

INTISARI

Sebagian besar kota-kota di Indonesia memiliki kawasan dengan etnis tertentu, salah satunya adalah Kawasan Pecinan. Kawasan Pecinan Kembang Jepun, Kota Surabaya dan Ketandan, Kota Yogyakarta merupakan bagian dari kawasan permukiman etnis Tionghoa yang ditetapkan sebagai Kawasan Cagar Budaya. Akibatnya, timbul kesulitan bagaimana mengoptimalkan fungsi hak memiliki dan hak membangun di kawasan tersebut dikarenakan fungsi preservasi yang melekat. Pemerintah Kota Surabaya dan Kota Yogyakarta masing-masing telah mengeluarkan alternatif kebijakan berupa klausul pengalihan hak membangun atau *transfer of development rights (TDR)* di dalam Peraturan Daerah, meskipun belum disertakan bagaimana ketentuan penjelasnya sebagai wujud kebijakan yang implementatif.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan Model Konseptual *TDR* di Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan Ketandan agar mampu memberikan sumbangan konseptual mengenai *TDR* terutama bagi kota-kota di Indonesia yang mengimplementasikan konsep tersebut. Penelitian ini dirumuskan melalui pendekatan dedukif kualitatif dengan alat analisis Delphi. Penelitian ini mengelaborasi hasil rumusan tinjauan literatur dan hasil penelitian terkait dengan pendapat dari para narasumber terpilih. Dengan pendekatan tersebut, maka peneliti memegang peranan penting pada penelitian ini dengan hasil penelitian mendekati pada makna umum (generalisasi). Teknik pengambilan data adalah triangulasi atau gabungan dari data primer dan sekunder.

Hasil akhir penelitian menunjukkan bahwa terdapat 3 (tiga) tahapan di dalam rumusan Model Konseptual *TDR* di Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan Ketandan, yakni tahap awal terdiri atas menentukan area pengirim dan penerima, melakukan kesepakatan serta menentukan skala *TDR* (makro dan mikro); tahap transaksi yang terdiri atas menentukan bentuk *TDR* (finansial dan non-finansial), melakukan transaksi *TDR*, melakukan penilaian serta adanya persetujuan; yang terakhir tahap akhir dan evaluasi yang terdiri atas pendataan administrasi, pemantauan dan evaluasi. Penelitian ini juga berhasil mengidentifikasi 17 (tujuh belas) indikasi faktor-faktor pengaruh keberhasilan Model Konseptual *TDR* tersebut yang terbagi ke dalam 5 (lima) aspek antara lain aspek pemerintah dan kebijakan, aspek karakteristik program, aspek kondisi pasar, aspek kondisi sosial serta aspek dukungan masyarakat.

Kata kunci: cagar budaya, kawasan pecinan, model konseptual, transfer of development rights

ABSTRACT

Most cities in Indonesia have areas with ethnicities. Kembang Jepun Chinatown at Surabaya City and Ketandan at Yogyakarta City are part of Chinese ethnic residential areas. Accordingly, difficulties are arisen at how to optimize the function of ownership and development rights in that area due to the inherent preservation function. The City Government of Surabaya and Yogyakarta have each issued alternative policies in a form of a clause on the Transfer of Development Rights (TDR) inscribed on the Regional Regulations, although the explanatory provisions have not been yet included as a form of implementing policies.

This research is aiming at composing a TDR Conceptual Model at Kembang Jepun and Ketandan Chinatown to be able to provide a conceptual contribution to TDR, thus for cities in Indonesia are able to implement the particular concept. This research was conducted through a qualitative deductive approach with Delphi analysis tool. This research elaborates the literature review and the results of the research itself related to the opinions of the selected resource persons. Using this approach, the researcher plays an important role in the research's result which is closer to a general meaning (generalization). The data collection technique of this research is triangulation or a combination of primary and secondary data.

The final result of this research shows that there are 3 (three) stages in designing the TDR Conceptual Model at Kembang Jepun and Ketandan Chinatown which are, 1) Initial stage, consisting of determining the sending and receiving areas as well as making an agreement and determining the TDR scale (macro and micro); 2) the transaction stage, consisting of determining the form of TDR (financial and non-financial), conducting TDR transactions, conducting an assessment, and organizing an approval; 3) The last final stage and evaluation, consisting of administrative data collection, monitoring, and evaluation. This research also succeeded in identifying 17 (seventeen) indications of factors which are influencing the success of the TDR Conceptual Model that divided into 5 (five) aspects, including government and policy aspect, program characteristics aspect, market conditions aspect, social conditions aspect, and community support aspect.

Keywords: chinatown, conceptual model, cultural conservation, transfer of development