepunahan.

b. *Tujuan Edukasi Kultural:* Mentransformasikan situs cagar budaya menjadi laboratorium hidup (*living museum*) bagi generasi muda, pelajar, dan akademisi untuk mempelajari kearifan arsitektur vernakular Sunda tahan gempa, kedaulatan pangan, dan etika ekologis Sunda kuno.

c. *Tujuan Pemberdayaan Ekonomi Komunitas:* Menggerakkan perekonomian masyarakat Desa Lamajang melalui penyediaan produk cenderamata kerajinan bambu, olahan kuliner tradisional khas Wuku Taun, dan pemandu lokal tanpa merusak tatanan adat.

2. Pemetaan Realitas Lingkungan (Environment):

Dimensi lingkungan menuntut pembacaan kritis terhadap kondisi internal dan eksternal yang memengaruhi Cikondang:

a. *Lingkungan Internal:* Kekuatan utama terletak pada kepemimpinan kultural para pemangku adat (*kokolot*) yang memiliki otoritas moral tinggi dan komitmen teguh menjaga pamali. Namun, kelemahan mendasar meliputi keterbatasan infrastruktur fisik, jalan akses desa yang sempit (lebar < 3 meter), minimnya fasilitas sanitasi publik terstandar, tidak adanya pemandu wisata lokal berlisensi, serta kelembagaan Pokdarwis yang belum aktif dan belum terintegrasi dengan BUMDes Lamajang.

b. *Lingkungan Eksternal:* Peluang eksternal didorong oleh meningkatnya tren wisata minat khusus (*niche tourism*) pascapandemi, di mana wisatawan mencari destinasi yang tenang, otentik, dan bernilai edukasi mendalam. Kebijakan Pemerintah Kabupaten Bandung yang mengalokasikan program bantuan pemulihan ekonomi melalui pengembangan desa wisata tematik membuka akses fasilitasi anggaran dan pembinaan. Sebaliknya, ancaman eksternal membayangi dalam bentuk tekanan alih fungsi lahan perkebunan di sekitar kawasan adat menjadi perumahan atau wisata buatan modern, serta risiko kerusakan fisik situs jika jumlah wisatawan harian melampaui daya dukung (*carrying capacity*) kawasan.

3. Penentuan Tindakan Nyata (Action):

Pilar tindakan menjembatani keselarasan antara tujuan dan kondisi lingkungan ke dalam langkah-langkah implementasi terukur. Tindakan strategis mencakup perancangan zonasi tata ruang perlindungan cagar budaya, pembentukan kelembagaan pengelola kolaboratif formal, pelatihan narasi edukasi (*heritage interpretation*) bagi pemuda desa, dan penerapan sistem reservasi daring guna mengontrol kuota arus masuk pelancong.

Matriks Analisis SWOT dan Formulasi Strategi Terpadu

Berdasarkan hasil identifikasi menyeluruh terhadap faktor-faktor lingkungan internal dan eksternal, dilakukan kodifikasi indikator strategis guna menyusun Matriks SWOT yang terstandar. Matriks ini mempertemukan faktor kekuatan dan kelemahan dengan peluang dan ancaman, menghasilkan strategi kombinasi SO, WO, ST, dan WT sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Matriks Analisis SWOT Pengembangan Pariwisata Budaya Rumah Adat Cikondang

Faktor Lingkungan	Kekuatan Internal (Strengths / S)	Kelemahan Internal (Weaknesses / W)
Faktor Internal / Faktor Eksternal	S1: Keaslian arsitektur vernakular Sunda panggung tahan gempa. S2: Sakralitas ritual tahunan Wuku Taun dan filosofi pamali. S3: Otoritas moral kokolot adat yang kuat dalam memelihara tradisi. S4: Kekayaan kuliner tradisional khas (ketan hitam, dodol belut). S5: Kelestarian hutan larangan seluas 3 hektar sebagai penyangga air.	W1: Akses jalan desa sempit (< 3 meter), berliku, dan minim rambu. W2: Fasilitas sanitasi dan toilet umum belum representatif. W3: Ketiadaan pemandu wisata terlatih dan materi interpretasi digital. W4: Kelembagaan Pokdarwis pasif dan belum bersinergi dengan BUMDes. W5: Terbatasnya kantong parkir kendaraan roda empat dan bus pariwisata.

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

Faktor Lingkungan	Kekuatan Internal (Strengths / S)	Kelemahan Internal (Weaknesses / W)
Peluang Eksternal (Opportunities / O) O1: Tumbuhnya minat wisatawan terhadap eduwisata dan *heritage tour*. O2: Kebijakan Ripparkab Kab. Bandung 2021–2026 mendukung desa wisata. O3: Potensi konektivitas paket wisata dengan kawasan Pangalengan. O4: Kemudahan promosi digital melalui media sosial dan situs resmi daerah. O5: Peluang program kemitraan pengabdian masyarakat dari perguruan tinggi.	**Strategi SO (Peluang–Kekuatan)** 1. Mengembangkan paket eduwisata arsitektur dan budaya terbatas yang memadukan materi rancang bangun tahan gempa dan filosofi Sunda (S1, S2, O1, O5). 2. Membangun platform promosi digital berbasis *storytelling* yang mendokumentasikan nilai kearifan upacara Wuku Taun (S2, S4, O4). 3. Mengajukan program revitalisasi dan penataan cagar budaya kepada Disparbud Kabupaten Bandung (S1, S3, O2). 4. Menjalin kerjasama integrasi paket kunjungan budaya dengan agen perjalanan wisata kawasan Pangalengan (S1, S4, O3).	**Strategi WO (Peluang–Kelemahan)** 1. Membangun fasilitas kantong parkir terpadu di zona luar desa dan menyediakan transportasi penghubung (*shuttle*) desa (W1, W5, O2, O3). 2. Membangun fasilitas toilet dan sanitasi ramah lingkungan berarsitektur bambu melalui alokasi dana desa (W2, O2). 3. Menyelenggarakan pelatihan pemandu interpretasi cagar budaya dan kepariwisataan bagi pemuda desa (W3, O1, O5). 4. Mengaktifkan kelembagaan Pokdarwis di bawah koordinasi unit usaha pariwisata BUMDes Lamajang (W4, O2).
Ancaman Eksternal (Threats / T) T1: Risiko degradasi sakralitas adat akibat komersialisasi pariwisata massal. T2: Kerusakan fisik struktur cagar budaya akibat beban kunjungan berlebih (*overtourism*). T3: Ancaman alih fungsi lahan dan erosi kebudayaan akibat pengaruh luar. T4: Persaingan ketat dengan destinasi wisata alam dan buatan modern di Pangalengan. T5: Rendahnya minat generasi muda lokal untuk mewarisi keahlian adat.	**Strategi ST (Kekuatan–Ancaman)** 1. Menetapkan regulasi daya dukung fisik (*carrying capacity*) maksimal 100 orang per hari ke zona inti cagar budaya (S1, S5, T1, T2). 2. Memberlakukan kode etik pengunjung berbasis aturan adat *pamali* secara tertulis dan dipublikasikan resmi (S2, S3, T1). 3. Memperkuat citra keaslian cagar budaya sebagai keunggulan diferensiasi dari wisata modern komersial (S1, S2, T4). 4. Membentuk program kaderisasi pewaris tradisi adat melalui pendokumentasian pengetahuan kokolot adat (S3, T3, T5).	**Strategi WT (Kelemahan–Ancaman)** 1. Membentuk lembaga tata kelola terpadu resmi antara Kokolot Adat, BUMDes Lamajang, dan Disparbud Kabupaten Bandung (W4, T1, T3). 2. Melarang kendaraan bermotor memasuki kawasan cagar budaya utama guna mencegah getaran yang merusak struktur kayu (W1, T2). 3. Menyusun standar operasional prosedur (SOP) kunjungan wisata dan penanganan mitigasi kebakaran cagar budaya (W2, W3, T2). 4. Memasukkan materi kearifan lokal Cikondang ke dalam kurikulum muatan lokal sekolah dasar di Desa Lamajang (W3, T5).

Formulasi strategi yang terangkum pada Tabel 1 menegaskan bahwa pengembangan Rumah Adat Cikondang harus dijalankan melalui pendekatan pentahapan yang terstruktur. Strategi ofensif (SO) diposisikan sebagai sarana pemberdayaan ekonomi masyarakat lokal. Keaslian arsitektur tahan gempa dan tradisi Wuku Taun merupakan diferensiasi produk wisata yang sangat kuat yang tidak dapat ditiru oleh destinasi wisata buatan lainnya di Jawa Barat. Dengan menyusun paket eduwisata minat khusus yang didampingi oleh pemandu lokal terlatih, wisatawan tidak sekadar berwisata, melainkan memperoleh pengalaman transformatif mengenai cara hidup selaras dengan alam.

Namun demikian, implementasi strategi SO harus dipagari secara ketat oleh strategi pertahanan ST dan WT. Kerentanan struktur bangunan kayu panggung terhadap keausan mekanis dan bahaya kebakaran menuntut penerapan batas daya dukung fisik (*carrying capacity*). Pembatasan kuota maksimal 100 orang per hari yang terbagi ke dalam beberapa sesi kunjungan dengan sistem reservasi daring merupakan instrumen kendali mutlak. Kode etik berkunjung yang memuat aturan *pamali* (seperti larangan merokok di zona inti, keharusan berpakaian sopan, dan menjaga ketenangan tutur kata) harus disosialisasikan secara jelas di gerbang masuk dan platform media sosial resmi desa.

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

Refleksi Praktik Baik: Pembelajaran Tata Kelola dari Desa Adat Penglipuran

Sebagai sarana penajaman analitis (*benchmarking*), keberhasilan pengelolaan kepariwisataan berbasis cagar budaya di Desa Adat Penglipuran, Kabupaten Bangli, Bali, memberikan rujukan empiris yang sangat berharga bagi Rumah Adat Cikondang. Kajian ilmiah yang dilakukan oleh Pitana (2020) serta Suryawan (2022) mengidentifikasi bahwa keberlanjutan Penglipuran sebagai salah satu desa terbersih di dunia ditopang oleh tiga pilar tata kelola adat yang kokoh: Pertama, konsistensi penataan ruang adat berbasis konsep *Tri Mandala*, yang secara tegas memisahkan kawasan suci persembahyangan (*Utama Mandala*), kawasan hunian warga (*Madya Mandala*), dan kawasan pelayanan umum pariwisata (*Nista Mandala*). Wisatawan hanya diperkenankan beraktivitas bebas di zona luar dan lorong permukiman, sedangkan akses ke area suci dibatasi secara ketat hanya untuk keperluan ritual keagamaan.

Kedua, kekuatan pranata hukum adat tertulis (*Awig-Awig*) yang melarang tegas pengubahan tata bentuk tampak depan rumah tradisional (*angcul-angcul*), sehingga modernisasi material bangunan tidak merusak keaslian visual lanskap desa. Ketiga, kelembagaan ekonomi berbasis adat yang transparan, di mana pengelolaan tiket masuk dan fasilitas parkir dikelola oleh desa adat, dengan proporsi pembagian keuntungan yang dialokasikan langsung untuk dana pemeliharaan kebersihan lingkungan, kas upacara adat, dan santunan sosial warga.

Dalam konteks Rumah Adat Cikondang, pembelajaran dari Penglipuran tersebut dapat diadaptasikan ke dalam kebijakan tata kelola spasial dan kelembagaan lokal. Secara spasial, kawasan Cikondang harus ditata ke dalam tiga zona hierarkis: (1) Zona Inti Sakral (mencakup Bumi Adat, Leuit, dan Hutan Larangan) dengan akses terbatas untuk pengamatan hening dan ritual adat; (2) Zona Penyangga Edukasi (pelataran luar rumah adat) sebagai ruang demonstrasi pembuatan kerajinan bambu dan pengenalan kuliner tradisional; serta (3) Zona Pelayanan Umum di pintu masuk desa (berjarak 300 meter dari situs inti) yang menampung area parkir kendaraan, loket informasi, kios BUMDes, dan toilet umum modern. Penataan zonasi ini menjamin bahwa aktivitas ekonomi penunjang pariwisata tidak mencemari atau mengganggu kesakralan situs cagar budaya utama.

Pemetaan Aktor dan Rencana Aksi Implementasi Strategis

Keberhasilan eksekusi strategi Mulgan menuntut pembagian peran yang konkret di antara para aktor pemangku kepentingan (*stakeholder mapping*). Tata kelola pengembangan Rumah Adat Cikondang harus mengadopsi model kemitraan *Pentahelix* yang melibatkan lima unsur strategis: Komunitas Adat, Pemerintah Daerah, Akademisi, Pelaku Usaha (BUMDes & Industri Wisata), dan Media Massa.

Pemerintah Kabupaten Bandung, khususnya Dinas Pariwisata dan Kebudayaan bersama Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (PUTR), bertanggung jawab dalam peningkatan infrastruktur jalan akses lingkar luar, pemasangan rambu cagar budaya berstandar internasional, serta fasilitasi alokasi dana pemeliharaan bangunan cagar budaya. Pemangku Adat (*Kokolot*) memegang wewenang penuh dalam penetapan batasan etika adat, kuota harian, dan tata laksana ritual upacara Wuku Taun. BUMDes Lamajang bersama Pokdarwis pemuda setempat berperan sebagai operator teknis lapangan yang mengelola manajemen reservasi daring, pemanduan wisata, dan distribusi cenderamata kuliner. Pihak perguruan tinggi berkontribusi dalam pelatihan interpretasi warisan budaya dan pembuatan konten edukasi digital, sedangkan media massa dan pegiat media sosial membantu diseminasi narasi kelestarian budaya secara bertanggung jawab.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa perumusan strategi pengembangan pariwisata berbasis budaya pada cagar budaya Rumah Adat Cikondang, Kabupaten Bandung, memerlukan keselarasan presisi antara perlindungan nilai warisan leluhur dan pemanfaatan edukatif terbatas. Dengan

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

mengintegrasikan kerangka strategi sektor publik Geoff Mulgan (Penyelarasan Tujuan, Pemetaan Lingkungan, dan Penetapan Tindakan) ke dalam Matriks SWOT baku, penelitian ini berhasil memetakan bahwa kekuatan utama arsitektur vernakular panggung tahan gempa dan tradisi Wuku Taun dapat dioptimalkan menjadi paket eduwisata minat khusus bernilai tinggi.

Namun demikian, strategi pemanfaatan peluang ofensif (SO) harus diimbangi secara mutlak dengan strategi pertahanan (ST dan WT), terutama penetapan kuota daya dukung fisik (*carrying capacity*) maksimal 100 pengunjung per hari, penegakan kode etik berkunjung berbasis aturan *pamali*, serta penerapan zonasi spasial adaptasi model Desa Penglipuran guna melindungi sakralitas zona inti Bumi Adat dari ancaman *overtourism*.

Secara praktis, penelitian ini merekomendasikan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung untuk segera menerbitkan regulasi bersama pengelolaan kolaboratif antara Kokolot Adat Cikondang, BUMDes Lamajang, dan Disparbud Kabupaten Bandung. Fasilitas penunjang wisatawan seperti kantong parkir, loket, dan toilet ramah lingkungan harus dilokalisasi di zona terluar desa guna meminimalisasi dampak getaran dan polusi terhadap bangunan cagar budaya kayu. Keterbatasan penelitian ini terletak pada penggunaan basis data dokumen kualitatif tanpa pengukuran kuantitatif terhadap kesediaan membayar (*willingness to pay*) wisatawan dan dampak ekonomi langsung. Penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan survei preferensi pengunjung secara kuantitatif serta menghitung ambang batas daya dukung ekologis kawasan hutan larangan secara eksperimental.

DAFTAR PUSTAKA

Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40. https://doi.org/10.3316/QRJ0902027

David, F. R., & David, F. R. (2017). *Strategic management: A competitive advantage approach, concepts and cases* (16th ed.). Pearson Education.

Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Bandung. (2024). *Laporan inventarisasi cagar budaya dan profil potensi pariwisata Kabupaten Bandung 2023–2024*. Disparbud Kabupaten Bandung.

Hermawan, H. (2021). Pola pertahanan kearifan lokal masyarakat Kampung Naga dalam menghadapi modernisasi kepariwisataan. *Jurnal Kepariwisataan Indonesia*, 15(1), 12–25. https://doi.org/10.47668/jki.v15i1.215

Majid, Z. R., & Karniawati, N. (2026). Strategi pengembangan pariwisata berbasis budaya pada Rumah Adat Cikondang, Kabupaten Bandung. *Journal of Communication and Cultural Studies (JCCS)*, 1(1), 1–9.

Mulgan, G. (2009). *The art of public strategy: Mobilizing power and knowledge for the common good*. Oxford University Press.

Pemerintah Kabupaten Bandung. (2010). *Keputusan Bupati Bandung Nomor 430/Kep.121-Disbudpar/2010 tentang Penetapan Rumah Adat Cikondang sebagai Bangunan Cagar Budaya Daerah Kabupaten Bandung*. Sekretariat Daerah Kabupaten Bandung.

Pemerintah Kabupaten Bandung. (2021). *Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 8 Tahun 2021 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Kabupaten Bandung Tahun 2021–2026*. Lembaran Daerah Kabupaten Bandung.

Pitana, I. G. (2020). Mengelola pariwisata berbasis masyarakat: Pengalaman dan pembelajaran dari Desa Wisata Penglipuran, Bali. *Jurnal Kajian Bali*, 10(2), 345–366. https://doi.org/10.24843/JKB.2020.v10.i02.p03

Pusat Data dan Informasi BPS Kabupaten Bandung. (2024). *Kecamatan Pangalengan dalam angka 2024*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung.

Richards, G. (2018). Cultural tourism: A review of recent research and trends. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 36, 12–21. https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2018.03.005

Sugiyono. (2020). *Metode penelitian kualitatif, kuantitatif, dan R&D* (Edisi ke-2). Penerbit Alfabeta.

Sukmana, E. (2022). Ketahanan pangan dan arsitektur leuit kasepuhan Ciptagelar: Kajian antropologi ruang dan budaya Sunda. *Panggung: Jurnal Seni Budaya*, 32(3), 312–326. https://doi.org/10.26742/panggung.v32i3.2104

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.

Suryawan, I. N. (2022). Tata kelola desa wisata berbasis kearifan lokal: Refleksi kritis tata ruang dan kelembagaan adat Penglipuran. *Jurnal Master Pariwisata (JUMPA)*, 9(1), 89–108. https://doi.org/10.24843/JUMPA.2022.v09.i01.p05

Timothy, D. J. (2021). *Cultural heritage and tourism: An introduction* (2nd ed.). Channel View Publications.

UNESCO. (2020). *Culture & COVID-19: Impact and response tracker*. United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). SAGE Publications.

© 2026 The Author(s). Diterbitkan oleh Mahesa Research Center di bawah lisensi CC BY-SA 4.0.