JMPKP: Jurnal Manajemen Publik dan Kebijakan Publik
Volume 8 Nomor 2, Maret 2026

Tersedia Online di http://jurnal.umb.ac.id/index.php/JMPKP
ISSN Print : 2685-7499 ISSN Online : 2745-8660

Strategi Pengembangan Kawasan Wisata Teras Braga di Kota Bandung melalui Model *Asset Based Community Development* untuk Pemberdayaan Masyarakat

Yuliyantini*, Ridho Rinaldi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (FISIP) Universitas Langlangbuana,Jl. Karapitan No. 116, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261,Indonesia
*yuliyantini@unla.ac.id

Article History:	
Received	: 23/12/2025
Received in revised form	: 16/01/2026
Accepted	: 27/09/2026

Abstract: This study aims to analyze the development strategy of the Teras Braga tourism area in Bandung City through the *Asset Based Community Development* (ABCD) approach *to empower the community*. The background of this research lies in the issues of poverty and slum settlements along the Cikapundung River, which are located near the legendary Braga Street tourism area. The CSR program initiated by PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung) seeks to revitalize the area by utilizing local assets such as land, buildings, skills, and social networks to create new business opportunities for surrounding residents. The research employed a qualitative descriptive approach with purposive sampling to determine informants, including program managers, beneficiaries, traders, cooperatives, local residents, and the Bandung City Government. Data were collected through in-depth interviews, focus group discussions (FGDs), direct observation, and secondary analysis of *Social Return on Investment* (SROI) reports. Content analysis was applied to categorize, code, and draw conclusions from the data obtained. The findings indicate that the ABCD approach successfully transformed underutilized physical assets into productive economic areas, such as MSME tenants, co-working spaces, and public facilities. Outcomes achieved include increased trader income (IDR 5–10 million per month), enhanced sewing skills, a cleaner environment, and stronger community cohesion. The program also contributed to a positive corporate image and supported local tourism growth. Overall, the implementation of ABCD proved effective in promoting economic independence and social functioning among urban poor communities in a sustainable manner.

Keywords: Asset Based Community Development; Community Empowerment; CSR; Urban Tourism; Bandung

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi pengembangan Kawasan Wisata Teras Braga di Kota Bandung melalui pendekatan *Asset Based Community Development* (ABCD) dalam rangka menciptakan kemandirian masyarakat. Latar belakang penelitian ini adalah adanya permasalahan kemiskinan dan kawasan kumuh di sepanjang Sungai Cikapundung yang berdekatan dengan kawasan wisata legendaris Jalan Braga. Program CSR yang diinisiasi oleh PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung) berupaya merevitalisasi kawasan tersebut dengan memanfaatkan aset lokal berupa lahan, bangunan, keterampilan, dan jejaring sosial untuk membuka peluang usaha baru bagi warga sekitar. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik *purposive sampling* untuk menentukan informan yang terdiri atas pengurus program, penerima manfaat, pedagang, koperasi, warga sekitar, serta

Pemerintah Kota Bandung. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, diskusi kelompok terfokus (FGD), observasi langsung, serta analisis data sekunder berupa laporan *Social Return on Investment* (SROI). Analisis konten digunakan untuk mengkategorikan, mengkode, dan menarik kesimpulan dari data yang diperoleh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendekatan ABCD mampu mengubah aset fisik yang tidak termanfaatkan menjadi kawasan ekonomi produktif, seperti tenant UMKM, ruang co-working, dan fasilitas umum. Outcome yang dicapai meliputi peningkatan pendapatan pedagang (Rp 5–10 juta per bulan), peningkatan keterampilan menjahit, terciptanya lingkungan yang lebih bersih, serta kohesivitas sosial masyarakat. Program ini juga memberikan citra positif bagi perusahaan dan mendukung pertumbuhan pariwisata lokal. Secara keseluruhan, penerapan ABCD terbukti efektif dalam mendorong kemandirian ekonomi dan keberfungsian sosial masyarakat miskin perkotaan secara berkelanjutan.

Kata kunci: Asset Based Community Development; Pemberdayaan Masyarakat; CSR; Pariwisata Perkotaan; Bandung

PENDAHULUAN

Kawasan Braga di Kota Bandung merupakan salah satu ikon sejarah dan budaya yang memiliki daya tarik kuat bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Keberadaan Teras Braga sebagai ruang publik sekaligus pusat aktivitas kreatif telah menjadikan kawasan ini bukan hanya sebagai destinasi wisata, tetapi juga sebagai wadah interaksi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Dengan potensi aset berupa arsitektur kolonial, seni mural, kuliner legendaris, serta komunitas kreatif yang dinamis, kawasan Braga memiliki modal besar untuk dikembangkan secara berkelanjutan. Potensi aset tersebut sejalan dengan paradigma pembangunan berbasis aset.

Pembangunan masyarakat berbasis asset telah menarik banyak peneliti dan praktisi CSR termasuk dalam bidang pembangunan sosial dan ekonomi di sektor pariwisata (Chandra, 2017) (Christie, Z., Sabrina, S., & Altis, 2022) (Kambali, M., & Arif, 2024) (Kamelia, M., & Pawhestri, 2021) (Rialny, S. S., & Anugrahini, 2022)). Populer sebelumnya pembangunan berbasis kebutuhan dalam praktik pengembangan masyarakat ternyata belum dinilai sempurna karena tidak semua kebutuhan dapat di penuhi oleh pelaksana pemberdayaan masyarakat termasuk sektor industri sehingga muncul paham baru yaitu pengembangan berbasis aset seperti yang ditemukan oleh John L. McKnight dan John P. Kretzmann 1993 dari Institute for Policy Research di Northwestern University. Peneliti merangkum beberapa pendapat penulis lain bahwa ABCD adalah strategi pembangunan berbasis aset komunitas yang lebih berkelanjutan (Martin-Kerry, J., McLean, J., Hopkins, T., Morgan, A., Dunn, L., Walton, R., Golder, S., Allison, T., Cooper, D.,

Wohland, P., & Prady, 2023). ABCD adalah strategi yang digunakan anggota masyarakat untuk mengidentifikasi dan memobilisasi aset yang ada namun sering kali tidak dikenal (Parsons, A., Harvey, T. D., Andrade, S. D., Horton, N., Brinkley-Rubenstein, L., Wood, G., Holaday, L. W., Riley, C., Spell, V. T., Papachristos, A. V., Wang, E. A., & Roy, 2023). ABCD menjadi metode yang paling efektif dalam mendukung komunitas rentan dalam membangun kepercayaan tercermin dari lingkungan kelembagaan dan hubungan yang dapat dipercaya antar komunitas untuk memfasilitasi peningkatan kapasitas masyarakat (Harrison, R., Blickem, C., Lamb, J., Kirk, S., & Vassilev, 2019).

Pendekatan ABCD yang menekankan pada pemanfaatan aset lokal menjadi relevan ketika dihadapkan pada realitas sosial-ekonomi kawasan Braga. Konsep ini tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga dapat diterapkan secara praktis dalam menjawab persoalan kemiskinan dan keterbatasan ruang usaha masyarakat di sekitar kawasan wisata. Dengan menempatkan aset yang ada baik berupa bangunan, lahan, maupun potensi sosial budaya sebagai titik awal pemberdayaan, ABCD memberikan kerangka yang sesuai untuk mengubah keterbatasan menjadi peluang. Oleh karena itu, penerapan model ini dalam program CSR di kawasan Braga menjadi contoh nyata bagaimana teori pembangunan berbasis aset dapat diadaptasi untuk menciptakan kemandirian masyarakat sekaligus memperkuat daya tarik wisata kota Bandung.

Penelitian ini merupakan studi evaluasi program CSR PT Wijaya Karya Bangunan Gedung yang menerapkan model ABCD dalam implementasinya. Issu kemiskinan dan spot wisata kumuh pada kawasan wisata Braga menjadi latar belakang munculnya inisiatif perusahaan untuk mengembangkan program pengembangan usaha di kawasan wisata Braga yang bernama program “Teras Braga”. Jalan Braga adalah salah satu tujuan wisata di Kota Bandung yang legendaris dengan bangunan klasik bergaya Eropa yang lekat dengan sejarah dalam setiap sudutnya, tidak hanya itu kawasan atau Jalan Braga terdapat banyak spot lain seperti cafetaria, toko makanan dan hiburan lainnya sehingga tidak salah jika Jalan Braga Menjadi pilihan wisatawan untuk berfoto, menikmati kuliner dan hiburannya, hingga sekedar bersantai. Dibalik keindahan kawasan Braga, terdapat spot kumuh dan kondisi kemiskinan di kawasan tersebut khususnya pada wilayah pinggiran atau belakang sepanjang bangunan. Berada di

tepi aliran Sungai Cikapundung, terdapat pemukiman dan warga miskin yang tidak memiliki pekerjaan. Program ini menerapkan model ABCD yaitu memanfaatkan aset lokal yaitu tanah dan bangunan kumuh menjadi tempat usaha.

Dirangkum dari pendapat peneliti sebelumnya, aset tidak hanya sumberdaya yang terlihat atau sumber daya fisik, aset dapat berupa keterampilan, asosiasi kelompok, warisan budaya, jejaring, kawasan ekonomi, dan emosional (Dolezal, C., & Burns, 2015) dan (Ward, 2023), dan Pemetaan aset adalah tindakan mengidentifikasi objek yang berharga atau memetakan modal untuk dikembangkan dalam masyarakat yang disajikan dalam bentuk peta atau inventarisasi. Program Teras Braga yang telah berdiri sejak tahun 2019 melibatkan masyarakat sekitar untuk mengoptimalkan lahan, bangunan, keterampilan, dan asosiasi mereka untuk memiliki usaha kecil dan menengah di wilayah mereka sendiri. Berpedoman dalam memetakan aset yang ada, aset terdiri atas beberapa aspek seperti aset personal, aset kolektif, dan aset fisik dan lingkungan (Harrison, R., Blickem, C., Lamb, J., Kirk, S., & Vassilev, 2019), peneliti lain berpendapat aset terbagi atas alam, budaya, heritage, SDM, jaringan sosial, dan infrastruktur (Chandra, 2017).

Pendekatan ABCD masih cukup populer digunakan oleh para peneliti dan praktisi CSR atau pekerja sosial makro yang memiliki konsentrasi dalam praktik pengembangan masyarakat, walaupun teori ini dikritik oleh peneliti lainnya yang dinilai masih belum sempurna karena tetap membutuhkan dukungan eksternal dan pendekatan lainnya (Maclure, 2023). Sesuai pada prinsip ABCD, perubahan tersebut berasal dari masyarakat, sesuai dengan kapasitas masyarakat, didorong hubungan atau jaringan, dan berorientasi pada pembangunan masyarakat yang berkelanjutan. Program pengembangan masyarakat Teras Braga yang di inisiasi oleh CSR perusahaan konstruksi di Indonesia mengadopsi pendekatan ABCD dan prinsipnya untuk meningkatkan keberfungsian sosial masyarakat miskin dengan memanfaatkan asset dan potensi wisata disekitar. Penelitian ini menggambarkan bagaimana penerapan praktik baik melalui pendekatan ABCD dalam pengembangan masyarakat serta manfaat yang diharapkan terjadi menggunakan teori perubahan. Meskipun penelitian terdahulu telah menunjukkan relevansi pendekatan *Asset Based Community Development* (ABCD) dalam pemberdayaan masyarakat, pariwisata berbasis komunitas, dan pengembangan ekonomi lokal, beberapa aspek masih belum banyak dikaji. Penelitian yang ada

cenderung menekankan pada identifikasi dan pemanfaatan aset masyarakat, sementara perhatian terhadap bagaimana aset yang dimiliki masyarakat dimobilisasi melalui proses partisipasi masyarakat yang terstruktur dan kemudian diperkuat oleh aktor eksternal, khususnya melalui program *Corporate Social Responsibility* (CSR), masih terbatas. Selain itu, hubungan antara pembangunan yang digerakkan oleh masyarakat (*community-driven development*) dan dukungan kelembagaan eksternal masih belum banyak dibahas secara teoretis. Hal ini penting karena prinsip ABCD menekankan kapasitas dan agensi masyarakat lokal, sedangkan dalam praktiknya aset masyarakat dapat memerlukan sumber daya eksternal, bantuan teknis, infrastruktur, serta fasilitasi kelembagaan agar dapat dikembangkan menjadi sumber daya yang produktif.

Kasus Teras Braga memberikan peluang untuk mengkaji hubungan tersebut secara empiris. Program ini memiliki karakteristik yang khas karena proses pengembangannya berawal dari aspirasi dan partisipasi masyarakat setempat, sementara revitalisasi infrastruktur fisik dan dukungan sumber daya teknis diperkuat oleh PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung) melalui program CSR. Dengan demikian, kasus ini memungkinkan penelitian untuk tidak hanya mengkaji aset apa saja yang dimanfaatkan, tetapi juga bagaimana aset masyarakat, partisipasi masyarakat, fasilitasi pemerintah, dan sumber daya CSR saling berinteraksi dalam keseluruhan proses pengembangan kawasan.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada upaya memberikan penjelasan empiris mengenai penerapan ABCD dalam konteks pariwisata perkotaan dengan mengkaji interaksi antara mobilisasi aset yang digerakkan oleh masyarakat dan dukungan CSR eksternal. CSR tidak ditempatkan sebagai penggerak utama pembangunan masyarakat, tetapi dikonseptualisasikan sebagai sumber daya yang bersifat memungkinkan (*enabling*) dan komplementer, yang memperkuat kapasitas masyarakat dalam memobilisasi aset yang telah dimilikinya. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap literatur dengan menunjukkan bagaimana agensi masyarakat lokal dan dukungan eksternal dapat berjalan secara bersamaan dalam proses pemberdayaan masyarakat berbasis ABCD. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjawab pertanyaan: Bagaimana pendekatan *Asset Based Community Development* diterapkan dalam pengembangan kawasan

wisata Teras Braga, dan bagaimana aset masyarakat, partisipasi masyarakat, fasilitasi pemerintah, serta dukungan CSR saling berinteraksi dalam menghasilkan dampak ekonomi, sosial, lingkungan, dan pariwisata?

METODE

Penelitian ini menggunakan desain penelitian deskriptif kualitatif untuk mengkaji penerapan pendekatan *Asset Based Community Development* (ABCD) dalam pengembangan kawasan wisata Teras Braga di Kota Bandung. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami proses partisipasi masyarakat, mobilisasi aset, kolaborasi, dan hasil yang dirasakan dari perspektif para pelaku yang terlibat langsung dalam program tersebut. Penelitian dilaksanakan di RW 08, Gang Cikapundung, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung. Partisipan penelitian dipilih secara purposif berdasarkan keterlibatan atau pengetahuan mereka mengenai program Teras Braga. Partisipan terdiri dari pengelola program, anggota masyarakat, pedagang, pengurus koperasi, warga setempat, perwakilan PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung), dan perwakilan Pemerintah Kota Bandung.

Populasi penelitian mencakup pemangku kepentingan yang memengaruhi dan terpengaruh oleh keberadaan program Teras Braga. Pemangku kepentingan tersebut terdiri atas koperasi, pedagang, warga sekitar, Pemerintah Kota Bandung, dan Wika Gedung. Teknik penarikan sampel dilakukan dengan purposive sampling, yaitu menetapkan kriteria tertentu untuk memperoleh sampel yang representatif (Leavy, 2017).

Dalam penelitian ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama dengan dukungan instrumen pertanyaan semi-terstruktur yang memungkinkan kombinasi pertanyaan terbuka kepada informan sesuai kerangka penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan, diskusi kelompok terfokus (FGD) bersama pengurus program, serta observasi langsung di kawasan Teras Braga. Selain itu, Kredibilitas data diperkuat melalui triangulasi sumber dan metode. Informasi yang diperoleh dari anggota komunitas dibandingkan dengan keterangan dari manajer program, perwakilan pemerintah, dan pelaku CSR. Temuan wawancara dan FGD juga dibandingkan dengan observasi langsung serta dokumen program, termasuk laporan SROI. Data dianalisis menggunakan analisis konten, dengan langkah-

langkah memberi kategori, melakukan pengkodean, mengevaluasi, serta menarik kesimpulan (John W. Creswell, 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendekatan ABCD masih cukup populer digunakan oleh para peneliti dan praktisi CSR atau pekerja sosial makro yang memiliki konsentrasi dalam praktik pengembangan masyarakat, walaupun teori ini dikritik oleh peneliti lainnya yang dinilai masih belum sempurna karena tetap membutuhkan dukungan eksternal dan pendekatan lainnya. Program pengembangan masyarakat Teras Braga yang di inisiasi oleh CSR perusahaan konstruksi di Indonesia mengadopsi pendekatan ABCD untuk meningkatkan keberfungsian sosial masyarakat miskin dengan memanfaatkan asset dan potensi wisata disekitar. Penelitian ini menggambarkan bagaimana mekanisme ABCD yang dilakukan oleh pemangku kepentingan dan apa dampaknya.

PEMBAHASAN

Mekanisme *Asset Based Community Development* (ABCD)

Partisipasi masyarakat telah terlihat sejak tahap awal proses pengembangan Teras Braga. Inisiatif ini tidak muncul semata-mata dari pihak penyedia CSR. Warga setempat mengenali potensi lingkungan tempat tinggal mereka dan mengusulkan revitalisasi kawasan tersebut kepada Pemerintah Kota Bandung serta Wika Gedung.

Keterlibatan masyarakat kemudian berkembang, mulai dari partisipasi dalam tahap perencanaan hingga pelaksanaan dan pengelolaan. Warga berkontribusi melalui tenaga dan keterampilan selama proses revitalisasi fisik, serta kemudian terlibat dalam pengelolaan kegiatan usaha. Anggota masyarakat berpartisipasi sebagai pedagang, penjahit, pelukis, pekerja konstruksi, tenaga administrasi, dan anggota koperasi.

Pola ini menunjukkan bahwa partisipasi dalam Teras Braga melampaui sekadar konsultasi. Anggota masyarakat terlibat dalam mengidentifikasi masalah dan aset, menyumbangkan sumber daya, melaksanakan kegiatan, serta mengelola ruang ekonomi yang tercipta. Partisipasi semacam ini selaras dengan prinsip ABCD yang berbasis pada peran aktif masyarakat, di mana warga

ditempatkan sebagai pelaku utama, bukan sekadar penerima intervensi yang dirancang oleh pihak luar.

Berdasarkan hasil wawancara dan diskusi kelompok terfokus, program ini berawal dari keinginan warga untuk merevitalisasi kawasan kumuh menjadi tempat usaha bagai mereka yang tinggal di pinggiran sungai Cikapundung. Lokasi yang strategis mendorong kelompok hingga mengajukan proposal kepada pemerintah Kota Bandung dan Wika Gedung untuk dapat membantu merevitalisasi jalanan dan bangunan menjadi food court yang saat ini bernama Teras Braga. Pelaksana CSR Wika Gedung dalam pelaksanaannya melibatkan partisipasi masyarakat untuk mengembangkan kawasan sesuai dengan konsep ABCD. Tahap pertama CSR perusahaan melakukan peninjauan kawasan *(aset defining)* terutama legalitas tanah apakah aset yang dapat dimanfaatkan. Tahap berikutnya adalah mengumpulkan para warga sekitar untuk membangun dialog dan diperoleh komitmen dan beberapa orang kunci yang memiliki keterampilan termasuk pengurus, pedagang, penjahit, pelukis, dan tenaga konstruksi. Tahap pertama terbentuk kelompok yang terlibat sebagai tenaga konstruksi dimana masyarakat dilibatkan secara sukarela untuk membersih kawasan dan menjadi tenaga konstruksi hingga terbentuk bangunan dengan material yang di dukung oleh Wika Gedung. Tahap berikutnya adalah mendorong dan melibatkan masyarakat sekitar untuk mengelola kawasan. Masyarakat didorong untuk mendirikan usaha kecil terutama makanan.

Mengoptimalkan tata kelola program dibentuk kelompok koperasi yang bertugas untuk mengelola keuangan, administrasi, dan kebutuhan operasional termasuk air dan listrik. Pembentukan koperasi dilakukan secara sukarela oleh pengurus untuk menata operasional usaha yang lebih baik. Untuk memobilisasi dan mengoptimalkan aset, dibangun unit usaha lainnya seperti pengadaan toilet berbayar, air bersih, dan rumah jahit. Dalam implementasinya pengurus melibatkan jejaring yang ada untuk men optimalisasi aset tersebut program CSR dan akademisi.

Jenis aset yang dikelola oleh pengurus utamanya adalah 1.) aset fisik yaitu memanfaatkan gang dan bangunan kumuh menjadi kawasan ekonomi. Jalan setapak yang rusak direvitalisasi dan dimanfaatkan menjadi jalan dan diisi beberapa pajangan lukisan. Bangunan yang tak terpakai di revitalisasi untuk menjadi bangunan usaha yang diisi beberapa kedai makanan dan tempat makan

bagi pengunjung. 2) aset personal dioptimalkan melalui kohesivitas anggota kelompok untuk terciptanya program. Masyarakat secara sukarela untuk ikut membangun dan mengatur *(manage)* program. Kelompok yang memiliki keterampilan memasak didorong untuk membangun usaha kecil dan mengisi beberapa tenant yang dibangun, warga yang memiliki kemampuan menjahit didorong dan difasilitasi alat jahit untuk menjahit yang berada di workspace, dan beberapa warga khususnya laki-laki menjadi tenaga konstruksi pada pengembangan kawasan tersebut. Masyarakat sekitar yang sebelumnya tidak memiliki pekerjaan dapat menjadi pedagang dengan aset personal yaitu keterampilan yang mereka miliki. 3.) Aset heritage dari bangunan bersejarah dimanfaatkan dan direvitalisasi karena menjadi faktor jumlah wisatawan yang berkunjung. Kawasan teras beraga terletak di kawasan strategis dengan bangunan bersejarah membuat daya tarik sendiri di kawasan ini. Tiga aset tersebut adalah aset yang teridentifikasi dan dikelola oleh kelompok dalam mengoptimalkan program mereka.

Analisis Outcome

Teori perubahan *(theory of change)* diterapkan oleh peneliti untuk memetakan manfaat atas program yang dilakukan menggunakan pendekatan ABCD. Teori perubahan memetakan bagaimana dan mengapa perubahan yang diinginkan terjadi dan memberikan kerangka kerja untuk mengidentifikasi indikator, intervensi dan hasil dalam jalur sebab akibat hipotetis (Rao et al., 2023). Pendekatan ToC adalah membuat logika intervensi menjadi eksplisit, langkah-langkah perantara dalam melakukan kegiatan mengarah pada hasil, asumsi yang mendasari aspek-aspek, risiko terkait, serta konsekuensi yang tidak diinginkan. Program pengembangan masyarakat yang dikelola dengan pendekatan ABCD diharapkan memberikan manfaat *(outcome)* dan dampak *(impact)* untuk meningkatkan kesejahteraan penerima manfaat yang berkelanjutan. Analisis manfaat di dukung dengan laporan *social return on investment* yang pernah dilakukan sebelumnya pada tahun 2023 yang diukur oleh lembaga riset independent. Laporan SROI menyajikan pemetaan outcome serta nilai balik atas investasi yang dilakukan berdasarkan delapan prinsip SROI.

Outcome dari Program Pengembangan Kawasan Wisata Teras Braga Kota Bandung melalui Pendekatan Asset Based Community Development (ABCD)

adalah adanya program revitalisasi kawasan RW 08 Kelurahan Braga yang melibatkan kolaborasi antara masyarakat, pemerintah, dan sektor swasta. Masyarakat RW 08 berkontribusi melalui waktu, tenaga, modal, dan aset fisik yang mereka miliki. Aktivitas yang dilakukan meliputi gotong royong pembangunan, pengelolaan program, pengembangan usaha kecil, kegiatan berjualan, melukis, menjahit, serta menjadi petugas kebersihan. Pemerintah Kota Bandung berperan dalam memberikan perizinan serta mendorong keterlibatan masyarakat dan perusahaan dalam proses revitalisasi. Sementara itu, PT Wijaya Karya Bangunan Gedung (Wika Gedung) menyumbangkan bahan bangunan, tenaga kerja, dan kompetensi teknis, termasuk sebagai fasilitator pelatihan di ruang co-working.

Dari kolaborasi tersebut, berbagai output berhasil dicapai, antara lain: terbangunnya 15 tenant UMKM, ruang co-working untuk rumah jahit, satu unit toilet umum, revitalisasi jalan setapak, dan instalasi air bersih. Sebanyak 15 orang mengikuti pelatihan menjahit, serta diperoleh izin penggunaan lahan dan bangunan untuk kegiatan usaha. Output ini menghasilkan sejumlah outcome positif, seperti peningkatan penghasilan pelaku usaha (berkisar antara 5–10 juta rupiah per bulan), terciptanya lingkungan yang lebih bersih, biaya sewa tenant yang lebih terjangkau, penghematan biaya air bersih, serta pendapatan tambahan dari sewa toilet. Selain itu, terjadi peningkatan keterampilan menjahit, adanya fee manajemen bagi pengurus koperasi, meningkatnya kohesivitas sosial masyarakat, dan bertambahnya jumlah wisatawan. Bagi perusahaan, program ini memberikan citra korporasi yang positif dan berdampak pada peningkatan okupansi hotel milik Wika Gedung.

Secara keseluruhan, dampak utama dari program ini adalah terciptanya kemandirian ekonomi dan keberfungsian sosial bagi penerima manfaat, menunjukkan bahwa pendekatan berbasis aset dapat menjadi strategi efektif dalam pembangunan komunitas perkotaan yang inklusif dan berkelanjutan.

Sehingga pengembangan kawasan wisata teras braga Kota Bandung melalui pendekatan ABCD telah memberikan manfaat kepada pemangku kepentingan terutama masyarakat yang tinggal di kawasan Sungai Cikapundung. Aset fisik, personal, dan heritage yang sebelumnya tidak dimanfaatkan kini telah menjadi kawasan ekonomi bagi masyarakat. Warga yang menjadi pedagang makanan dan minuman mendapatkan manfaat secara nyata dengan peluang

pekerjaan baru dan penghasilan rata-rata 5-10 juta rupiah per bulan. Sesuai dengan tujuan awal untuk menciptakan kawasan lebih bersih, kawasan teras braga kini telah tertata lebih bersih dan rapi, gang sempit telah direvitalisasi, toilet dan air bersih telah terpasang yang dapat dimanfaatkan oleh pedagang sekitar dan para pengunjung. Keterampilan masyarakat dalam menjahit dan berdagang semakin berkembang dan tersalurkan dan menjadi nilai ekonomi. Pemerintah Kota Bandung untuk revitalisasi kawasan kota dapat dialihkan *(cost saving)* karena kawasan telah direvitalisasi oleh masyarakat sekitar dan Wika Gedung. Manfaat program juga dirasakan oleh Wika Gedung dengan meningkatkan citra baik perusahaan dan peningkatan okupasi hotel unit bisnis Wika Gedung yang dekat dengan kawasan tersebut.

Faktor Pendukung dan Penghambat

Pengembangan masyarakat berbasis aset yang dilakukan pada program teras braga dinilai telah memberikan manfaat baik secara sosial, lingkungan dan ekonomi. Pemanfaatan aset fisik, personal, dan heritage telah menciptakan kemandirian ekonomi masyarakat dan secara bersamaan menciptakan ruang yang lebih tertata dan bersih. Keberhasilan ini tentu saja didukung oleh beberapa faktor diantaranya potensi aset heritage melalui bangunan dan letak yang strategis yang memang kawasan tersebut selalu ramai dikunjungi oleh wisatawan. Kohesivitas warga RW 08 Kelurahan Braga menjadi faktor pendukung keberhasilan program dan didukung oleh keterampilan personal anggota. Sejak tahun 2019 hingga saat ini program tetap berjalan melalui tata kelola yang baik dibawah koperasi yang dikelola oleh warga langsung. Hambatan yang ditemukan dalam pendekatan ABCD adalah tetap membutuhkan dukungan dari pihak eksternal. Sulit mengoptimalkan aset apabila hanya memanfaatkan modal lokal. Oleh karena itu Wika Gedung tetap harus melakukan investasi seperti bangunan material dan beberapa instalasi pendukung untuk mengoptimalkan aset tersebut. Mendukung peneliti sebelumnya, bahwa ABCD tetap membutuhkan dukungan dari pihak eksternal untuk mengoptimalkan aset.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Studi ini menunjukkan bahwa pengembangan kawasan wisata Teras Braga mencerminkan proses *Asset-Based Community Development* (ABCD), di mana aset fisik, personal, sosial, dan warisan budaya diidentifikasi serta dimobilisasi melalui partisipasi masyarakat. Warga setempat tidak hanya diposisikan sebagai penerima manfaat, tetapi juga berpartisipasi dalam mengusulkan inisiatif pengembangan, menyumbangkan tenaga dan keterampilan, mengelola kegiatan ekonomi, serta mendirikan koperasi untuk mendukung pengelolaan program.

Studi ini juga menunjukkan bahwa pembangunan yang digerakkan oleh masyarakat dan dukungan CSR eksternal dapat berjalan sebagai komponen yang saling melengkapi. Aset masyarakat dan inisiatif lokal menjadi landasan proses pengembangan, sementara PT Wijaya Karya Bangunan Gedung berkontribusi dalam hal infrastruktur, keahlian teknis, material, dan dukungan peningkatan kapasitas. Pemerintah Kota Bandung juga memberikan dukungan regulasi dan fasilitasi. Dengan demikian, dukungan eksternal tidak serta-merta menggantikan peran aktif masyarakat; sebaliknya, dukungan tersebut memperkuat kapasitas masyarakat dalam memobilisasi aset yang mereka miliki.

Kontribusi utama studi ini adalah penjelasan empiris mengenai bagaimana pendekatan ABCD dapat diterapkan dalam konteks wisata perkotaan melalui interaksi antara mobilisasi aset lokal dan dukungan kelembagaan eksternal. Kasus Teras Braga mengindikasikan bahwa efektivitas CSR dalam kerangka ABCD tidak hanya bergantung pada besarnya sumber daya eksternal yang diberikan, tetapi juga pada apakah sumber daya tersebut memperkuat rasa kepemilikan, partisipasi, dan kapasitas kelembagaan masyarakat.

Kendati demikian, ketergantungan yang terus berlanjut pada investasi eksternal untuk infrastruktur menunjukkan bahwa kemandirian masyarakat merupakan proses bertahap, bukan hasil yang dapat dicapai secara instan. Oleh karena itu, penelitian di masa mendatang perlu mengkaji keberlanjutan jangka panjang lembaga masyarakat dan kegiatan ekonomi setelah intensitas dukungan CSR eksternal berkurang, serta membandingkan penerapan ABCD dalam berbagai konteks wisata perkotaan yang berbeda.

Saran

Untuk memperkuat keberlanjutan program Teras Braga, beberapa saran dapat diajukan. Pemerintah Kota Bandung diharapkan memberikan dukungan regulasi dan fasilitasi perizinan yang lebih kuat sehingga pendekatan berbasis aset dapat direplikasi di kawasan lain yang memiliki potensi wisata serupa. Perusahaan, khususnya Wika Gedung dan mitra CSR lainnya, disarankan untuk melanjutkan investasi sosial dengan memperluas jenis pelatihan keterampilan, memperkuat pendampingan usaha kecil, serta membangun jejaring kemitraan dengan akademisi dan komunitas lokal. Masyarakat sekitar perlu menjaga kohesivitas sosial dan meningkatkan kapasitas manajerial koperasi agar pengelolaan kawasan dapat dilakukan secara mandiri dan profesional. Sementara itu, akademisi dan peneliti diharapkan melakukan kajian lanjutan mengenai efektivitas pendekatan ABCD di berbagai konteks perkotaan, termasuk analisis komparatif dengan pendekatan lain, guna memperkaya literatur dan praktik pengembangan masyarakat. Dengan sinergi antara pemerintah, perusahaan, masyarakat, dan akademisi, program berbasis aset seperti Teras Braga dapat terus berkembang secara inklusif dan berkelanjutan.

DAFTAR RUJUKAN

Chandra, P. (2017). Asset based community development in mountain environs: a strategic application for sustainable community based tourism development in the Jaunsar-Bawar region of Uttarakhand. *African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure*.

Christie, Z., Sabrina, S., & Altis, A. (2022). Asset Based Community Development Untuk Membangkitkan Umkm Di Lingkup Desa Yang Terdampak Pandemi Covid-19. *Jurnal Hukum Bisnis Islam*.

Dolezal, C., & Burns, P. M. (2015). ABCD to CBT: asset-based community development's potential for community-based tourism. *Development in Practice*.

Harrison, R., Blickem, C., Lamb, J., Kirk, S., & Vassilev, I. (2019). Asset-Based Community Development: Narratives, Practice, and Conditions of Possibility—A Qualitative Study With Community Practitioners. *SAGE Open*.

John W. Creswell. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (4th ed.)*. SAGE Publications.

Kambali, M., & Arif, M. (2024). Asset Based Community Development Melalui Pendampingan Sertifikasi Halal Produk UMK Driyorejo Kabupaten Gresik. *Jurnal Pengabdian UNDIKMA*.

Kamelia, M., & Pawhestri, S. W. (2021). Pemberdayaan Petani Karet Desa Adi Mulyo Dengan Pendekatan Asset-Based Community Development. *Jurnal Masyarakat Mandiri*. https://doi.org/https://doi.org/10.31764/jmm.v5i6.5757

Leavy, P. (2017). *Research Design: Quantitative, Qualitative, Mixed Methods, Arts-Based, and Community-Based Participatory Research Approaches*. The

Guilford Press.
Maclure, L. (2023). Augmentations to the asset-based community development model to target power systems. *Community Development Journal*.
Martin-Kerry, J., McLean, J., Hopkins, T., Morgan, A., Dunn, L., Walton, R., Golder, S., Allison, T., Cooper, D., Wohland, P., & Prady, S. L. (2023). Characterizing asset-based studies in public health: Development of a framework. *Health Promotion International*.
Parsons, A., Harvey, T. D., Andrade, S. D., Horton, N., Brinkley-Rubenstein, L., Wood, G., Holaday, L. W., Riley, C., Spell, V. T., Papachristos, A. V., Wang, E. A., & Roy, B. (2023). “We know what’s going on in our community”: A qualitative analysis identifying community assets that deter gun violence. *SSM - Qualitative Research in Health*.
Rialny, S. S., & Anugrahini, T. (2022). Asset-Based Community Development in Realizing Sustainable Community in Untung Jawa Island Tourism Village Asset-Based Community Development Dalam Mewujudkan Sustainable Community di Desa Wisata Pulau Untung Jawa. *Jurnal Aristo (Social, Politic, Humaniora)*.
Ward, S. (2023). Using theory-based evaluation to understand what works in asset-based community development. *Community Development Journal*.