

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Fungsi Pemanfaatan dan Perlindungan pada Kawasan Pecinan sebagai Kawasan Cagar Budaya .....	1
1.1.2. Belum Optimalnya Pemanfaatan Hak Memiliki dan Hak Membangun di Kawasan Pecinan.....	3
1.1.3. Potensi Penerapan <i>Transfer of Development Rights (TDR)</i> di Kawasan Pecinan .....	5
1.1.4. Urgensi Penerapan Konsep <i>Transfer of Development Rights (TDR)</i> di Kawasan Pecinan .....	6
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	9
1.4. Tujuan Penelitian .....	9
1.5. Manfaat Penelitian .....	9
1.6. Batasan Penelitian.....	10
1.6.1. Batasan Substansi .....	10
1.6.2. Batasan Lokasi.....	11
1.7. Keaslian Penelitian .....	11
1.8. Sistematika Penulisan .....	16

<b>2. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>17</b>
2.1. Cagar Budaya.....	17
2.1.1. Pengertian .....	17
2.1.2. Upaya Perlindungan Cagar Budaya .....	19
2.1.3. Upaya Perlindungan Cagar Budaya Kota Surabaya .....	20
2.1.4. Nilai pada Cagar Budaya .....	23
2.2. Hak Kepemilikan dan Hak Membangun .....	29
2.3. <i>Transfer of Development Rights</i> .....	31
2.3.1. Pengertian <i>Transfer of Development Rights</i> .....	31
2.3.2. Payung Hukum Penerapan <i>TDR</i> di Indonesia.....	35
2.3.3. <i>TDR</i> sebagai Salah Satu Pendukung Fungsi Konservasi .....	39
2.3.4. Faktor Keberhasilan Penerapan <i>TDR</i> .....	41
2.3.5. Karakteristik Area Pengirim dan Penerima .....	49
2.3.6. Mekanisme Penerapan <i>Transfer of Development Rights</i> .....	53
2.3.7. Kajian terhadap Hasil Penelitian Terkait .....	58
2.4. Model Konseptual.....	72
2.4.1. Deskripsi dan Penjabaran.....	72
2.4.2. Hasil Penelitian tentang Rumusan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	76
2.5. Kerangka Teori .....	89
<b>3. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>92</b>
3.1. Pendekatan Penelitian .....	92
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	93
3.2.1. Lokasi Penelitian.....	93
3.2.2. Waktu Penelitian.....	96
3.3. Teknik Pengambilan Sampel .....	97
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	102
3.4.1. Teknik Pengumpulan Data Primer.....	102
3.4.2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder .....	104
3.5. Teknik Analisis Data .....	105
3.5.1. Merumuskan Model Konseptual <i>TDR</i> Bagi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Kembang Jepun dan Ketandan .....	106

3.5.2.	Mengidentifikasi dan Mendeskripsikan <i>Indikasi</i> Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan Model Konseptual <i>TDR</i> bagi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Kembang Jepun dan Ketandan .....	112
3.6.	Tahapan Penelitian.....	114
<b>4.</b>	<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>118</b>
4.1.	Kawasan Pecinan Kembang Jepun Kota Surabaya .....	119
4.1.1.	Konstelasi Kewilayahan Kawasan .....	120
4.1.2.	Sejarah Perkembangan Kawasan Kembang Jepun .....	121
4.1.3.	Profil Kawasan Pecinan Kembang Jepun .....	122
4.1.4.	Kondisi Penggunaan Lahan .....	125
4.1.5.	Kondisi Sosial Budaya.....	127
4.1.6.	Kondisi Perekonomian.....	131
4.1.7.	Cagar Budaya.....	132
4.2.	Kawasan Pecinan Ketandan Kota Yogyakarta .....	138
4.2.1.	Konstelasi Kewilayahan Kawasan .....	138
4.2.2.	Sejarah Kawasan Pecinan Ketandan.....	139
4.2.3.	Profil Kawasan Pecinan Ketandan.....	140
4.2.4.	Kondisi Penggunaan Lahan .....	142
4.2.5.	Kondisi Sosial Budaya.....	143
4.2.6.	Kondisi Perekonomian.....	144
4.2.7.	Cagar Budaya.....	145
<b>5.</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>147</b>
5.1.	Analisis Model Konseptual <i>Transfer of Development Rights</i> Cagar Budaya di Kawasan Kembang Jepun dan Ketandan .....	147
5.1.1.	Perumusan Model Konseptual Awal <i>Transfer of Development Rights</i> .....	150
5.1.2.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap I .....	160
5.1.3.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap II .....	168
5.1.4.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap III.....	173
5.1.5.	Kesimpulan Kuesioner Delphi.....	175

5.1.6.	Perkembangan Antar Model Konseptual yang Dihasilkan .....	183
5.2.	Analisis dan Deskripsi Indikasi Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan Model Konseptual <i>Transfer of Development Rights</i> di Kawasan Pecinan Kota Surabaya dan Kota Yogyakarta .....	187
5.2.1.	Sintesis Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan <i>TDR</i> Hasil Tinjauan Literatur .....	189
5.2.2.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap I .....	192
5.2.3.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap II .....	205
5.2.4.	Hasil Eksplorasi Kuesioner Delphi Tahap III.....	213
5.2.5.	Kesimpulan Kuesioner Delphi .....	215
5.3.	Pembahasan Komprehensif .....	220
5.4.	Diskusi Teoritis .....	227
<b>6.</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>240</b>
6.1.	Kesimpulan .....	240
6.2.	Saran .....	243
6.3.	Rekomendasi Penelitian Selanjutnya.....	244

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penelitian Terkait Transfer of Development Rights .....	12
Tabel 2.1	Rangkuman Aspek Evaluasi Bangunan Cagar Budaya.....	24
Tabel 2.2	Nilai pada Cagar Budaya .....	28
Tabel 2.3	Sintesa Teori Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan TDR .....	48
Tabel 2.4	Penerapan <i>TDR</i> di Amerika Serikat .....	59
Tabel 2.5	Penerapan <i>TDR</i> di Hongkong, China .....	61
Tabel 2.6	Penerapan <i>TDR</i> di Taiwan .....	62
Tabel 2.7	Penerapan <i>TDR</i> di Turki.....	63
Tabel 2.8	Penerapan <i>TDR</i> di Italia .....	65
Tabel 3.1	Justifikasi Pemilihan Lokasi Penelitian .....	118
Tabel 3.2	Jadwal Penelitian.....	120
Tabel 3.3	Pengelompokan Stakeholder Berdasarkan Tingkat Kepentingan dan Pengaruh.....	123
Tabel 3.4	Narasumber Penelitian yang Terlibat.....	124
Tabel 3.5	Teknik Pengumpulan Data Primer .....	127
Tabel 3.6	Teknik Pengumpulan Data Sekunder.....	128
Tabel 3.7	Teknik Analisis Data.....	130
Tabel 3.8	Detail Proses Wawancara Perumusan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	135
Tabel 3.9	Detail Proses Wawancara Perumusan Indikasi Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	138
Tabel 4.1	Ragam Suku dan Mata Pencaharian Etnis Tionghoa di Kawasan Kembang Jepun.....	151
Tabel 4.2	Jumlah Fasilitas Ekonomi Menurut Kelurahan Tahun 2019.....	155
Tabel 4.3	Daftar Bangunan Cagar Budaya yang Berlokasi di Kawasan Pecinan Kembang Jepun .....	156
Tabel 4.4	Jumlah Fasilitas Ekonomi Menurut Kelurahan Ngupasan Tahun 2019.....	168

Tabel 4.5	Daftar Bangunan Cagar Budaya di Kawasan Pecinan Ketandan.....	169
Tabel 5.1	Hasil Sintesa terhadap Penelitian Terdahulu <i>TDR</i> .....	150
Tabel 5.2	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I .....	161
Tabel 5.3	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II .....	167
Tabel 5.4	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III.....	172
Tabel 5.5	Hasil Sintesa Tinjauan Literatur Faktor-Faktor Keberhasilan <i>TDR</i> ..	188
Tabel 5.6	Hasil Sintesis Faktor-Faktor Pengaruh Keberhasilan <i>TDR</i> .....	190
Tabel 5.7	Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap I .....	192
Tabel 5.8	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I .....	194
Tabel 5.9	Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap II .....	204
Tabel 5.10	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II .....	206
Tabel 5.11	Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap III.....	212
Tabel 5.12	Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III.....	213
Tabel 5.13	Faktor Pengaruh Perumusan Model Konseptual <i>TDR</i> di Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan Ketandan .....	214
Tabel 5.14	Persandingan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	221
Tabel 5.15	Peran <i>TDR</i> dalam Mewujudkan <i>Land Value Capture</i> .....	228
Tabel 5.16	Indikator Utama Penerapan Kebijakan <i>TDR</i> dan Hasil Temuan di Wilayah Penelitian .....	230
Tabel 5.17	Kriteria Lokasi Model Konseptual <i>TDR</i> di Wilayah Penelitian.....	236

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Batasan Wilayah Penelitian Pecinan di Kota Surabaya (kiri) dan di Kota Yogyakarta (kanan) .....	11
Gambar 2.1	Klasifikasi Cagar Budaya .....	18
Gambar 2.2	Penentuan Biaya Preservasi Cagar Budaya .....	27
Gambar 2.3	Ilustrasi Area Pengiriman dan Penerimaan <i>TDR</i> (1) dan <i>Bundle of Property Rights</i> (2) .....	33
Gambar 2.4	Proses Transfer antar Properti .....	35
Gambar 2.5	Pengaturan Zonasi <i>TDR</i> di Provinsi DKI Jakarta .....	67
Gambar 2.6	Transfer ke Bangunan Bersebelahan ( <i>TDR Model 1</i> ) .....	77
Gambar 2.7	Transfer Keseluruhan Bangunan Satu Kepemilikan .....	78
Gambar 2.8	Transfer Sebagian ke Bangunan Satu Kepemilikan Sumber: Hou, dkk. (2019) .....	78
Gambar 2.9	Transfer ke Lokasi Lain .....	79
Gambar 2.10	Diagram Proses <i>TDR</i> di Hong Kong .....	81
Gambar 2.11	Ilustrasi Lelang <i>TDR</i> .....	82
Gambar 2.12	Model Pasar <i>TDR</i> Berbasis Agen di Swiss .....	84
Gambar 2.13	Langkah dan Prosedur Program <i>TDR</i> di Swiss .....	85
Gambar 2.14	Usulan Model <i>TDR</i> bagi Kawasan Konservasi di Kemerlati, Izmir, Turki .....	88
Gambar 3.1	Tahapan Analisis Delphi Rumusan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	133
Gambar 3.2	Tahapan Analisis Delphi Rumusan <i>Indikasi</i> Faktor-Faktor Keberhasilan Penerapan Model Konseptual <i>TDR</i> .....	137
Gambar 3.3	Kerangka Tahapan Penelitian .....	141
Gambar 4.1	Beberapa Cagar Budaya di Kota Surabaya .....	142
Gambar 4.2	Beberapa Cagar Budaya di Kota Yogyakarta .....	143
Gambar 4.3	Rencana Peruntukan Lahan sebagai Kawasan Perdagangan Jasa dan Permukiman .....	144

Gambar 4.4	Rencana Peruntukan Lahan sebagai Zona Perdagangan Jasa Skala Internasional dan Regional serta Zona Perumahan .....	145
Gambar 4.5	Lokasi Administrasi Kawasan Pecinan Kota Surabaya.....	147
Gambar 4.6	Beberapa Jenis Perdagangan dan Jasa yang Mendominasi di Kampung Pecinan Kembang Jepun.....	150
Gambar 4.7	Status Kepemilikan Lahan Kawasan Kembang Jepun .....	151
Gambar 4.8	Beberapa Tempat Ibadah di Kawasan Kembang Jepun .....	153
Gambar 4.9	Beberapa Kegiatan Seni Budaya di Kawasan Pecinan.....	154
Gambar 4.10	Rencana Peruntukan Lahan sebagai Kawasan Perdagangan Jasa dan Permukiman.....	162
Gambar 4.11	Rencana Peruntukan sebagai Zona Perdagangan dan Jasa.....	163
Gambar 4.12	Lokasi Administrasi Kawasan Pecinan Kota Yogyakarta.....	165
Gambar 4.13	Beberapa Jenis Perdagangan dan Jasa yang Mendominasi di Kampung Pecinan Ketandan .....	166
Gambar 4.14	Status Kepemilikan Lahan di Kawasan Ketandan.....	167
Gambar 5.1	Proses Analisis Model Konseptual <i>TDR</i> Menggunakan Delphi ..	149
Gambar 5.2	Model Awal <i>TDR</i> Bagi Kawasan Cagar Budaya .....	154
Gambar 5.3	Penyempurnaan Model Konseptual <i>TDR</i> Kesatu .....	166
Gambar 5.4	Penyempurnaan Model Konseptual <i>TDR</i> Kedua.....	171
Gambar 5.5	Model Konseptual Akhir <i>TDR</i> .....	180
Gambar 5.6	Perkembangan Model Konseptual yang Dihasilkan.....	182
Gambar 5.7	Perkembangan Antar Model Konseptual yang Dihasilkan .....	185
Gambar 5.8	Proses Analisis Faktor Pengaruh Perumusan Model Konseptual <i>TDR</i> Menggunakan Delphi.....	187
Gambar 5.9	Posisi <i>TDR</i> dalam Menjabarkan <i>Bundle of Rights</i> .....	227
Gambar 5.10	Mekanisme Pengelolaan Menggunakan Bank <i>TDR</i> .....	229
Gambar 6.1	Tahapan Utama Model Konseptual <i>TDR</i> Bagi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan Ketandan .....	239
Gambar 6.2	Model Konseptual <i>TDR</i> bagi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan Ketandan.....	240