



**TUGAS AKHIR - RP 141501**

**PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF  
DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA**

**DEWI RATIH SETYA WULANDARI  
0821144000033**

**Dosen Pembimbing  
Putu Gde Ariastita, S.T, M.T.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
2018**





**TUGAS AKHIR - RP 141501**

**PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF  
DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA**

**DEWI RATIH SETYA WULANDARI  
0821144000033**

**Dosen Pembimbing  
Putu Gde Ariastita, S.T, M.T.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
2018**

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



**FINAL PROJECT - RP 141501**

**DETERMINATION OF PRIORITY OF INCENTIVES  
AND DISINCENTIVES INSTRUMENT FOR  
HERITAGE BUILDINGS IN  
KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA**

**DEWI RATIH SETYA WULANDARI  
0821144000033**

**Advisor  
Putu Gde Ariastita, S.T, M.T.**

**Department of Urban and Regional Planning  
Faculty of Architecture, Design and Planning  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
2018**

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF**  
**DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA**  
**KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA**

**TUGAS AKHIR**

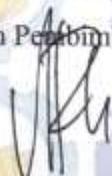
Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Pada

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

**DEWI RATHI SETYA WULANDARI**  
NRP. 08211440000033

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



**Putu Gde Ariastita, ST., MT.**  
NIP. 197804022005011003



**SURABAYA, JULI 2018**



PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN  
DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA

Nama Mahasiswa : Dewi Ratih Setya Wulandari  
NRP : 0821144000033  
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota – ITS  
Dosen Pembimbing : Putu Gde Ariastita, S.T, M.T.

**ABSTRAK**

*Kampung Praban sebagai salah satu kampung historis yang terdapat di Kota Surabaya saat ini mulai mengalami perubahan yang tidak sejalan dengan kaidah pelestarian sebagai dampak dari adanya modernisasi perkotaan. Oleh sebab itu, dibutuhkan adanya upaya pencegahan untuk tetap melestarikan bangunan-bangunan bersejarah di Kampung Praban tersebut, yakni dengan menggunakan instrumen pengendalian berupa insentif dan disinsentif.*

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan prioritas instrumen insentif dan disinsentif yang tepat berdasarkan tipologi perubahan dan faktor pendorongnya. Tipologi perubahan didapatkan melalui analisis pembobotan dan deskriptif kualitatif, lalu Confirmatory Factor Analysis (CFA) untuk mencari faktor-faktor penyebab perubahan, dan Analytical Hierarchy Process (AHP) untuk merumuskan prioritas instrumen insentif dan disinsentif.*

*Hasil dari penelitian ini adalah ditemukan bahwa pada tipe perubahan apapun, prioritas pertama dan kedua instrumen insentif yang terpilih adalah jenis Subsidi dan*

*Pembebasan dan Pengurangan Pajak. Perbedaan yang ditemukan hanya pada prioritas ketiga yakni ditempati oleh jenis Pengurangan Beban Kompensasi pada Tipe Perubahan 1 (tinggi). Sedangkan pada Tipe Perubahan 2 (sedang) dan 3 (rendah), prioritas ketiga ditempati oleh insentif jenis Pengurangan Retribusi. Begitu pula dengan hasil prioritas instrumen disinsentif yang menunjukkan bahwa pada tipe perubahan apapun, urutan prioritas disinsentif yang terpilih adalah sama yakni Pembatasan Penyediaan Infrastruktur, Pengenaan Pajak yang Tinggi, Kewajiban Memberi Kompensasi, dan Pengenaan Retribusi yang Tinggi.*

***Kata Kunci*** : *Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Insentif dan Disinsentif*

DETERMINATION OF PRIORITY OF INCENTIVES AND  
DISINCENTIVES INSTRUMENT FOR HERITAGE  
BUILDINGS IN KAMPUNG PRABAN BUBUTAN  
SURABAYA

Name : Dewi Ratih Setya Wulandari  
Student ID : 08211440000033  
Department : Urban and Regional Planning – ITS  
Advisor : Putu Gde Ariastita, S.T, M.T.

**ABSTRACT**

*Kampung Praban as one of the historic kampongs in Surabaya is now experiencing alteration that are not in line with the rules of preservation as the impact of the current urban modernization. Therefore, there is an urge to take some efforts of prevention to keep the historic buildings in Kampung Praban preserved by using the incentives and disincentives as one of the controlling instrument.*

*The objective of this research is to formulate and determine the priority of incentives and disincentives based on the typology of alteration and its driving factors. The typology of alteration is obtained through descriptive qualitative and weighting analysis, then Confirmatory Factor Analysis (CFA) to identify the exact driving factors, and Analytical Hierarchy Process (AHP) to formulate the priority of incentives and disincentives.*

*The result of this research shows that in any alteration type, the first and second priority of the choosen incentives are Subsidies and Tax Exemptions or Reduction. The only difference is the third priority of incentives which is the Compensation Expense Reduction for Alteration Type 1*

*(high), whereas for both Alteration Type 2 (medium) and 3 (low) have the Levies Reduction as the third priority of incentives. So as the result of disincentive priority, it shows that in any type of alteration, the order of priorities are all same which are Limitation of Infrastructure Provision, High Tax Imposition, Obligation to Compensate, and High Levies Imposition.*

**Key Words** : *Cultural Heritage, Heritage Buildings, Incentives and Disincentives*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan YME atas berkat, rahmat, dan hidayah-Nya, penyusunan penelitian dengan judul “Penentuan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Surabaya” dapat diselesaikan dengan baik. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan penelitian ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, kerjasama dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga kendala tersebut dapat teratasi.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Putu Gde Ariastita, S.T, M.T. selaku pembimbing dalam penyusunan penelitian dalam tahap TUGAS AKHIR (RP 14-1501) yang telah dengan sabar membimbing dan meluangkan waktu, tenaga, serta memberikan ilmu, motivasi dan saran-saran yang sangat berguna dalam penyusunan penelitian ini. Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan pula kepada:

1. Kedua orangtua, Simon, dan Dimas yang selalu memberikan dukungan moril, material, doa, dan kepercayaan penuh kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Responden penelitian (penduduk Kampung Praban).
3. Pak Widji Totok (Disbudpar), Pak Riza (BPKPD), Pak Budi (BPKPD), Bu Yati (BPKPD), Bu Elis (BPKPD), Pak Ricky (Kelurahan Alun-Alun Contong), dan Pak Anggoro (Kelurahan Alun-Alun Contong) yang telah dengan senang hati membantu memberikan data terkait penelitian dan bersedia untuk berdiskusi.

4. Bapak Ir. Heru Purwadio, Bapak Ir. Andy Mappa Jaya, Bapak Dr. Ir. Eko Budi Susanto, Lic.Rer.Reg., Ibu Karina Pradinie Tucunan, S.T, M.Eng., dan Ibu Belinda Ulfa Aulia, S.T, M.Sc. yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
5. Ibu Hertiari Idajati, S.T, M.Sc. selaku Dosen Wali yang telah memberikan inspirasi tema penelitian Insentif dan Disinsentif.
6. Teman-teman angkatan 2014 (Rere, Owa, Amel, Nais, Febri, Afif) yang selalu memberi semangat, bersedia membantu proses survey lapangan, memberi saran dan masukan, serta menemani proses penyusunan draft.
7. Teman-teman seperjuangan dibawah bimbingan Pak Aris (Bunga, Gea, Gita, Zelly, Zuhdi, Stanley, Desi, dan Prima) yang saling mendukung.
8. Afi (Statistik 2014) dan Mbak Laras (PWK 2012) yang telah membantu memberikan solusi dan jawaban ketika penulis menghadapi kendala dalam proses analisis.
9. Lukman yang telah membantu menyusun peta penelitian.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penelitian ini masih terdapat banyak kekurangan-kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan penelitian ini.

Surabaya, Juli 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xvi
<b>DAFTAR PETA</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	8
1.4 Ruang Lingkup .....	8
1.5 Manfaat Penelitian .....	10
1.6 Kerangka Berpikir .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	15
2.1 Konsep Cagar Budaya .....	15
2.2 Pelestarian Bangunan Cagar Budaya.....	16
2.2.1 Permasalahan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya .....	17
2.2.2 Upaya Pelestarian Bangunan Cagar Budaya....	19

2.3 Pelestarian Cagar Budaya melalui Penetapan Zonasi .	21
2.4 Perubahan Bangunan Cagar Budaya.....	22
2.4.1 Jenis Perubahan Bangunan Cagar Budaya .....	23
2.4.2 Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya.....	24
2.5 Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya dengan Insentif dan Disinsentif.....	25
2.6 Konsep Insentif dan Disinsentif.....	25
2.7 Jenis Insentif dan Disinsentif untuk Bangunan Cagar Budaya .....	27
2.8 Penelitian Terdahulu.....	31
2.9 Sintesa Pustaka .....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>47</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	47
3.2 Jenis Penelitian .....	48
3.3 Variabel Penelitian.....	48
3.4 Populasi dan Sampel.....	53
3.5 Metode Penelitian .....	55
3.5.1 Metode Pengumpulan Data.....	55
3.5.2 Metode Analisis .....	57
3.6 Tahap Penelitian .....	71
3.7 Kerangka Pemikiran Penelitian .....	73
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>75</b>
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	75

4.1.1 Orientasi Wilayah .....	75
4.1.2 Kondisi Kependudukan.....	79
4.1.3 Sejarah Perkembangan Cagar Budaya Kawasan Bubutan.....	80
4.1.4 Persebaran Bangunan Cagar Budaya Kecamatan Bubutan.....	82
4.1.5 Profil Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya .....	87
4.1.6 Nilai Lahan Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya ....	91
4.1.7 Tarif Listrik dan Air Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya .....	92
4.1.8 Pemberian Bantuan Insentif bagi Bangunan Cagar Budaya.....	93
4.2 Analisis Penentuan Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan.....	95
4.3 Analisis Penentuan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kecenderungan Pemilik Untuk Mengubah Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Tipe Perubahannya.....	105
4.4 Analisis Penentuan Jenis dan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Faktor-Faktor Pengaruh Pada Masing-Masing Tipe Perubahannya	109
4.5 Gabungan Hasil Analisis.....	116
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>119</b>
5.1 Kesimpulan .....	119

5.2 Saran .....	120
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>121</b>
LAMPIRAN A.....	127
LAMPIRAN B... ..	129
LAMPIRAN C.....	134
LAMPIRAN D.....	139
LAMPIRAN E .....	151
LAMPIRAN F .....	156
LAMPIRAN G.....	161
LAMPIRAN H.....	163
BIODATA PENULIS .....	165

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Bentuk Instrumen Insentif dan Disinsentif .....	31
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	32
Tabel 2.3 Sintesa Pustaka .....	38
Tabel 3.1 Variabel Penelitian .....	49
Tabel 3.2 Tabel Pengukuran Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya .....	60
Tabel 3.3 Tabel Penggolongan Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya .....	61
Tabel 3.4 Tabel Analisa CFA .....	64
Tabel 3.5 Tabulasi Metode Analisa Penelitian .....	68
Tabel 4.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Bubutan Surabaya Tahun 2014 .....	79
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Kelurahan Alun-Alun Contong Tahun 2014 .....	80
Tabel 4.3 Persebaran Bangunan dan Situs Kawasan Cagar Budaya di Kecamatan Bubutan Kota Surabaya....	82
Tabel 4.4 Penggunaan Lahan Kecamatan Bubutan Berdasarkan RDTRK UP Tunjungan Tahun 2011-2031 .....	84
Tabel 4.5 Rekapitulasi Besaran Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Situs Kampung Praban Bubutan Surabaya Tahun 2017 .....	92
Tabel 4.6 Rekapitulasi Besaran Tarif Listrik dan Air Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan Surabaya 2018.....	93
Tabel 4.7 Inventarisasi Data Pemberian Bantuan Insentif PBB bagi Bangunan Cagar budaya.....	94
Tabel 4.8 Tipologi Perubahan pada Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya .....	102

Tabel 4.9 Tabulasi Hasil Analisa CFA Faktor Pengaruh Tiap Tipe Perubahan BCB.....	107
Tabel 4.10 Urutan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Tipe Perubahan BCB.....	112

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir.....	12
Gambar 2.1 Keterkaitan Instrumen Insentif dan Disinsentif terhadap Perilaku Ideal dan Standard .....	26
Gambar 2.2 Kerangka Pikir Teori Penelitian.....	45
Gambar 3.1 Bagan Alur Analisa CFA.....	63
Gambar 3.2 Bagan Alur Analisa AHP .....	70
Gambar 3.3 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	73
Gambar 4.1 Visualisasi Langgam Arsitektur Bangunan Cagar Budaya di Wilayah Penelitian.....	87
Gambar 4.2 Kondisi Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan di Jalan Praban Wetan.....	89
Gambar 4.3 Kondisi Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan di Jalan Praban Kulon .....	90
Gambar 4.4 Gabungan Hasil Analisis Sasaran 1-3 .....	117

## DAFTAR PETA

Peta 4.1	Peta Wilayah Penelitian .....	77
Peta 4.2	Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kampung Praban Bubutan Surabaya.....	85
Peta 4.3	Peta Zonasi atau Mintakat Situs Kampung Praban Bubutan Surabaya.....	99
Peta 4.4	Peta Persebaran Tipologi Perubahan BCB.....	103

# **BAB I**

# **PENDAHULUAN**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Cagar budaya tidak saja menjadi saksi sejarah pada masa silam, namun dapat juga dikatakan artefak yang memiliki nilai sebagai wujud informasi bagi perkembangan sebuah kota atau lingkungan terdekatnya, sehingga cagar budaya dapat dianggap juga memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan (Almadani, 2013). Pelestarian termasuk salah satu upaya untuk mempertahankan nilai dan keberadaan cagar budaya yang sejalan dengan perkembangan penataan ruang. Upaya pelestarian ini tidak hanya seputar melindungi aset fisik yang bernilai tinggi, namun juga melindungi sejarah yang terkandung didalamnya sebagai bagian dari *sense of identity and continuity* (World Bank, 2010).

Kota Surabaya merupakan salah satu kota historis di Indonesia yang memiliki sejarah yang panjang dan aset berupa cagar budaya yang beragam. Salah satu kawasan bersejarah tersebut terletak di Kelurahan Alun-alun Contong Kecamatan Bubutan, yang sekaligus merupakan cikal bakal kota Surabaya (Hasil Wawancara, 5 Maret 2018). Pada masa Kerajaan Mataram, Alun-alun Contong difungsikan sebagai kompleks rumah tinggal Raja (Situs Kampung Praban), Patih (Situs Kampung Kepatihan), serta pegawai atau abdi dalem kerajaan (Situs Kampung Baliwerti).

Berdasarkan SK Walikota Nomor 188.45/004/402.1.04/1998 tentang Penetapan Benda Cagar Budaya di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, 3

(tiga) kampung diatas beserta kampung-kampung historis lainnya yakni Kampung Kawatan, Kampung Alun-Alun Contong, Kampung Temanggung dan Kampung Kraton ditetapkan sebagai Situs Cagar Budaya Kota Surabaya. Kampung-kampung ini juga telah diamankan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya tahun 2016-2021 sebagai kawasan yang memiliki lingkungan dan/atau bangunan cagar budaya yang perlu dilestarikan.

Sebagian besar Bangunan Cagar Budaya (BCB) di dalam situs-situs ini memiliki gaya arsitektur masa kolonialisme Belanda, Arab, dan Tionghoa, namun masih terlihat adaptasi sentuhan budaya Jawa (Wirastari & Suprihardjo, 2012). Ciri-ciri bangunannya yaitu tinggi, dengan pilar-pilar yang terdapat di bagian depan fasad bangunan, serta kusen jendela dan pintu yang tinggi. Terdapatnya bangunan-bangunan tua yang bersejarah ini menjadi daya tarik tersendiri sehingga cukup sering dijadikan sebagai salah satu destinasi bagi wisatawan sejarah untuk menikmati keindahan bangunannya (Hasil wawancara, 18 Oktober 2015).

Akan tetapi di saat yang sama, Kota Surabaya sedang menuju masa modernisasi yang sebagian besar pengembangannya hanya mengejar modernitas fisik dan fokus pada pembangunan sektor industri dan perdagangan dan jasa (Khoirudin, 2015). Kegiatan tersebut dipandang sebagai salah satu ancaman terhadap kelestarian bangunan cagar budaya. Permasalahan juga akan semakin rumit jika cagar budaya terletak di tengah pemukiman padat (Rahardjo, 2013).

Merujuk pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) UP Tunjungan tahun 2011-2031, kawasan Bubutan

didominasi oleh sektor perdagangan dan jasa serta permukiman. Oleh karena itu, pengembangan tersebut memicu banyaknya bangunan yang berubah bentuk menjadi bangunan rumah dan toko yang lebih modern (Wirastari & Suprihardjo, 2012). Dengan adanya arahan pengembangan menjadi kawasan perdagangan dan jasa dan permukiman, serta ditambah dengan kurangnya pengawasan, perubahan bentuk dan fungsi (konversi) bangunan bersejarah ini tidak dapat dihindari, mengingat mayoritas bangunan tersebut juga sudah menjadi milik pribadi (*private goods*)

Pemilik bangunan cagar budaya yang memanfaatkan bangunannya untuk kegiatan ekonomi, cenderung memilih untuk memaksimalkan keuntungan serta harga lahan tanpa menghiraukan nilai sejarah yang terdapat di dalam bangunan cagar budaya tersebut. (Panggabean, 2014). Contoh nyata yang terlihat adalah banyak bangunan rumah tinggal di kawasan penelitian yang telah berubah menjadi gudang untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa di koridor Jalan Baliwerti. Ironisnya, rumah-rumah yang difungsikan sebagai gudang tersebut mayoritas memiliki kondisi yang kurang terawat.

Di sisi lain, pemilik bangunan cagar budaya juga cenderung merubah bangunan yang dimilikinya menjadi lebih modern. Selain karena perkembangan zaman dan preferensi pemilik (Akbar, 2008), hal ini juga disebabkan oleh kegiatan pemeliharaan bangunan historis yang membutuhkan biaya lebih besar karena memiliki struktur bangunan yang tua dan ornamen bangunan yang sudah langka untuk ditemukan (Rojas, 1999). Dengan melihat kondisi diatas, perkembangan kawasan Alun-Alun Contong Bubutan tersebut secara umum perlahan-lahan akan berdampak pada kelestarian bangunan

cagar budaya pada situs Kampung Historis Praban sebagai lokasi objek penelitian, terutama pada BCB jenis rumah tinggal.

Pada kenyataannya, Pemerintah Kota Surabaya telah menetapkan kebijakan terkait upaya pelestarian bangunan cagar budaya melalui Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, dimana bangunan cagar budaya yang telah terdaftar dan ditetapkan oleh pemerintah akan mendapat insentif berupa keringanan PBB sebesar 50% dari yang terutang. Dengan adanya kebijakan ini seharusnya dapat meringankan pemilik bangunan agar mampu merawat dan memelihara bangunan cagar budaya yang dimilikinya (Berita *Online* Bicara Surabaya, 9 Mei 2016).

Adapun jenis insentif berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang tidak hanya terbatas pada jenis Keringanan PBB saja. Namun, berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya (1 Maret 2018), hingga saat ini hanya insentif dengan jenis Keringanan PBB yang diberlakukan di Kota Surabaya. Selain itu, dalam proses pemberian insentif ini pemerintah hanya mempertimbangkan kriteria umum seperti kondisi bangunan (keterawatan) dan iktikad dari pemilik bangunan cagar budaya (Berita *Online* Surabaya Tribunnews, 29 Mei 2016). Belum terdapat indikator atau parameter yang rinci dan jelas terkait bagaimana menilai kondisi (keterawatan) bangunan cagar budaya yang layak diberikan insentif tersebut.

Kondisi (keterawatan) bangunan cagar budaya seperti yang tampak pada segi arsitektural dan nilai estetika bangunan akan mempengaruhi kegiatan perubahan/alterasi atau penambahan pada bangunan historis (Queenstown District Council, 2011). Perubahan baik dari segi material bangunan historis ataupun fitur arsitektural yang khas sebisa mungkin harus dihindari (ICOMOS, 2003). Setidaknya, akan sangat baik jika dapat meminimalkan perubahan pada tampilan luar bangunan historis untuk memastikan dan mempertahankan kelestarian, keaslian, dan karakter dari bangunan cagar budaya (Department of Environment and Natural Resources of Adelaide, 1997).

Sejalan dengan konsep perubahan tersebut, Risdanti (2009) berpendapat bahwa dalam menyelesaikan permasalahan pelestarian cagar budaya perlu memberikan penilaian khusus terhadap gejala-gejala perubahan yang cenderung tidak sesuai dengan kaidah pelestarian seperti perubahan bangunan dari segi bentuk, fungsi, ukuran, dan kepemilikan, yang berdampak pada apresiasi dan respon terhadap warisan budaya. Penilaian tingkat perubahan tersebut sekaligus juga dapat dijadikan sebagai tolak ukur keterawatan suatu bangunan cagar budaya.

Sehingga, jika mengacu pada kondisi eksisting Kampung Praban yang sedang mengalami perubahan akibat perkembangan kewasannya, maka tentunya perubahan tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam mengeluarkan kebijakan pelestarian bangunan cagar budaya yang tepat. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan dengan cara menilai seberapa jauh perubahan yang terjadi pada bangunan cagar budaya dan mengelompokkan atau menyusun tipologi berdasarkan tingkat perubahannya.

Adapun tipologi perubahan ini dikelompokkan menjadi tipe perubahan (1) Tinggi, (2) Sedang, dan (3) Rendah.

Pada penelitian ini penulis berusaha menemukan alternatif penyelesaian sebagai upaya pelestarian bangunan cagar budaya pada salah satu situs di wilayah Bubutan yakni Situs Kampung Praban. Adapun penyelesaian yang ditawarkan adalah melalui penggunaan instrumen insentif dan disinsentif yang tepat. Instrumen insentif dan disinsentif merupakan salah satu instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Artinya bahwa jenis instrumen ini bertujuan untuk mengarahkan dan mempengaruhi pelaku pembangunan agar melaksanakan kegiatannya sesuai dengan rencana tata ruang. Instrumen insentif dan disinsentif merupakan satu kesatuan karena disinsentif merupakan kebijakan penghapusan terhadap insentif yang telah diberikan (BAPPENAS, 2011).

Alasan pemilihan jenis instrumen pengendalian berupa insentif dan disinsentif ini didasarkan pada prinsipnya yang diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat (Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang). Dengan kata lain, instrumen jenis ini tidak terlalu mengikat dimana keputusan tetap berada di tangan pelaku/penerima, namun pada saat yang sama berusaha mendorong perilaku pelaku/penerima ke arah yang benar sesuai dengan arahan tata ruang (BAPPENAS, 2011). Sehingga jika dibandingkan dengan jenis instrumen pengendalian ruang lainnya, instrumen insentif dan disinsentif ini dianggap lebih fleksibel dan tepat untuk menangani permasalahan konversi/perubahan bangunan cagar budaya yang sebagian besar dimiliki pribadi oleh masyarakat.

Adapun dalam proses penetapan instrumen insentif dan disinsentif ini, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, akan didasarkan pada tipologi perubahan sebagai salah satu indikator penting dalam menentukan langkah pelestarian bangunan cagar budaya. Pendekatan ini dapat digolongkan sebagai sebuah gagasan baru dalam mempertimbangkan jenis instrumen insentif dan disinsentif yang tepat berdasarkan tipologi perubahan bangunan cagar budaya yang sedang dihadapi. Hal ini disebabkan oleh belum terdapatnya pertimbangan tipologi perubahan pada penelitian terdahulu terkait dengan tema yang sejenis. Mayoritas penelitian tersebut memberikan perlakuan yang sama kepada segala gejala perubahan bangunan cagar budaya. Sehingga, penelitian ini membawa sebuah keterbaharuan sebagai pertimbangan dalam menentukan solusi pelestarian bangunan cagar budaya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Kecamatan Bubutan termasuk kecamatan yang memiliki peninggalan sejarah berupa situs-situs kampung yang terbentuk dari kumpulan bangunan cagar budaya yang perlu untuk dilestarikan. Namun dengan adanya perkembangan kegiatan kawasan berupa perdagangan dan jasa serta modernisasi permukiman, perubahan bangunan cagar budaya sebagai bentuk adaptasi terhadap perkembangan tersebut tidak dapat dihindari, terutama pada BCB jenis rumah tinggal.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah perubahan tersebut adalah dengan menerapkan instrumen insentif dan disinsentif. Adapun dalam proses penetapan instrumen tersebut perlu mempertimbangkan

permasalahan yang terjadi di lokasi penelitian, yakni dengan memberikan penilaian khusus terhadap gejala-gejala perubahan yang cenderung tidak sesuai dengan kaidah pelestarian beserta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut. Sehingga pertanyaan yang menjadi dasar pada penelitian ini adalah “Instrumen insentif dan disinsentif apakah yang tepat diberikan kepada pemilik bangunan cagar budaya berdasarkan tipologi perubahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahannya?”.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan prioritas instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan faktor-faktor pengaruh pada tiap tipe perubahan bangunan cagar budaya Kampung Praban Bubutan Surabaya. Untuk mencapai tujuan tersebut, penulis menetapkan sasaran-sasaran yang akan diteliti yakni sebagai berikut:

1. Menentukan tipologi perubahan bangunan cagar budaya Situs Kampung Praban Bubutan.
2. Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya berdasarkan tipologi perubahannya.
3. Menentukan jenis dan prioritas instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan faktor-faktor pengaruh pada masing-masing tipologi perubahannya.

### **1.4 Ruang Lingkup**

Dalam penelitian ini, terdapat ruang lingkup yang digunakan untuk membatasi fokus penelitian. Ruang lingkup terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu ruang lingkup wilayah yang menunjukkan batasan fisik wilayah penelitian, ruang lingkup

substansi yang membahas mengenai teori dan konsep yang digunakan, serta ruang lingkup pembahasan yang berisi batasan pembahasan pada penelitian ini.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Lingkup wilayah pada penelitian adalah berada di dalam Kelurahan Alun-Alun Contong Kecamatan Bubutan Surabaya yang kemudian terdiri dari beberapa situs kampung historis yakni Kampung Kraton, Kampung Kawatan, Alun-Alun Contong, Kampung Praban, Kampung Tumenggungan, dan Kampung Kepatihan. Namun karena adanya homogenitas karakteristik pada masing-masing kampung, penulis menetapkan Situs Kampung Praban sebagai wilayah penelitian dengan unit sampel berupa bangunan. Adapun batasan fisik wilayah penelitian dapat dilihat pada **Peta 1.1**

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Substansi**

Dalam penelitian ini, lingkup substansi yang akan dibahas meliputi teori dan konsep pelestarian dan permasalahan bangunan cagar budaya, teori dan konsep perubahan bangunan cagar budaya, serta kebijakan terkait jenis instrumen insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan untuk mengendalikan dan mencegah kegiatan perubahan bangunan cagar budaya di Kampung Praban Bubutan.

#### **1.4.3 Ruang Lingkup Pembahasan**

Dasar pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Unit analisis dalam penelitian ini dibatasi pada Bangunan Cagar Budaya (BCB) dengan jenis rumah tinggal.
2. Terdapat asumsi/kemungkinan diterapkannya seluruh jenis insentif dan disinsentif sesuai dengan yang tertera pada peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah.
3. Perumusan tipologi didasarkan pada perubahan fisik bangunan cagar budaya.
4. Tingkat perubahan yang diteliti disesuaikan dengan perubahan terakhir yang dilakukan oleh pemilik saat ini.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini dapat dikategorikan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis yaitu sebagai berikut.

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi pengetahuan pada bidang ilmu pelestarian bangunan cagar budaya dengan menggunakan instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan teori dan konsep yang relevan dengan penelitian.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan rekomendasi solusi dan masukan kepada Pemerintah Kota dalam usaha pelestarian bangunan cagar budaya terutama yang terletak pada Kampung Praban Bubutan.

## **1.6 Kerangka Berpikir**

Adapun kerangka atau alur berpikir dari penelitian ini dapat dilihat pada bagan dibawah ini.

**Gambar 1. 1** Kerangka Berpikir



*Sumber: Analisis Penulis, 2018*

# PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA



## PETA RUANG LINGKUP WILAYAH PENELITIAN

Lembar :



SKALA 1 : 2500

0 0.01 0.02 0.04 0.06 0.08  
KM

Proyeksi: Universal Transverse Mercator  
Sistem: GRS  
Datum: Universal Transverse Mercator 459 (UTM 459)

INSET PETA



INDEKS PETA



## Keterangan

--- Batas Wilayah Penelitian

## KETERANGAN RIWAYAT & SUMBER PETA

1. Data RTRW Kota Surabaya, 2014-2034  
2. Survey Primer, 2018

7°15'15"S

112°44'0"E

112°44'15"E

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

# **BAB II**

# **TINJAUAN PUSTAKA**



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Konsep Cagar Budaya**

Cagar budaya merupakan kekayaan bangsa yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki arti penting dalam pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan yang dapat berupa benda, bangunan, struktur, situs dan kawasan (Undang-Undang Nomor 11 tahun 2011 tentang Cagar Budaya). Sejalan dengan definisi dari World Bank (2010) bahwa yang dapat disebut sebagai cagar budaya adalah objek, situs, struktur, bangunan, dan bentukan alam yang dapat bergerak maupun tidak yang memiliki nilai historis dan budaya. Namun saat ini, konsep cagar budaya menjadi lebih berkembang dengan mengikutsertakan kawasan perkotaan bersejarah, bahasa daerah, serta benda bersejarah yang berwujud (*tangible*) dan tidak berwujud (*intangible*) sebagai bagian dari jenis cagar budaya.

Kakiuchi (2014) selanjutnya membagi jenis kekayaan budaya menjadi kekayaan budaya yang berwujud (*tangible*), tidak berwujud (*intangible*), dan monumen. Kategori pertama berupa kekayaan budaya yang berwujud terdiri dari 2 (dua) jenis yakni (1) Peninggalan yang dapat bergerak (*movable*) seperti kesenian seperti kerajinan tangan, lukisan, dan patung; serta (2) Peninggalan yang tidak dapat bergerak (*immovable*) seperti bangunan dan struktur. Sedangkan kategori kedua yaitu kekayaan budaya yang tidak berwujud (*intangible*) meliputi panggung kesenian dan musik. Kategori ketiga adalah berupa monumen yang termasuk kedalamnya situs bersejarah seperti makam dan taman.

Selain itu, Steinberg (1996) mendukung argumen mengenai pandangan bahwa peninggalan bersejarah sering dikaitkan hanya

sebatas pada jenis monumen dengan mengesampingkan bahwa kawasan permukiman dan pusat kota historis juga mewakili salah satu peninggalan sejarah. Sama artinya bahwa kawasan perkotaan dapat ditetapkan sebagai kawasan lindung yang terdiri dari bangunan dan monumen bersejarah (Tweed & Sutherland, 2007).

Dari definisi-definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa cagar budaya merupakan kekayaan bangsa berupa peninggalan sejarah yang selain terdiri dari konsepsi konvensional seperti (1) Berwujud (*tangible*) yang terdiri dari bangunan, struktur, situs, kerajinan, dan patung; (2) Tidak berwujud (*intangible*) berupa bahasa daerah, panggung kesenian, dan musik; namun yang paling penting juga terdiri dari kawasan perkotaan bersejarah yang terdiri dari bangunan dan monumen bersejarah, yang sangat penting untuk dilestarikan.

## **2.2 Pelestarian Bangunan Cagar Budaya**

Pelestarian cagar budaya termasuk kedalam upaya konservasi dimana merupakan kegiatan pemeliharaan yang termasuk kedalam proses pengelolaan ruang atau obyek kultural yang sesuai dengan kondisi dan situasi lokal agar terpelihara dengan baik (Khoirudin, 2015). Menurut Rahardjo (2013), pelestarian merupakan upaya perlindungan yang bersifat statis dengan menetapkan beberapa batasan pada aktifitas pengembangan dan pemanfaatan bangunan cagar budaya yang memiliki potensi yang bersifat destruktif.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pelestarian bangunan cagar budaya adalah sebuah kegiatan perlindungan dan pemeliharaan ruang atau objek kultural seperti bangunan cagar budaya dengan cara membatasi aktifitas pengembangan yang mengancam kelestarian sehingga bangunan cagar budaya maupun objek historis lainnya dapat terpelihara dengan baik.

### **2.2.1 Permasalahan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya**

Dewasa ini, upaya pelestarian masih menghadapi beberapa permasalahan seperti terjadinya kegiatan konversi atau perubahan fisik/struktur serta desain bangunan. Akbar (2008) menjabarkan lebih rinci bahwa permasalahan berupa perubahan fisik/struktur disebabkan oleh ketidaksesuaian dengan perkembangan kota, usia bangunan yang tua, dan bahan bangunan yang tidak tahan lama. Sedangkan, perubahan desain bangunan dapat disebabkan oleh adanya perkembangan perubahan muka bangunan dan pergantian selera pemilik terhadap desain asli bangunan.

Masih menurut Akbar (2008), sebagian besar bangunan bersejarah dipandang memiliki nilai ekonomi yang berpotensi untuk dikembangkan, terlebih jika berada pada lokasi yang strategis. Namun, dengan adanya potensi ini menimbulkan dampak berupa perubahan atau pembongkaran terhadap bangunan historis yang digantikan dengan bangunan modern.

Di sisi lain, Yu (2008) menyatakan bahwa permasalahan pelestarian cagar budaya berupa konversi disebabkan karena adanya kegiatan pembaharuan perkotaan dari segi pemenuhan kebutuhan perumahan, sektor perdagangan dan jasa, serta industri modern. Steinberg (1996) mendukung argumen tersebut bahwa mayoritas perkotaan di dunia memberikan perhatian yang kurang terhadap kelestarian bangunan kuno historis. Perkotaan cenderung berkembang dengan menggerus kawasan permukiman kuno historis baik dari fungsi fisik, sosial, dan ekonomi menjadi kawasan permukiman yang lebih modern.

Menurut Kakiuchi (2014), terdapat beberapa isu yang menjadi faktor dalam upaya pelestarian cagar budaya, yaitu:

1. Kelangkaan Sumber Daya, disebabkan karena kurangnya alokasi dana untuk program perlindungan benda dan bangunan peninggalan sejarah.

2. Tingkat Ekonomi, yang berarti bahwa tanpa komunitas yang secara ekonomi dan sosial dianggap layak, usaha perlindungan warisan sejarah tidak dapat berkelanjutan.
3. Pendekatan Perlindungan yang Komprehensif, diperlukannya perlindungan warisan sejarah yang bersifat menyeluruh bukan hanya perlindungan yang berdasarkan kategori tertentu.

Sedangkan, Rojas (1999) menyebutkan 3 (tiga) permasalahan utama yang melatarbelakangi upaya pelestarian bangunan cagar budaya yaitu:

1. Fungsi, dimana dapat diidentifikasi melalui struktur bangunan yang tidak lagi sesuai dengan fungsi awal. Perubahan struktur bangunan ini salah satunya dipicu oleh perkembangan jaman dan kebutuhan pembangunan.
2. Fisik, ditinjau dari semakin merosotnya kondisi struktur bangunan yang dapat disebabkan oleh pemeliharaan yang buruk, bencana alam, dan aktivitas perkotaan. Permasalahan ini merujuk pada ketidakmampuan bangunan untuk mengakomodasi kegiatan ekonomi, kebudayaan, dan permukiman.
3. Ekonomi, ditandai oleh bangunan yang dinilai tidak lagi dapat menghasilkan keuntungan bagi pemiliknya. Hal ini memicu pemilik untuk membongkar dan merubah bangunan, terutama yang memiliki nilai lahan yang tinggi, menjadi lebih menguntungkan seperti bangunan perkantoran maupun apartemen.

Selain itu, berdasarkan artikel *online* yang dimuat pada laman resmi Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan pada tanggal 11 Mei 2015, kekhawatiran akan kerusakan bangunan cagar budaya

dapat diakibatkan oleh adanya konflik kepentingan seperti tekanan pembangunan, perluasan lahan, pemanfaatan lahan untuk permukiman, dan lain-lain.

Dari penjabaran diatas, permasalahan-permasalahan yang kerap muncul dalam usaha pelestarian bangunan cagar budaya adalah sebagai berikut:

1. Fisik bangunan

Dimana bangunan cagar budaya memiliki fisik yang terkesan usang, tidak terawat, dan tidak sesuai dengan perkembangan zaman memicu pemilik untuk mengubah baik struktur maupun desain bangunan menjadi lebih modern.

2. Fungsi

Pembaharuan perkotaan dari segi pemenuhan kebutuhan perumahan, sektor perdagangan dan jasa, serta industri modern mengubah fungsi awal bangunan cagar budaya.

3. Ekonomi

Pengaruh perkembangan ekonomi berupa nilai lahan yang tinggi memicu pemilik untuk merubah bangunan cagar budaya dan memperluas lahan agar menjadi lebih menguntungkan.

### **2.2.2 Upaya Pelestarian Bangunan Cagar Budaya**

Pelestarian cagar budaya merupakan kegiatan dinamis sebagai upaya untuk mempertahankan keberadaan dan nilai yang terkandung didalamnya melalui usaha perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan (Rosyadi & Rozikin, 2014). Terdapat beberapa pendekatan yang dapat dilakukan sebagai upaya pelestarian cagar budaya. Dalam hal ini pemerintah sebagai pemegang kekuasaan perlu untuk merancang skema pelestarian untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya (Alrianingrum, 2010).

Secara umum, pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa terdapat 4 (empat) instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang yaitu melalui Peraturan Zonasi, Perizinan, Insentif dan Disinsentif, serta Sanksi. Sejalan dengan hal tersebut, Akbar (2008) mengemukakan beberapa upaya pengendalian dalam usaha pelestarian bangunan cagar budaya adalah melalui penetapan regulasi berupa perizinan, penyusunan rencana kota, serta pemberian bantuan dana pemeliharaan bangunan cagar budaya.

Namun, jika ditinjau dari konteks pelestarian bangunan cagar budaya yang mayoritas dimiliki pribadi oleh masyarakat, dibutuhkan adanya upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat berupa pemberian *Reward and Punishment* (Panggabean, 2014). Sama halnya dengan Steinberg (1996) yang berpendapat bahwa pemerintah utamanya harus lebih memperhatikan bangunan historis yang secara legal dimiliki oleh perorangan (*privat ownership*). Dalam kasus ini, pemilik bangunan historis tersebut harus diberikan insentif berupa pembebasan pajak properti jika mereka melestarikan dan menggunakan bangunan tersebut untuk kegiatan ekonomi (hotel, restoran, toko, kantor) sebagai penghargaan (*reward*). Selain itu, Kaikuchi (2014) juga menjelaskan bahwa insentif pajak (*tax incentives*) dan bantuan finansial lainnya akan sangat mendukung kegiatan konservasi bangunan historis.

Pada studi kasus Singapura, Yu (2008) menjelaskan bahwa pemerintah Singapura memberikan besaran insentif kepada perorangan sebagai upaya untuk mendorong kegiatan konservasi bangunan cagar budaya. Insentif biaya finansial ini merupakan penawaran positif kepada masyarakat, dalam hal ini pemilik bangunan (*privat owner*), untuk ikut serta dalam kegiatan pelestarian bangunan cagar budaya (McCleary, 2005).

Dapat disimpulkan bahwa upaya pelestarian bangunan cagar budaya melalui pemberian insentif dan disinsentif merupakan langkah yang tepat diambil sebagai implementasi dari konsep *Reward and Punishment*, terutama jika bangunan tersebut dimiliki secara pribadi oleh masyarakat. Dengan pemberian insentif dan disinsentif, masyarakat diharapkan dapat merasa bertanggung jawab dalam menjaga dan melestarikan bangunan cagar budaya yang dimilikinya.

### **2.3 Pelestarian Cagar Budaya melalui Penetapan Zonasi**

Salah satu bentuk pelestarian cagar budaya adalah zonasi atau pemintakatan. Zonasi dalam konteks pelestarian merupakan komponen penting sebagai sarana perlindungan melalui penentuan batas keruangan pada situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya sesuai dengan kebutuhan. Penetapan zonasi ini dapat menjadi masukan dalam pemberian perizinan, penerapan insentif/disinsentif, penertiban ruang, dan penyusunan rencana tata ruang (Mulyadi, 2012). Menurut Rahardjo (2013), sistem zonasi/pemintakatan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni melalui (1) Zonasi terhadap satu situs yang memuat satu bangunan atau satu struktur, dan (2) Mengelompokkan bangunan atau struktur kedalam klaster zonasi.

Adapun pembagian zonasi/mintakat menurut Atsnansyah (2015) terdiri dari Zona Inti, Penyangga, dan Pengembangan. Sejalan dengan itu, Rahardjo (2013) membagi jenis zonasi cagar budaya menjadi Zona Inti, Penyangga, Pengembangan, dan Penunjang. Adapun yang dimaksud Zona Inti adalah area/bagian terpenting cagar budaya yang harus dilakukan pelestarian secara dinamis dan aktif. Zona Pengembangan merupakan pusat fasilitas pelayanan yang mendukung kegiatan zona inti seperti perdagangan dan jasa. Sejenis dengan zona pengembangan, Zona Penunjang memiliki peran dalam

penyediaan sarana prasarana penunjang dan kegiatan komersial dan akomodasi untuk menunjang zona inti (Atsnansyah dkk, 2015).

Dalam membagi zonasi dalam suatu situs cagar budaya, terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan yakni dari segi keaslian dan keutuhan (Atsnansyah dkk, 2015); pemanfaatan dan fungsi bangunan, pengembangan bangunan, dan kepemilikan bangunan (Kleden dkk, 2015); serta ketersediaan bangunan bersejarah, kondisi situs, daya tarik *indoor* dan *outdoor* (Mahardika, 2015).

Sehingga pada penelitian ini, objek penelitian akan didasarkan pada zonasi/mintakat yang terdiri dari Zona Inti, Pengembangan, dan Penunjang dengan mempertimbangkan ketersediaan, kondisi (termasuk diantaranya keaslian dan keutuhan), pemanfaatan/fungsi, serta kepemilikan bangunan cagar budaya. Adapun yang akan dijadikan sebagai sampel penelitian hanya sebatas bangunan cagar budaya yang termasuk kedalam zona inti.

## **2.4 Perubahan Bangunan Cagar Budaya**

Kegiatan perubahan merupakan gejala umum yang biasa terjadi di kota-kota besar yang mengalami pertumbuhan pesat. Terdapat berbagai jenis perubahan yang terjadi khususnya pada bangunan cagar budaya. Perubahan tata ruang dan pemanfaatan ruang kawasan yang cenderung tidak mengikuti kaidah konservasi merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi dalam pelestarian cagar budaya di Indonesia (Risanti, 2009).

Penghilangan atau perubahan material historis apapun atau fitur arsitektural yang khas sebisa mungkin harus dihindari (ICOMOS, 2003). Perubahan sendiri memiliki pengertian segala pekerjaan atau usaha yang melibatkan penambahan, pengubahan, penghilangan, dan penggantian bagian apapun dari setiap fitur,

bangunan, dan struktur historis baik secara internal maupun eksternal (Queenstown District Council, 2011).

Perubahan internal pada BCB umumnya tidak akan terlihat secara eksternal sehingga semestinya tidak memberikan pengaruh buruk pada nilai dari BCB tersebut (Wellington City District Plan, 2014). Sebaliknya, perubahan eksternal atau tampilan luar sangat tidak dianjurkan. Jika memang diperlukan perubahan, disarankan untuk merubah komponen yang memiliki pengaruh buruk paling kecil pada kelestarian BCB dan tersembunyi dari pandangan umum (Department of Environment and Natural Resources of Adelaide, 1997).

#### **2.4.1 Jenis Perubahan Bangunan Cagar Budaya**

Secara umum, Risdanti (2009) mengungkapkan jenis perubahan bangunan cagar budaya dapat berupa perubahan bentuk, fungsi, ukuran, dan kepemilikan.

Akbar (2008) menjabarkan lebih rinci bahwa permasalahan berupa perubahan bangunan cagar budaya terdiri dari perubahan fisik/struktur yang disebabkan oleh ketidaksesuaian dengan perkembangan kota, usia bangunan yang tua, dan bahan bangunan yang tidak tahan lama. Sedangkan, jenis lainnya adalah perubahan desain bangunan dapat disebabkan oleh adanya perkembangan perubahan muka bangunan dan pergantian selera pemilik terhadap desain asli bangunan.

Secara lebih lengkap, Putra (2016) menilai tingkat perubahan dari segi fisik bangunan; seperti estetika, kelangkaan, kemampuan memperkuat citra kawasan, dan keaslian bangunan; beserta parameter pengukurannya.

Sehingga, dapat disimpulkan dari pendapat para ahli diatas bahwa jenis perubahan yang dapat diukur dari penelitian ini adalah

estetika, kelangkaan, kemampuan memperkuat citra kawasan, dan keaslian.

#### **2.4.2 Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya**

Dalam rangka mengelompokkan jenis perubahan yang terjadi pada bangunan cagar budaya, dibutuhkan adanya tipologi perubahan. Tipologi ini sekaligus dapat digunakan sebagai alat untuk menilai keterawatan kondisi suatu bangunan cagar budaya.

U.S. Department of the Interior (2007) dalam *Historic Structure Assesment Report* mengelompokkan kondisi bangunan historis menjadi *Good* (Baik), *Fair* (Sedang), dan *Poor* (Buruk), dimana:

1. *Good*, mengindikasikan bahwa BCB tersebut dalam keadaan baik dan secara spesifik tidak membutuhkan perawatan yang intensif
2. *Fair*, mengindikasikan bahwa BCB tersebut dalam keadaan layak namun kemungkinan membutuhkan perawatan yang intensif di masa mendatang.
3. *Poor*, mengindikasikan bahwa BCB tersebut dalam keadaan rawan dan membutuhkan perawatan secara intensif.

Dani dan Wijono (2017) mengelompokkan tipe perubahan menjadi Tidak Berubah dan Berubah. Tipe BCB yang tergolong Tidak Berubah adalah ketika fasad bangunan pernah mengalami perbaikan namun masih mempertahankan bentuk aslinya. Sedangkan tipe BCB yang tergolong Berubah apabila bangunan telah menggunakan gaya modern dan tidak mengandung ciri khas gaya bangunan tradisional.

Sejalan dengan itu, Almadani (2013) mengelompokkan tipe perubahan berdasarkan keaslian bangunan cagar budaya yakni:

1. Tidak Asli, yakni bentuk bangunan mengalami perubahan dan cenderung berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan.
2. Cukup Asli, yakni bentuk bangunan sebagian mengalami perubahan dan cenderung tidak berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan.
3. Asli, yakni bentuk bangunan tidak mengalami perubahan dan cenderung sama secara fisik dengan keaslian bangunan.

## **2.5 Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya dengan Insentif dan Disinsentif**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, pertimbangan dalam pemberian insentif dan disinsentif kepada pemilik bangunan cagar budaya adalah dengan menilai kondisi bangunannya. Jika kondisi bangunan dianggap terawat/baik, maka dapat dikatakan layak menerima bantuan insentif. Sebaliknya, jika kondisi bangunan tidak terawat/buruk, maka pengajuan bantuan insentif akan ditolak.

Namun hingga saat ini, belum terdapat ketentuan pasti mengenai kriteria keterawatan yang digunakan untuk menilai kelayakan pemberian insentif bangunan cagar budaya. Dengan adanya tipologi perubahan ini, diharapkan dapat membantu dalam mengukur keterawatan suatu bangunan cagar budaya.

## **2.6 Konsep Insentif dan Disinsentif**

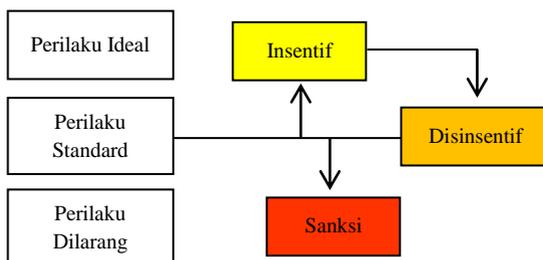
Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Insentif merupakan instrumen yang memberikan imbalan jika pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang sejalan dengan rencana tata ruang. Sedangkan, disinsentif adalah instrumen yang digunakan untuk mencegah, membatasi, dan mengurangi kegiatan pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Sedangkan

menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya, insentif merupakan instrumen keringanan yang dapat berupa pengurangan atau penghapusan pajak/retribusi serta bantuan biaya pemeliharaan.

Dalam Laporan Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional, BAPPENAS (2011) mengungkapkan bahwa insentif dan disinsentif merupakan instrumen yang diberikan secara satu paket sebagai satu kesatuan. Disinsentif merupakan penghapusan keringanan yang telah diberikan melalui instrumen insentif (pencabutan insentif). Secara teknis, pencabutan insentif melalui instrumen disinsentif tidak harus secara total 100%, namun dapat dicabut secara parsial atau sebagian.

Instrumen insentif ini diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat sebagai instrumen individual. Adapun instrumen ini ditujukan sebagai imbalan untuk perilaku ideal, bukan perilaku standar. Berikut ini adalah bagan yang menjelaskan mengenai keterkaitan instrumen insentif dan disinsentif dengan perilaku standar dan ideal.

**Gambar 2. 1** Keterkaitan Instrumen Insentif dan Disinsentif terhadap Perilaku Ideal dan Standard



Sumber: BAPPENAS, 2011

Penetapan instrumen insentif dan disinsentif ini dianggap merupakan salah satu langkah yang dapat diambil sebagai upaya untuk melestarikan bangunan peninggalan sejarah (World Bank, 2010). Berbagai negara di dunia memiliki beragam jenis program insentif yang diciptakan untuk memotivasi pemilik bangunan bersejarah dan investor agar memelihara dan menjaga kelestarian bangunannya (McCleary, 2005).

Berdasarkan konsep-konsep diatas, dapat disimpulkan bahwa instrumen insentif dan disinsentif merupakan satu kesatuan perangkat yang digunakan sebagai alat pengendali pemanfaatan ruang melalui pemberian keringanan kepada individu untuk perilaku ideal. Sedangkan, jika perilaku ideal itu tidak berkelanjutan setelah pemberian insentif, maka akan dikeluarkan disinsentif berupa pencabutan insentif bagi pemilik/individu tersebut.

## **2.7 Jenis Insentif dan Disinsentif untuk Bangunan Cagar Budaya**

Menurut McCleary (2005), terdapat beberapa jenis insentif yang dapat digunakan untuk melestarikan bangunan cagar budaya yaitu:

1. Pengurangan pajak penghasilan, kredit, potongan harga untuk investasi properti.  
Insentif jenis ini dapat diterapkan sebagai biaya kompensasi untuk merehabilitasi konstruksi bangunannya.
2. Insentif Pajak sebagai donasi kepada Organisasi Cagar budaya.  
Insentif jenis ini akan menguntungkan bagi pemilik bangunan yang sering melakukan kegiatan donasi kepada organisasi cagar budaya. Insentif ini akan membebaskan pemilik untuk membayar pajak lainnya saat memberikan donasi berupa uang maupun properti.

3. Keringanan (*easements*)  
Merupakan salah satu jenis insentif yang memberikan pemilik bangunan keringanan pajak sebagai pengganti atas pengurangan hak properti seperti larangan untuk mengubah eksterior bangunan.
4. Pembebasan pajak bagi Organisasi Cagar Budaya  
Organisasi cagar budaya akan dibebaskan untuk membayar pajak (properti, lahan, dan warisan).
5. Pengurangan pajak properti  
Insentif ini memperbolehkan pemilik bangunan untuk mengajukan pemotongan pajak secara penuh maupun parsial dan membantu mengontrol biaya rehabilitasi yang dapat meningkatkan nilai properti.
6. Pemotongan pajak penjualan  
Insentif yang diberikan kepada penjual material bangunan dan jasa terkait pemeliharaan bangunan cagar budaya dengan mengurangi atau tidak membayar pajak penjualan.
7. Keuntungan pajak lainnya  
Contohnya seperti pengurangan pajak properti melalui pembebasan bea cukai.
8. Hibah/Tunjangan  
Diberikan melalui hak hibah/tunjangan dan tunjangan kinerja.
9. Pinjaman  
Dapat berbentuk bunga rendah atau tanpa bunga pinjaman dari pemerintah, maupun subsidi bunga pinjaman dari peminjam swasta.
10. Subsidi langsung bagi Organisasi Cagar Budaya Swasta  
Subsidi langsung yang diberikan oleh pemerintah lalu dibagikan kepada individu atau organisasi swasta lainnya dalam bentuk pinjaman atau dana hibah.

## 11. Program lainnya

Program-program yang tidak termasuk kedalam jenis insentif untuk cagar budaya namun memberikan keuntungan finansial sekunder pada properti bersejarah tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, instrumen insentif diklasifikasikan seperti berikut:

1. Insentif Fiskal, berupa:
  - a. Keringanan pajak
  - b. Pengurangan retribusi
2. Insentif Non Fiskal, berupa:
  - a. Pemberian kompensasi
  - b. Subsidi
  - c. Kemudahan perizinan
  - d. Imbalan
  - e. Sewa ruang
  - f. Urun saham
  - g. Penyediaan sarana dan prasarana
  - h. Penghargaan
  - i. Publikasi atau promosi

Sedangkan untuk jenis disinsentifnya adalah sebagai berikut:

1. Insentif Fiskal, berupa:
  - a. Pengenaan pajak yang tinggi
2. Insentif Non Fiskal, berupa:
  - a. Kewajiban memberi kompensasi
  - b. Persyaratan khusus dalam perizinan
  - c. Kewajiban memberi imbalan
  - d. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana

Jika ditinjau dari regulasi lokal, Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya menyebutkan jenis insentif yang diberikan kepada pemilik/penghuni/pengelola bangunan cagar budaya dapat berupa pengurangan atau penghapusan pajak/retribusi dan/atau bantuan biaya pemeliharaan.

Namun, BAPPENAS (2011) telah melakukan beberapa revisi pada regulasi-regulasi yang mengatur terkait jenis insentif dan disinsentif, sehingga instrumen insentif hanya terdiri dari beberapa jenis yakni sebagai berikut:

1. Insentif Fiskal, berupa:
  - a. Pembebasan atau pengurangan pajak
  - b. Pengurangan retribusi
2. Insentif Non Fiskal, berupa:
  - a. Pengurangan beban kompensasi
  - b. Subsidi
  - c. Pengadaan infrastruktur
  - d. Penghargaan
  - e. Publikasi atau promosi

Sedangkan untuk instrumen disinsentif hanya terdiri dari:

1. Disinsentif Fiskal
  - a. Pengenaan pajak yang tinggi
2. Disinsentif Non Fiskal
  - a. Kewajiban memberi (pengenaan) kompensasi
  - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur

Adapun Pusparini (2014) telah mengelompokkan bentuk instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan jenisnya, yang kemudian penulis olah berdasarkan data evaluasi BAPPENAS (2011) sehingga menghasilkan tabel sebagai berikut.

**Tabel 2. 1** Bentuk Instrumen Insentif dan Disinsentif

No	Jenis Insentif	Jenis Disinsentif	Bentuk
<b>Fiskal</b>			
1	Pembebasan atau pengurangan pajak	Pengenaan pajak yang tinggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PPH</li> <li>• BPHTB</li> <li>• PBB</li> <li>• PPN</li> </ul>
2	Pengurangan retribusi	Pengenaan retribusi yang tinggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarif listrik dan air</li> <li>• Tarif sewa</li> <li>• Sertifikasi</li> </ul>
<b>Non Fiskal</b>			
3	Pengurangan beban kompensasi	Kewajiban memberi kompensasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemberian hak</li> <li>• Pembebasan KLB</li> <li>• Pembebasan KDB</li> <li>• NJOP murah</li> </ul>
4	Subsidi	-	
5	Pengadaan infrastruktur	Pembatasan penyediaan infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bantuan pembangunan sarana prasarana umum</li> </ul>
6	Penghargaan	-	
7	Publikasi dan promosi	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bantuan promosi dan publikasi</li> </ul>

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

## 2.8 Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Tabel 2. 2** Penelitian Terdahulu

No	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1.	Simulasi Model Insentif di Situs Cagar Budaya (CB) Darmo Surabaya	Ruang Baca Departemen PWK ITS	Menentukan bentuk simulasi model insentif yang dapat diterapkan di situs CB Darmo Surabaya	Situs CB Darmo Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknik analisis kualitatif dengan metode Delphi</li> <li>• Studi Literatur</li> <li>• Analisis kualitatif berupa wawancara dan penarikan kesimpulan</li> <li>• Metode Preferensi Tersurat (Stated Preference Methods)</li> <li>• Analisis Porbit</li> </ul>	<p>1. Faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik lahan di situs CB Darmo adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek fisik: kebutuhan perluasan dan bangunan</li> <li>• Aspek nilai ekonomi lahan: PBB, tarif air dan listrik</li> </ul> <p>2. Jenis insentif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengurangan pajak: PBB</li> <li>• Subsidi langsung: subsidi tarif air, listrik, dan biaya pemeliharaan bangunan</li> </ul>
2.	Penentuan Insentif dalam Pengembangan Kawasan Pantai	Tesis Mahasiswa Fakultas Ekonomi Program Magister Perencanaan dan	Mengidentifikasi prioritas insentif yang paling diperlukan untuk mempercepat	Kawasan Pantai Utara Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Content Analysis</i></li> <li>• <i>Analytic Hierarchy</i></li> </ul>	Alternatif bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan adalah:

No	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
	Utara Jakarta dengan Pendekatan <i>Analytic Hierarchy Process</i>	Kebijakan Publik, Jakarta. 2012.	perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta		<i>Process</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Penyediaan sarana prasarana</b></li> <li>2. <b>Pelampauan ketentuan teknis</b></li> <li>3. <b>Kemudahan perizinan</b></li> <li>4. Pengurangan pajak</li> <li>5. Keringanan retribusi</li> <li>6. Urun saham</li> </ol>
3.	Perlindungan Hukum Benda Cagar Budaya Terhadap Ancaman Kerusakan di Yogyakarta	Jurnal Penelitian Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2. 2012	Menganalisis faktor-faktor penyebab kerusakan dan kemusnahan cagar budaya di Kota Yogyakarta	Kota Yogyakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penelitian kepustakaan</li> <li>• Penelitian lapangan (wawancara, kuisisioner, dan observasi)</li> </ul>	Faktor-faktor penyebab kerusakan cagar budaya <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor alam (pelapukan)</li> <li>2. Faktor manusia (goresan benda tajam, ditinggal pemiliknya, pemugaran tanpa izin pemerintah, dan pembongkaran bangunan cagar budaya).</li> <li>3. Faktor hukum (belum adanya penetapan sebagai cagar budaya)</li> <li>4. Faktor ekonomi</li> <li>5. Faktor pertumbuhan</li> </ol>

No	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
						permukiman yang padat
4.	Pengembangan Pola Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan	Arsitron Volume 5, Nomor 1. 2014	Menyusun pola insentif dan disinsentif pembangunan rumah sejahtera susun	Kawasan perkotaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Focus Group Discussion</i> (FGD)</li> <li>• Metode Deskriptif Kualitatif</li> </ul>	<p>Jenis insentif yang telah diberikan pemerintah saat ini berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelampauan KLB</li> <li>2. Keringanan retribusi</li> <li>3. Pembangunan PSU</li> <li>4. Pembebasan PPN</li> </ol>
5.	Rumusan Insentif dan Disinsentif Pengendalian Konversi Lahan Pertanian di Kabupaten Giayar	Jurnal Teknik Pomits, Volume 3, Nomor 2. 2014. ISSN: 2337-3539	Merumuskan insentif dan disinsentif yang dapat mempengaruhi pemilik lahan untuk mempertahankan lahan pertanian	Kabupaten Giayar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penentuan faktor : Analisis Delphi</li> <li>• Penentuan jenis insentif dan disinsentif : Analisis Delphi</li> <li>• Analisis Nilai Insentif dan Disinsentif : <i>Stated Preference Method</i> (SPM)</li> </ul>	<p>Jenis dan nilai insentif:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemilik yang mempertahankan lahan pertanian LP2B : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penurunan PBB maksimal 85%</li> <li>• Batuan biaya sarana prasarana produksi maksimal 85%</li> <li>• Subsidi biaya pemeliharaan maksimal 86%</li> </ul> </li> </ol>

No	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
					<p>dan <i>Probability Unit</i> (Probit)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bantuan biaya fasilitas pendidikan dan kesehatan maksimal 78%</li> </ul> <p>2. Pemilik yang mempertahankan lahan pertanian bukan LP2B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penurunan PBB maksimal 58%</li> <li>• Bantuan biaya sarana prasarana produksi maksimal 59%</li> <li>• Subsidi biaya pemeliharaan maksimal 68%</li> </ul> <p>Jenis dan nilai disinsentif:</p> <p>1. Pemilik yang melakukan alihfungsi lahan pertanian LP2B :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan PBB minimal 58%</li> <li>• Peningkatan biaya pajak balik nama minimal</li> </ul>

No	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
						58% <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya kompensasi minimal 63%</li> </ul> 2. Pemilik yang melakukan alihfungsi lahan pertanian bukan LP2B: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan PBB minimal 48%</li> <li>• Peningkatan biaya pajak balik nama minimal 40%</li> </ul>

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

## **2.9 Sintesa Pustaka**

Berdasarkan tujuan penelitian, tinjauan konsep dan teori, serta kesimpulan dari kombinasi teori dan konsep yang dihasilkan, maka disusunlah sintesa pustaka berisi indikator/variabel yang digunakan untuk menjawab sasaran-sasaran penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya yakni sebagai berikut.

**Tabel 2. 3 Sintesa Pustaka**

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
1.	Menentukan tipologi perubahan bangunan cagar budaya Kampung Praban Bubutan.			
	A. Penetapan Zonasi/Mintakat			
	Atsnansyah (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keaslian bangunan</li> <li>• Keutuhan bangunan</li> </ul>	Zona Inti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketersediaan bangunan bersejarah</li> <li>• Kondisi bangunan</li> <li>• Pemanfaatan/fungsi bangunana</li> <li>• Kepemilikan bangunan</li> </ul>
	Kleden (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemanfaatan dan fungsi bangunan</li> <li>• Pengembangan bangunan</li> <li>• Kepemilikan bangunan</li> </ul>		
	Mahardika (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketersediaan bangunan bersejarah</li> <li>• Kondisi situs</li> <li>• Daya tarik <i>indoor</i> dan <i>outdoor</i></li> </ul>		
	B. Penentuan Tipologi Perubahan			
	Akbar (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik/struktur</li> <li>• Perubahan muka bangunan</li> </ul>	Fisik	Estetika
	Risdanti (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk</li> <li>• Fungsi</li> <li>• Ukuran</li> <li>• Kepemilikan</li> </ul>		Kelangkaan
			Memperkuat Citra Kawasan	

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
	Putra (2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estetika</li> <li>• Kelangkaan</li> <li>• Memperkuat Citra Kawasan</li> <li>• Keaslian</li> </ul>		Keaslian
2.	Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya berdasarkan tipologi perubahannya.			
	Akbar (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketidaksesuaian dengan perkembangan kota</li> <li>• Usia bangunan yang tua</li> <li>• Bahan bangunan yang tidak tahan lama</li> <li>• Perkembangan perubahan muka bangunan</li> <li>• Pergantian selera pemilik</li> </ul>	Fungsi	Jenis kegiatan pemanfaatan lahan
	Yu (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya kegiatan pembaharuan perkotaan</li> <li>• Pemenuhan kebutuhan perumahan</li> <li>• Pemenuhan sektor perdagangan dan jasa</li> <li>• Perkembangan industri modern</li> </ul>	Fisik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi dan Usia bangunan</li> <li>• Sarana Prasarana</li> <li>• Perluasan bangunan</li> <li>• Pergantian selera pemilik</li> </ul>

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
	Steinberg (1996)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkembangan kawasan permukiman modern</li> </ul>	Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai lahan</li> <li>• Tarif listrik dan air</li> <li>• Kestrategisan lokasi</li> </ul>
	Kakiuchi (2014)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelangkaan Sumber Daya</li> <li>• Tingkat Ekonomi.</li> <li>• Pendekatan Perlindungan yang Komprehensif</li> </ul>		
	Rojas (1999)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi</li> <li>• Fisik</li> <li>• Ekonomi</li> </ul>		
3	Menentukan jenis dan prioritas instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan faktor-faktor pengaruh pada masing-masing tipologi perubahannya.			
	Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang	Insentif Fiskal, berupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keringanan pajak</li> <li>• Pengurangan retribusi</li> </ul> Insentif Non Fiskal, berupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemberian kompensasi</li> <li>• Subsidi</li> <li>• Kemudahan perizinan</li> <li>• Imbalan</li> <li>• Sewa ruang</li> <li>• Urun saham</li> </ul>	Instumen Insentif	Fiskal <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembebasan atau pengurangan pajak</li> <li>• Pengurangan retribusi</li> </ul> Non Fiskal <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengurangan beban kompensasi</li> <li>• Subsidi</li> <li>• Pengadaan</li> </ul>

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan sarana dan prasarana</li> <li>• Penghargaan</li> <li>• Publikasi atau promosi</li> </ul> <p>Disinsentif Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengenaan pajak yang tinggi</li> </ul> <p>Disinsentif Non Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kewajiban memberi kompensasi</li> <li>• Pemsyaratan khusus dalam perizinan</li> <li>• Kewajiban memberi imbalan</li> <li>• Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana</li> </ul>		<p>infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penghargaan</li> <li>• Publikasi dan promosi</li> </ul>
	Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengurangan atau penghapusan pajak/retribusi</li> <li>• Bantuan biaya pemeliharaan</li> </ul>	Instrumen Disinsentif	<p>Fiskal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengenaan pajak yang tinggi</li> <li>• Pengenaan retribusi yang tinggi</li> </ul> <p>Non Fiskal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kewajiban memberi</li> </ul>

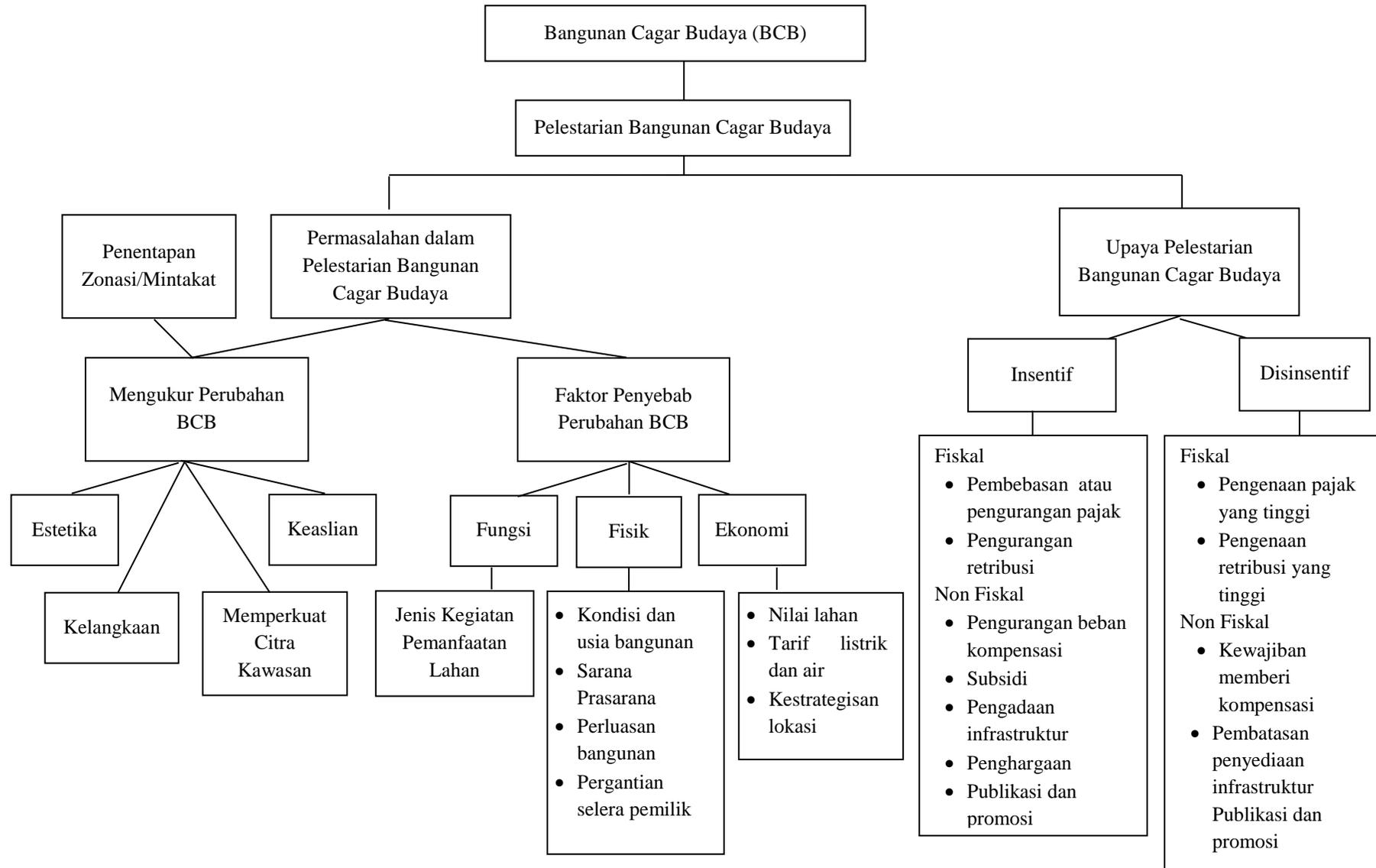
No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
	Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya	<p>Insentif Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembebasan atau pengurangan pajak</li> <li>• Pengurangan retribusi</li> </ul> <p>Insentif Non Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengurangan beban kompensasi</li> <li>• Subsidi</li> <li>• Pengadaan infrastruktur</li> <li>• Penghargaan</li> <li>• Publikasi dan promosi</li> </ul> <p>Disinsentif Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengenaan pajak yang tinggi</li> </ul> <p>Disinsentif Non Fiskal, berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kewajiban memberi kompensasi</li> <li>• Pembatasan penyediaan infrastruktur</li> </ul>		<p>kompensasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembatasan penyediaan infrastruktur</li> </ul>
	BAPPENAS (2011)			

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
	Akbar (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penetapan regulasi berupa perizinan</li> <li>• Penyusunan rencana kota</li> <li>• Pemberian bantuan dana pemeliharaan bangunan cagar budaya</li> </ul>		
	Steinberg (1996)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembebasan pajak properti</li> </ul>		
	Kaikuchi (2014)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insentif pajak (tax incentives)</li> </ul>		
	McCleary, 2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengurangan pajak penghasilan, kredit, potongan harga untuk investasi properti</li> <li>• Insentif Pajak sebagai donasi kepada Organisasi Cagar budaya.</li> <li>• Keringanan (<i>easements</i>)</li> <li>• Pembebasan pajak bagi Organisasi Cagar Budaya</li> <li>• Pengurangan pajak properti</li> <li>• Pemotongan pajak penjualan</li> <li>• Keuntungan pajak lainnya</li> </ul>		

No	Sumber	Indikator pada Teori	Indikator Penelitian	Variabel Penelitian
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hibah/Tunjangan</li> <li>• Pinjaman</li> <li>• Subsidi langsung bagi Organisasi Cagar Budaya Swasta</li> </ul>		

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

Gambar 2. 2 Kerangka Pikir Teori Penelitian



Sumber: Hasil Sintesa, 2018

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

# **BAB III**

## **METODE PENELITIAN**



## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik, dimana pendekatan ini didasarkan pada teori dan kebenaran empirik. Objek penelitian dilihat dalam konteksnya yang tercakup dalam konsep teoritik, karena pada dasarnya topik penelitian yang diambil tidak dapat berdiri sendiri melainkan karena adanya teori dan konsep yang mendasari penyusunan variabel dan faktor-faktor yang berpengaruh serta dalam upaya penarikan kesimpulan.

Dalam penelitian ini, peneliti meninjau terlebih dahulu teori dan konsep yang mendasari penetapan zonasi/mintakat dan tipologi perubahan beserta parameternya berdasarkan gejala-gejala yang terjadi. Tahapan inisiasi yang sekaligus menjadi pertanyaan penelitian selanjutnya adalah menentukan faktor-faktor pendorong kecenderungan pemilik melakukan perubahan BCB pada tiap tipe perubahan. Adapun faktor-faktor tersebut dihasilkan melalui sintesa teori dan konsep yang berkaitan dengan penyebab perubahan bangunan cagar budaya lalu diuji tingkat pengaruhnya. Setelah ditemukannya faktor-faktor yang berpengaruh, kemudian dirumuskan instrumen insentif dan disinsentif serta prioritasnya sebagai alat pengendali perubahan bangunan cagar budaya yang juga disintesa melalui kajian kebijakan dan teori yang telah ada.

### **3.2 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang akan dilaksanakan adalah dengan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk membentuk suatu deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat terkait fakta penelitian (Direktorat Tenaga Kependidikan, 2008). Jenis penelitian ini dapat berbentuk pencarian atau pengujian hipotesis yang menyatakan hubungan antara dua variabel dan/atau penggambaran karakter suatu kelompok orang tertentu (Sukandarrumidi, 2002).

Penelitian deskriptif ini dilakukan untuk merumuskan zonasi/mintakat dan tipologi perubahan bangunan cagar budaya pada wilayah penelitian, menentukan faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap kecenderungan pemilik bangunan cagar budaya untuk merubah bangunannya berdasarkan tipologi perubahannya, serta merumuskan instrumen insentif dan disinsentif yang tepat beserta prioritasnya.

### **3.3 Variabel Penelitian**

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini didapatkan melalui kajian pustaka pada bab sebelumnya. Adapun variabel-variabel ini dijabarkan kedalam definisi operasional sesuai dengan kebutuhan penelitian. Variabel dan definisi operasional ini didasarkan pada sasaran-sarana penelitian yang akan dicapai. Adapun pengorganisasian variabel dan definisi operasional yang digunakan untuk sebagai berikut:

**Tabel 3. 1** Variabel Penelitian

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Menentukan tipologi perubahan bangunan cagar budaya Kampung Praban Bubutan.	A. Penentuan Zonasi/Mintakat		
	Zona Inti	Ketersediaan Bangunan Bersejarah	Jumlah bangunan bersejarah yang terdapat pada wilayah penelitian
		Kondisi Bangunan	Tingkat keaslian dan keutuhan bangunan bersejarah
		Pemanfaatan dan Fungsi Bangunan	Jenis pemanfaatan dan fungsi bangunan bersejarah
		Kepemilikan Bangunan	Bangunan bersejarah yang dimiliki secara pribadi oleh suatu individu/kelompok
	B. Penentuan Tipologi Perubahan		
	Fisik	Estetika	Tingkat perubahan rancangan arsitektur dan karakter bangunan yang mewakili masa tertentu
		Kelangkaan	Jumlah bangunan yang terbatas dilihat dari jenis dan fungsinya yang terancam punah
		Memperkuat Citra Kawasan	Tingkat potensi dalam mendukung kualitas dan citra kawasan dilihat dari kontinuitas, laras arsitektural, lokasi, dan latar lingkungan
		Keaslian	Tingkat perubahan yang terjadi dari segi struktur, material, fasad, dan sarana prasarana bangunan

<b>Sasaran</b>	<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>
Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya berdasarkan tipologi perubahannya.	Fungsi	Jenis Penggunaan Lahan	Tingkat pengaruh jenis penggunaan lahan yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budayanya.
	Fisik	Kondisi dan Usia bangunan	Tingkat pengaruh kondisi fisik dan pengaruh usia bangunan (baik atau buruk) serta biaya perawatan fisik bangunan
		Sarana Prasarana	Tingkat pengaruh kebutuhan penambahan sarana prasarana untuk mendukung fungsi bangunan dikarenakan belum tersedianya sarana prasarana tersebut
		Perluasan Bangunan	Tingkat pengaruh penambahan luas bangunan untuk mengakomodasi kebutuhan seiring perkembangan jaman
		Pergantian Selera Pemilik	Tingkat pengaruh keinginan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya sesuai dengan preferensi desain, fungsi, maupun bentuk yang dipandang lebih baik
	Ekonomi	Nilai Lahan	Tingkat pengaruh biaya operasional bangunan yang ditinjau dari besarnya Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dibayarkan

<b>Sasaran</b>	<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>
		Tarif Listrik dan Air	Tingkat pengaruh besaran tarif pemakaian listrik dan air yang dibayarkan oleh pemilik bangunan cagar budaya
		Kestrategisan Lokasi	Tingkat pengaruh kecenderungan pemilik mengkonversi bangunan cagar budaya untuk memaksimalkan keuntungan dan menambah nilai bangunan berdasarkan kestrategisan lokasi
Menentukan jenis dan prioritas instrumen insentif dan disinsentif berdasarkan faktor-faktor pengaruh pada masing-masing tipologi perubahannya.	Insentif Fiskal	Pembebasan atau Pengurangan Pajak	PPH, BPHTB, PBB, PPN
		Pengurangan Retribusi	Pelayanan kesehatan, kebersihan, dan persampahan, retribusi penjualan produksi usaha daerah
	Insentif Non Fiskal	Pengurangan Beban Kompensasi	Pemberian hak, pembebasan KLB dan KDB, dan NJOP murah
		Subsidi	Pengurangan tarif pemakaian listrik, air, dan biaya pemeliharaan bangunan cagar budaya
		Pengadaan Infrastruktur	Bantuan pembangunan sarana prasarana umum

<b>Sasaran</b>	<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>
		Penghargaan	Pemberian penghargaan kepada pemilik bangunan cagar budaya secara individu maupun secara keseluruhan bangunan cagar budaya di kawasan yang sama
		Publikasi dan Promosi	Bantuan promosi dan publikasi
	Disinsentif Fiskal	Pengenaan pajak yang tinggi	PPH, BPHTB, PBB, PPN
		Pengenaan retribusi yang tinggi	Pengenaan tarif pemakaian listrik, air, dan biaya pemeliharaan bangunan cagar budaya yang tinggi
	Disinsentif Non Fiskal	Kewajiban memberi kompensasi	Ganti tanah, ganti PSU, ganti ruang hijau, uang ganti rugi
		Pembatasan penyediaan infrastruktur	Tidak dapat memperoleh dukungan pembangunan sarana prasarana oleh pemerintah

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

### 3.4 Populasi dan Sampel

Djarwanto dalam Kuntjojo (2009) mengartikan populasi sebagai jumlah keseluruhan dari satuan atau individu yang akan diteliti karakteristiknya. Adapun populasi dapat berupa orang-orang, benda-benda, institusi-institusi, dst. Sedangkan, sampel merupakan sebagian dari populasi yang bersifat representatif atau dapat menggambarkan karakteristik dari sebuah populasi yang akan diteliti. Populasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah seluruh unit bangunan cagar budaya dengan jenis rumah tinggal pada Situs Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan. Untuk menentukan sampel dari populasi tersebut dibutuhkan teknik *sampling* yang tepat agar sampel tersebut dapat benar-benar mewakili populasi yang diteliti.

Adapun teknik *sampling* yang digunakan adalah dengan jenis kombinasi *Simple Random Sampling* dan *Incidental Sampling*. Teknik *simple random sampling* dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata di dalam populasi penelitian yang dianggap homogen (Sugiyono, 2011). Adapun dalam pengambilan sampel, peneliti memilih acak berdasarkan undian menggunakan dadu. Sampel terpilih memiliki peranan yang sama dan konsisten sebagai responden untuk seluruh sasaran penelitian. Sedangkan, teknik *incidental sampling* adalah teknik penentuan sampel berdasarkan situasi insidental/kebetulan. Jika peneliti menemukan orang yang dipandang cocok sebagai responden secara kebetulan, maka orang tersebut akan dijadikan sebagai sampel penelitian.

Terdapat alasan mengapa peneliti menggunakan kombinasi dua teknik *sampling* ini. Pada dasarnya, peneliti menggunakan teknik *simple random sampling* setelah meninjau kondisi wilayah penelitian yang tidak memiliki

tingkatan/strata didalamnya sehingga anggota populasi memiliki kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel penelitian. Selain itu, lingkup penelitian yang dibatasi hanya pada unit bangunan rumah tinggal juga menjadi pertimbangan pemilihan teknik *sampling* jenis ini. Namun, terdapat kendala dalam proses pasca pelemparan dadu secara acak seperti penolakan dari responden terpilih dan terjadi cukup sering. Oleh sebab itu, penentuan sampel ini dapat juga dikatakan sebagai *sampling insidental*, dimana setelah penulis melakukan *sampling* acak dan menghadapi kendala seperti demikian, penulis secara acak memilih ulang dan terkesan mendapatkan sampel yang secara kebetulan/*insidental* bersedia untuk dijadikan responden penelitian.

Populasi yang terdapat pada wilayah penelitian (zona inti) adalah sebanyak 144 unit bangunan cagar budaya. Adapun penarikan jumlah sampel menggunakan rumus Slovin yakni sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n : Jumlah sampel

N : Jumlah populasi

e : Batas toleransi kesalahan (*Error Tolerance*)

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan batas toleransi kesalahan sebesar 10% dengan e sebesar 0,1. Sehingga, banyaknya sampel yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{144}{1 + 144(0,1)^2}$$

$$n = 59,01$$

Dari hasil perhitungan diatas didapatkan jumlah ideal sampel penelitian adalah sebanyak 59 unit bangunan cagar budaya, namun peneliti menggunakan pembulatan nilai sehingga sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 60 unit bangunan cagar budaya.

### **3.5 Metode Penelitian**

#### **3.5.1 Metode Pengumpulan Data**

Tahap pengumpulan data pada penelitian ini akan menggunakan metode sebagai berikut:

##### **A. Survey Primer**

Survei primer merupakan metode yang menghasilkan data primer dimana data tersebut diperoleh peneliti secara langsung dari pihak yang bersangkutan atau responden utama dari penelitian. Adapun teknik pengumpulan data primer adalah sebagai berikut:

##### **- Observasi**

Observasi adalah kegiatan mengamati dan mencatat secara sistematis unsur-unsur yang tampak pada objek penelitian (Nawawi & Martini, 1992). Kegiatan observasi ini dilakukan untuk menyusun gambaran umum wilayah penelitian dan sebagai pertimbangan verifikasi dalam menentukan tipe perubahan pada sasaran 1 berdasarkan variabel pengamatan yang telah disusun.

##### **- Kuesioner**

Kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data yang berisi variabel yang akan diteliti dalam

bentuk pertanyaan tertutup atau terbuka (Sugiono, 2014). Adapun pertanyaan tersebut yang telah disiapkan dan memiliki jawaban yang terbatas dan telah terarahkan sesuai tujuan penelitian. Pembagian kuisisioner dilakukan untuk mengidentifikasi sasaran 1 tipe perubahan BCB, sasaran 2 faktor-faktor penyebab perubahan BCB, dan sasaran 3 pemilihan jenis beserta prioritas instrumen insentif dan disinsentif kepada narasumber penelitian. Adapun dalam pelaksanaannya, peneliti membimbing responden dalam mengisi kuisisioner dan tidak melepaskan kuisisioner kepada narasumber untuk diisi sendiri.

- Wawancara

Wawancara yang dilakukan peneliti bersifat semi terstruktur dimana wawancara dapat dilakukan secara formal dan informal (Denzin, 1994). Peneliti melakukan wawancara lepas kepada responden penelitian disela-sela pengisian kuisisioner untuk mendukung hasil dari kuisisioner tersebut. Wawancara juga dilakukan untuk menjawab beberapa variabel yang bersifat historis. Selain itu, untuk mendukung argumen dasar penelitian dan gambaran umum wilayah, peneliti juga melakukan wawancara lepas kepada beberapa pihak terkait seperti Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, dan Kantor Kelurahan Alun-Alun Contong.

## B. Survey Sekunder

Survey sekunder merupakan teknik pengumpulan yang diperoleh tidak secara langsung melainkan diperoleh berdasarkan data-data yang telah ada berupa sumber tertulis (buku, jurnal ilmiah, dan dokumen-dokumen terkait). Adapun survey sekunder ini dapat juga disebut sebagai survey instansional karena bertujuan untuk memperoleh data-data pelengkap dari instansi terkait dengan penelitian yang dilakukan seperti Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, dan Kantor Kelurahan Alun-Alun Contong.

### **3.5.2 Metode Analisis**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini untuk mencapai sasaran-sasaran yang telah ditetapkan adalah sebagai berikut.

#### **1.5.2.1 Menentukan Tipologi Perubahan Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan**

Pada sasaran ini, penulis membagi tahapan analisis menjadi 2 (dua) tahap, yakni:

##### 1. Penentuan Zonasi/Mintakat

Tahap analisis pada sasaran ini dimulai dari penentuan zonasi/mintakat. Hal ini dikarenakan zonasi/mintakat memiliki peran penting dalam upaya pelestarian dan sebagai pertimbangan pemberian insentif dan disinsentif agar sesuai dengan kebutuhan. Zonasi/mintakat pada situs cagar budaya dibagi menjadi Zona Inti serta Zona

Pendukung dan Penunjang. Adapun pemberian insentif dan disinsentif tersebut hanya ditujukan kepada unit bangunan cagar budaya yang termasuk kedalam Zona Inti. Sehingga, penarikan sampel penelitian dibatasi sesuai dengan populasi yang terdapat pada Zona Inti wilayah penelitian. Penentuan zona inti tersebut menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan mempertimbangkan ketersediaan, kondisi (termasuk diantaranya keaslian dan keutuhan), pemanfaatan/fungsi, serta kepemilikan bangunan cagar budaya.

## 2. Penentuan Tipologi Perubahan

Metode analisis yang digunakan pada tahap ini adalah melalui pembobotan hasil survei primer berupa kuisisioner dan wawancara untuk mengetahui tipe perubahan bangunan cagar budaya pada wilayah penelitian. Peneliti telah terlebih dahulu mengkaji berdasarkan teori dan konsep sehingga menghasilkan variabel dan parameter beserta bobot yang dapat digunakan untuk menilai tingkat perubahan yang terjadi. Dari penjumlahan bobot pada tiap variabel, kemudian digolongkan berdasarkan rentang bobot pada kelompok tipe perubahan. Adapun tabel kuisisioner berisi variabel, parameter, dan bobot dapat dilihat pada **Tabel 3.2** dan penggolongan tipe perubahan dapat dilihat pada **Tabel 3.3**. Sehingga, hasil yang diharapkan dari proses analisis ini adalah keluarnya kelompok berdasarkan tipologi perubahan di zona inti yang

terjadi pada bangunan cagar budaya pada Situs Kampung Praban Bubutan. Adapun sampel pada analisis ini diambil berdasarkan teknik *Simple Random Sampling* yang telah dihitung sebelumnya yakni sebanyak 60 unit bangunan cagar budaya.

**Tabel 3. 2** Tabel Pengukuran Tipologi Perubahan Bangunan Cagar Budaya

<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>	<b>Parameter</b>	<b>Bobot</b>
Estetika	Tingkat perubahan rancangan arsitektur dan karakter bangunan yang mewakili masa tertentu	Terjadi perubahan dan tidak terlihat desain dan karakter aslinya	1
		Terjadi perubahan namun tidak merubah desain dan karakter asli bangunan	3
		Tingkat perubahan sangat kecil desain dan karakter asli bangunan tetap bertahan/tidak berubah	5
Kelangkaan	Jumlah bangunan yang terbatas dilihat dari jenis dan fungsinya yang terancam punah	Terdapat banyak kesamaan dengan bangunan disekitarnya	1
		Terdapat beberapa kesamaan dengan bangunan lain disekitarnya	3
		Tidak terdapat kesamaan/sangat sedikit kesamaan dengan bangunan disekitarnya	5
Memperkuat Citra Kawasan	Tingkat potensi dalam mendukung kualitas dan citra kawasan dilihat dari kontinuitas, laras arsitektural, lokasi, dan latar lingkungannya	Tidak mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	1
		Cukup mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	3
		Dengan tinggi mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	5
Keaslian	Tingkat perubahan	Struktur, material, fasad, sarana prasarana bangunan	1

Variabel	Definisi Operasional	Parameter	Bobot
	yang terjadi dari segi struktur, material, fasad, dan sarana prasarana bangunan	sudah mengalami perubahan	
		Struktur, material, fasad, sarana prasarana bangunan mengalami sedikit perubahan/sebagian masih dipertahankan	3
		Struktur, material, fasad, sarana prasarana tidak mengalami perubahan/masih dipertahankan keasliannya	5
<b>Jumlah</b>			

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

**Tabel 3.3** Tabel Penggolongan Tipologi Perubahan Bangunan Cagar Budaya

Tipe Perubahan	Indikator	Bobot
Tinggi	Bentuk bangunan mengalami perubahan dan cenderung berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan	4-8
Sedang	Bentuk bangunan sebagian mengalami perubahan dan cenderung tidak berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan	10-14
Rendah	Bentuk bangunan tidak mengalami perubahan dan cenderung sama secara fisik dengan keaslian bangunan	16-20

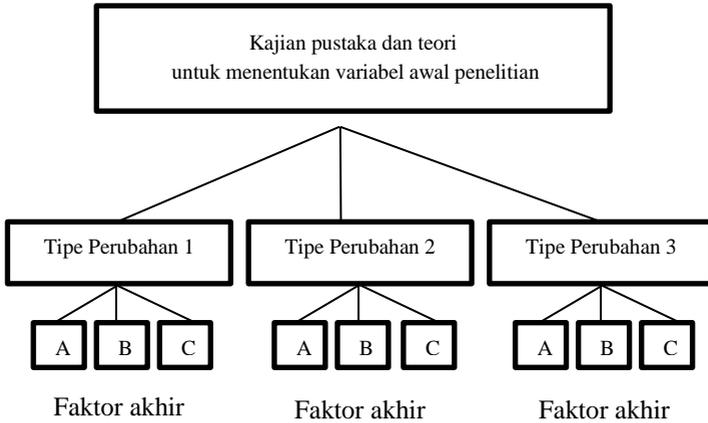
*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

### **1.5.2.2 Menentukan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kecenderungan Pemilik untuk Mengubah Bangunan Cagar Budaya berdasarkan Tipologi Perubahannya**

Dalam menentukan faktor-faktor yang menjadi latar belakang kegiatan konversi bangunan cagar budaya, peneliti menggunakan analisis kuantitatif *Confirmatory Factor Analysis* (CFA). CFA digunakan jika peneliti telah memiliki dasar pengetahuan terkait struktur variabel laten yang diperoleh melalui kajian teoritis, hasil penelitian, atau hipotesis peneliti (Byrne, 1998). Adapun tujuan dari analisis ini adalah untuk menguji kevalidan dalam mengukur variabel laten (Tjahtjono, 2007). Pengujian tersebut akan menghasilkan jawaban apakah indikator yang telah dikelompokkan berdasarkan variabel laten tersebut konsisten berada dalam konstruknya atau tidak. Variabel laten adalah variabel baru yang terbentuk dari hasil reduksi variabel asal (BINUS, 2015).

Metode ini digunakan untuk menkonfirmasi faktor-faktor yang mendorong kecenderungan pemilik BCB dalam merubah bangunannya. Adapun sampel dari analisis ini sama dengan sampel pada sasaran 1 yakni 60 unit bangunan cagar budaya yang didapatkan melalui kombinasi teknik *Simple Random Sampling* dan *Incidental Sampling*. Media analisis yang digunakan adalah dengan tipe kuisioner yang berisi skor penilaian untuk masing-masing variabel pengaruh (lampiran) dengan alat bantu analisis pengolahan data berupa software SPSS. Berikut ini adalah alur analisa CFA untuk sasaran kedua pada penelitian ini.

**Gambar 3. 1** Bagan Alur Analisa CFA



*Sumber: Hasil Sintesa, 2017*

Sedangkan, untuk proses analisis CFA sendiri adalah sebagai berikut:

1. Mengelompokkan variabel sesuai kajian sintesis pustaka dari teori dan konsep terkait.
2. Menyebar kuisisioner kepada responden untuk memperoleh input data.
3. Melakukan Analisis Faktor untuk mengetahui tingkat pengaruh pada faktor-faktor tersebut.

Kriteria yang harus terpenuhi dalam analisis ini adalah sebagai berikut:

1. Nilai Probabilitas ( $\text{Sig}$ )  $\leq 0,05$  maka faktor tersebut dapat dianalisis lebih lanjut. Sebaliknya, jika  $\text{sig} \geq 0,05$  maka faktor tersebut tidak dapat dianalisis lebih lanjut.

2. Nilai KMO and Bartlett's Test pada Analisis Faktor merupakan bentuk uji validasi pada metode CFA. Suatu konstruk dapat dikatakan valid dan berpengaruh apabila nilai  $KMO \geq 0,5$
3. Nilai MSA pada Analisis Faktor menentukan apakah faktor-faktor tersebut berpengaruh atau tidak. Jika tidak berpengaruh maka faktor tersebut akan tereduksi dari konstruk. Nilai MSA dikatakan valid dan berpengaruh apabila  $MSA \geq 0,5$  , jika nilai  $MSA = 1$  maka faktor tersebut dikatakan tanpa kesalahan atau sepenuhnya valid.

Adapun tabel penilaian CFA yang akan digunakan dalam menganalisis faktor-faktor pengaruh adalah sebagai berikut.

**Tabel 3. 4** Tabel Analisa CFA

<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Skor</b>	<b>Penilaian</b>
Fungsi	Jenis Penggunaan Lahan	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
Fisik	Kondisi dan Usia bangunan	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
	Sarana Prasarana	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
Perluasan		1	Sangat Tidak Berpengaruh

<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Skor</b>	<b>Penilaian</b>
	Bangunan	2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
	Pergantian Selera Pemilik	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
Ekonomi	Pajak Lahan	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
	Tarif Listrik dan Air	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh
	Kestrategisan Lokasi	1	Sangat Tidak Berpengaruh
		2	Tidak Berpengaruh
		3	Cukup Berpengaruh
		4	Berpengaruh
		5	Sangat Berpengaruh

*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

### **1.5.2.3 Menentukan Jenis dan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Faktor-Faktor Pengaruh Pada Masing-Masing Tipologi Perubahannya**

Dalam tahap penentuan jenis instrumen dan prioritas yang tepat akan disesuaikan dengan hasil dari sasaran 1 dan 2 yaitu penentuan tipologi perubahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik bangunan cagar budaya

dalam merubah bangunannya. Tahap analisa penentuan jenis dan prioritas instrumen insentif dan disinsentif ini merupakan tahap terakhir dari penelitian yang dilakukan. Sampel dari analisis ini sama dengan sampel pada sasaran 1 dan 2 yakni 60 unit bangunan cagar budaya yang didapatkan melalui teknik *Simple Random Sampling*. Pemilihan sampel berupa unit bangunan cagar budaya dengan responden pemilik bangunan dianggap berkompeten sebagai ahli karena memiliki keterkaitan langsung dengan penelitian yang dilakukan. Media analisis yang digunakan adalah dengan tipe kuisioner yang berisi tabel perbandingan kepentingan masing-masing instrumen (lampiran).

Adapun pada sasaran ini, peneliti menggunakan analisis kuantitatif dengan metode analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dengan alat bantu analisis pengolahan data berupa software *Expert Choice*. Sukwadi (2013) mendefinisikan AHP sebagai metode yang digunakan untuk mencari urutan prioritas dari berbagai alternatif penyelesaian suatu masalah. Diperlukan adanya penentuan prioritas serta uji konsistensi terhadap beberapa pilihan alternatif yang telah ditemukan. Adapun dalam kondisi yang memiliki kompleksitas tinggi, tahap pengambilan keputusan tidak hanya ditentukan oleh satu faktor saja melainkan banyak faktor dari berbagai jenjang maupun kepentingan (Saaty, 1980). Adapun langkah-langkah dalam melakukan analisis AHP dapat dilihat pada **Gambar 3.2**.

Sedangkan, untuk tahap analisis AHP sendiri adalah sebagai berikut:

1. Mengelompokkan variabel sesuai kajian sintesis pustaka dari teori dan konsep terkait.
2. Menyusun matriks perbandingan berpasangan.

3. Meyebar kuisisioner kepada responden untuk memperoleh input data.
4. Memulai analisis perbandingan berpasangan tiap variabel sehingga menghasilkan bobot untuk tiap variabel.
5. Uji konsistensi model dengan melihat nilai *Overall Inconsistency*. Jika *Overall Inconsistency*  $\leq 0,1$  maka matriks perbandingan tersebut dianggap valid dan dapat diterima. Sedangkan, jika *Overall Inconsistency*  $> 0,1$  maka matriks perbandingan dianggap tidak konsisten sehingga perlu dilakukan peninjauan ulang pada tahap pengisian kuisisioner.

Secara singkat, metode analisis yang digunakan pada penelitian ini dapat dilihat pada **Tabel 3.5** dibawah ini.

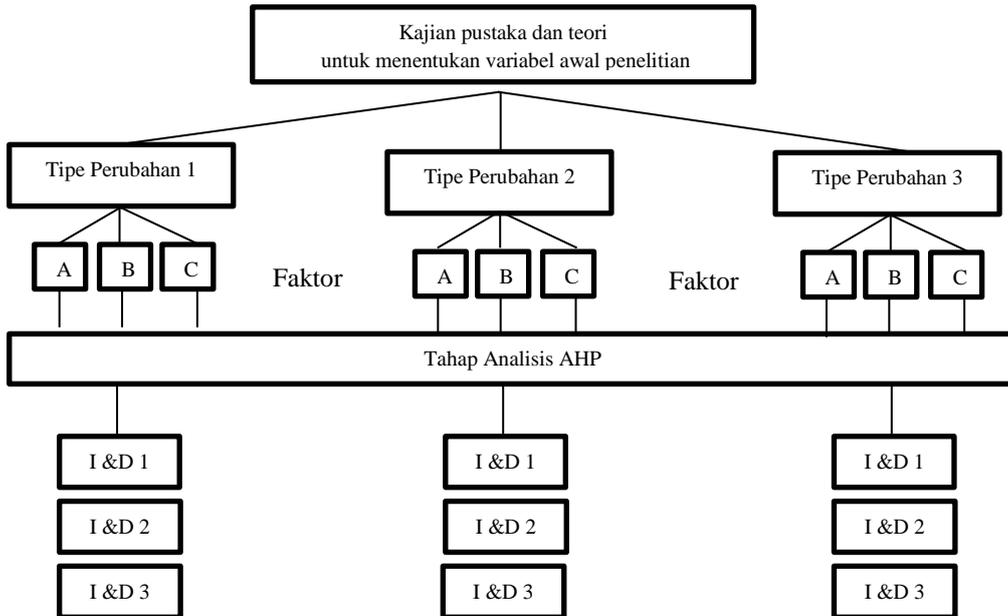
**Tabel 3. 5** Tabulasi Metode Analisa Penelitian

No	Sasaran	Input/Data	Metode Pengumpulan Data	Teknik Analisis	Hasil
1	Menentukan tipologi perubahan bangunan cagar budaya Kampung Praban Bubutan.	A. Penentuan Zonasi/Mintakat			
		1. Hasil Observasi	Survei Primer	Analisis Deskriptif Kualitatif	Zonasi situs Kampung Praban
		B. Penentuan Tipologi Perubahan			
		1. Hasil observasi 2. Kuisisioner	Survei Primer	Analisis Pembobotan	Tipe Perubahan
2	Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya berdasarkan tipologi perubahannya.	1. Hasil kuisisioner CFA	Kuisisioner	Confirmatory Factor Analysis	Faktor-faktor yang berpengaruh pada tiap tipologi perubahan
3	Menentukan jenis dan prioritas instrumen insentif	1. Hasil kuisisioner	Kuisisioner	Analytical Hierarchy Process	Jenis dan prioritas

	dan disinsentif berdasarkan faktor-faktor pengaruh pada masing-masing tipologi perubahannya	AHP			instrumen insentif dan disinsentif
--	---	-----	--	--	------------------------------------

*Sumber : Hasil Analisis, 2018*

**Gambar 3. 2** Bagan Alur Analisa AHP



*Sumber: Hasil Sintesa, 2018*

### **3.6 Tahap Penelitian**

Tahapan yang akan dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) tahap yaitu:

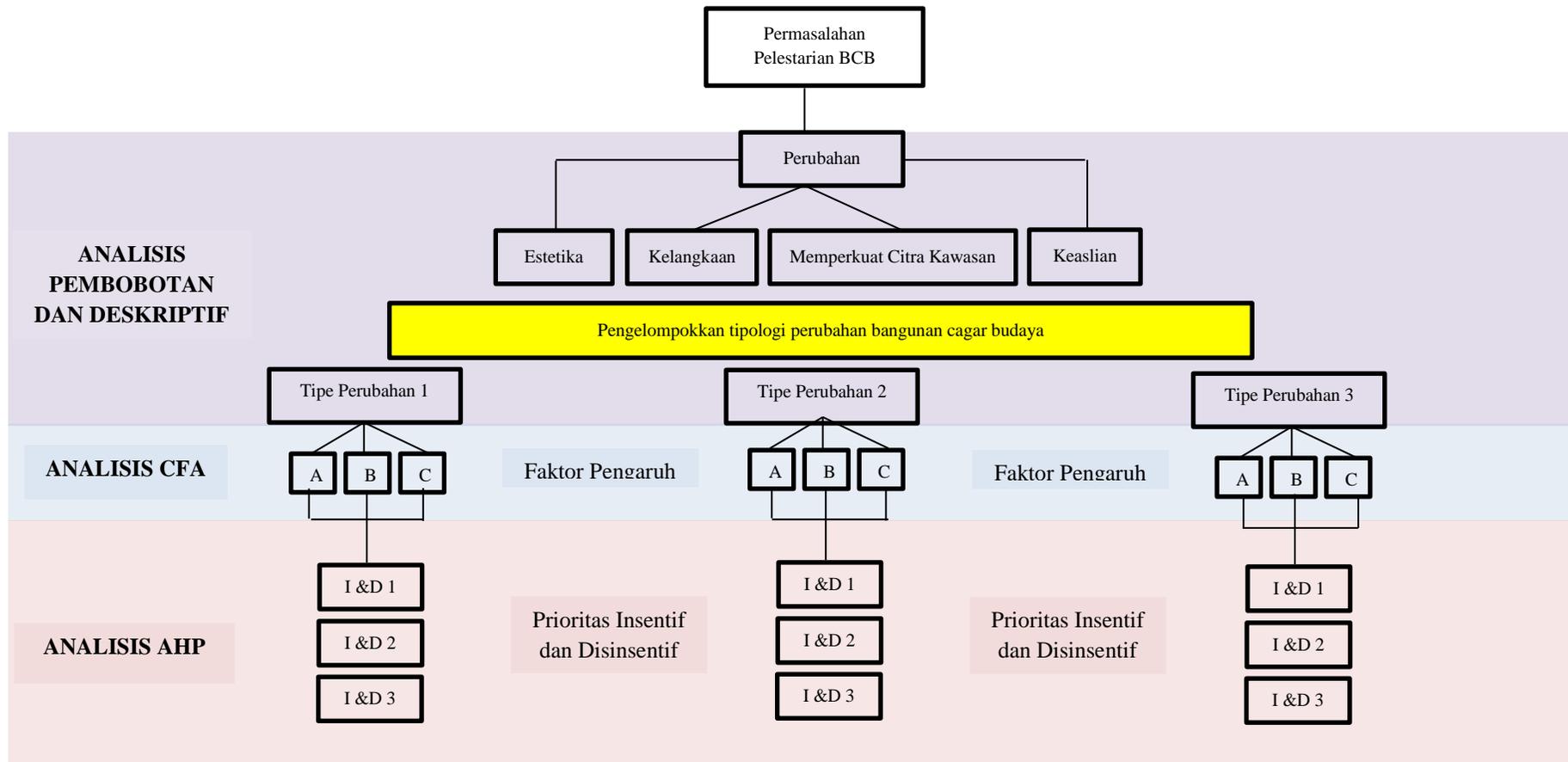
1. Tahap Pendahuluan  
Tahap pendahuluan terdiri atas pemilihan lokasi penelitian, perumusan masalah yang menjadi fokus penelitian, penetapan tujuan dan sasaran penelitian, serta pengumpulan informasi yang relevan terkait dengan tema penelitian melalui tinjauan literatur.
2. Tahap Pengumpulan Data  
Pada tahap ini data yang dikumpulkan adalah data yang dapat menunjang tercapainya sasaran penelitian. Adapun data yang dibutuhkan adalah terkait data pendukung analisa pengelompokkan tipologi perubahan bangunan cagar budaya, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan bangunan cagar budaya, dan jenis instrumen insentif dan disinsentif yang tepat sebagai alat pengendali perubahan tersebut.
3. Tahap Analisa  
Tahap analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis tipologi perubahan, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan bangunan cagar budaya dan analisa prioritas instrumen insentif dan disinsentif yang tepat berdasarkan faktor-faktor pengaruh dan tipologi perubahan yang telah ditemukan.

#### 4. Tahap Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan untuk menjawab tujuan dan sasaran penelitian. tahap ini disusun berdasarkan hasil analisa pada tahap sebelumnya. Dari hasil penarikan tersebut kemudian dilakukan perumusan rekomendasi untuk melengkapi dan menyempurnakan hasil dari penelitian ini.

### 3.7 Kerangka Pemikiran Penelitian

Gambar 3. 3 Kerangka Pemikiran Penelitian



Sumber: Hasil Sintesa, 2018

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

# **BAB IV**

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**



## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian**

#### **4.1.1 Orientasi Wilayah**

Kecamatan Bubutan termasuk kedalam wilayah geografis Kota Surabaya sebagai bagian dari Wilayah Surabaya Pusat dengan luas 3,76 km<sup>2</sup> yang terbagi secara administratif menjadi 5 (lima) kelurahan. Penelitian ini mengambil lokasi pada Kelurahan Alun-alun Contong yang memiliki luas wilayah sebesar 0,65 km<sup>2</sup>. Berikut ini adalah batas-batas pada wilayah penelitian secara umum:

Sebelah Utara : Jalan Pasar Besar Wetan

Sebelah Timur : Jalan Tambak Bayan

Sebelah Selatan : Jalan Praban

Sebelah Barat : Jalan Bubutan

Wilayah penelitian memiliki beberapa kampung peninggalan sejarah yang memiliki karakteristik bangunan dan penamaan jalan sesuai dengan sejarah yang dimilikinya. Kampung-kampung tersebut adalah sebagai berikut:

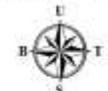
1. Kampung Tambak Bayan dan Kepatihan
2. Kampung Kawatan
3. Kampung Kraton
4. Kampung Alun-alun Contong
5. Kampung Temanggung
6. Kampung Praban

Penulis mengambil Kampung Praban sebagai representatif kawasan penelitian dikarenakan adanya homogenitas karakteristik kawasan penelitian. Kampung Praban sendiri terbagi menjadi 2 (dua) sisi kawasan yang dipisahkan oleh koridor Jalan Baliwerti yakni pada kawasan Jalan Praban Wetan di bagian timur dan kawasan Jalan Praban Kulon di bagian barat.

# PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA

## PETA WILAYAH PENELITIAN

Lembar :



SKALA 1 : 2500

0 0,01 0,02 0,04 0,06 0,08 KM

Proyeksi: Universal Transverse Mercator  
Datum: Universal Transverse Mercator 48G (UTM 48G)

INSET PETA



INDEKS PETA



## Keterangan

--- Batas Wilayah Penelitian

## KETERANGAN RUMAH & SUMBER PETA

1 Data RTRW Kota Surabaya, 2014-2034  
2 Survey Primer, 2018

7°15'15"S

112°44'0"E

112°44'15"E

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

## 4.1.2 Kondisi Kependudukan

### 4.1.2.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Kawasan penelitian terletak di Kecamatan Bubutan, Kelurahan Alun-alun Contong. Berikut ini adalah tabel kondisi kependudukan yang diidentifikasi dari jumlah dan kepadatan penduduk.

**Tabel 4.1** Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Bubutan Surabaya Tahun 2014

<b>Kelurahan</b>	<b>Luas Wilayah (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Jumlah Penduduk (Jiwa)</b>	<b>Kepadatan Penduduk (Jiwa/km<sup>2</sup>)</b>
Tembok Dukuh	0,83	30.274	36.475
Bubutan	0,60	15.536	15.537
Alun-alun Contong	0,65	8.038	8.039
Gundih	0,85	32.338	32.339
Jepara	0,83	29.970	36.108
<b>Jumlah</b>	<b>3,76</b>	<b>116.156</b>	<b>129.498</b>

*Sumber: Kecamatan Bubutan dalam Angka, 2015*

Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa Kelurahan Alun-alun Contong memiliki luas wilayah terkecil kedua dengan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk terendah dibandingkan dengan kelurahan-kelurahan lain di Kecamatan Bubutan. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, penduduk yang tinggal di Kelurahan Alun-Alun Contong ini sudah turun temurun tinggal di rumah-rumah tersebut. Adapun sebagian komposisi anggota keluarga yang terdapat di dalam satu rumah terdiri dari kakek, nenek, ayah, ibu, dan anak-anaknya, yang jika dijumlahkan seluruhnya dapat mencapai 10 orang. Namun, ada juga beberapa rumah yang hanya ditinggali oleh 1-2 orang penghuni yang mayoritas sudah berusia lanjut.

#### 4.1.2.2 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur

Berikut ini adalah tabel mengenai jumlah penduduk di Kelurahan Alun-Alun Contong yang diklasifikasikan menurut kelompok umur.

**Tabel 4. 2** Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Kelurahan Alun-Alun Contong Tahun 2014

<b>Kelompok Umur</b>	<b>Jumlah Penduduk (Jiwa)</b>
0-5	226
6-9	535
10-16	816
17	399
18-25	1.022
26-40	1.934
41-59	2.167
60+	939

*Sumber: Kecamatan Bubutan dalam Angka, 2015*

Kelurahan Alun-Alun Contong didominasi oleh penduduk usia produktif dengan komposisi terbanyak pada rentang usia 41-59 tahun. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan masyarakat serta Kantor Kelurahan Alun-Alun Contong, penduduk di wilayah ini memang didominasi oleh penduduk angkatan tua yang sudah menghuni rumah-rumah cagar budaya tersebut secara turun temurun dari generasi sebelumnya.

#### 4.1.3 Sejarah Perkembangan Cagar Budaya Kawasan Bubutan

Surabaya merupakan kota historis yang masih menjaga kelestarian kawasan multikultural berupa kawasan-kawasan yang kental akan keanekaragaman budaya dan

sejarah. Setiap kawasan tersebut memiliki cerita dan keunikan tersendiri. Salah satu kawasan yang menjadi saksi sejarah panjang kota Surabaya dari zaman Keraton Mataram hingga masa penjajahan Belanda adalah Kawasan Bubutan yang terletak di Kelurahan Alun-alun Contong, yang sekaligus merupakan kawasan cikal bakal kota Surabaya. Kawasan ini dinamakan sebagai Alun-alun Contong karena bentuknya yang memiliki kemiripan dengan contong atau cunting.

Alun-alun Contong merupakan kawasan yang berperan penting dalam sejarah kerajaan di Surabaya. Bukti sejarah tersebut dapat diamati khususnya di Jalan Kraton III yang dahulu kala menjadi pintu gerbang timur sekaligus sebagai pusat keraton pada zaman kerajaan silam. Sedangkan di sisi utaranya yakni Jalan Kepatihan digunakan sebagai kompleks rumah tinggal para patih kerajaan. Adapun kawasan tempat tinggal raja berada pada Jalan Praban. Selain itu, Jalan Baliwerti dahulu digunakan sebagai kompleks pegawai atau abdi dalem. Namun, masa pemerintahan kerajaan ini hanya bertahan hingga awal tahun 1900 dikarenakan adanya invasi tentara Belanda yang masuk dan mulai menguasai Surabaya.

Pada zaman penjajahan Belanda, kawasan ini merupakan tempat berkumpulnya kapal pedangang yang berasal dari luar kota Surabaya melalui Sungai Kalimas. Alun-alun Contong sejak saat itu sudah berkembang menjadi sebuah kawasan perdagangan. Dalam buku Von Faber yang berjudul *Oud Soerabaia* (1931), diceritakan bahwa kawasan ini sudah menjadi kawasan yang ramai dan dianggap sebagai pusat perdagangan penting di Surabaya.

#### 4.1.4 Persebaran Bangunan Cagar Budaya Kecamatan Bubutan

Kecamatan Bubutan secara keseluruhan terdiri dari berbagai bangunan dan situs/kawasan cagar budaya sesuai dengan yang tertuang dalam SK Walikota Nomor 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK Walikota Nomor 188.45/004/402.1.04/1998 tentang Penetapan Benda Cagar Budaya di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya. Adapun situs/kawasan berupa kampung-kampung historis ini juga diamankan di dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya tahun 2016-2021 sebagai kawasan yang memiliki lingkungan dan/atau bangunan cagar budaya yang perlu dilestarikan. Adapun bangunan dan situs/kawasan historis tersebut adalah sebagai berikut:

**Tabel 4. 3** Persebaran Bangunan dan Situs Kawasan Cagar Budaya di Kecamatan Bubutan Kota Surabaya

No	Nama	Alamat
<b>Bangunan Cagar Budaya</b>		
1	Gedung SMP 3 dan 4	Jl. Praban
2	Bank Dagang Negara/Bank Mandiri	Jl. Pahlawan 120
3	Eks Asrama Mahasiswa UNAIR	Jl. Blauran 57
4	Gedung Nasional Indonesia (GNI)	Jl. Bubutan 87
5	Viaduct KA	Jl. Bubutan
6	Viaduct KA	Jl. Pahlawan
7	Tugu Pahlawan	Jl. Pahlawan
8	Kantor Gubernur	Jl. Pahlawan
9	Penjara Koblen	Jl. Koblen
10	Gereja GPIB Immanuel	Jl. Bubutan 69

No	Nama	Alamat
11	Kantor PMK Kota Surabaya	Jl. Pasar Turi
12	Kantor PLN	Jl. Gemblongan
13	Eks. RS Mardi Santoso/Hallo Surabaya	Jl. Bubutan 93
14	Pusat Pertokoan	Jl. Penghela 2
15	Kantor Pengurus Cabang NU	Jl. Bubutan VI/2
16	Bangunan Eks. Kantor Polres Surabaya Utara/Polsek Bubutan	Jl. Raden Saleh 2
17	Langgar Waqof Syauhada	Jl. Praban Kulon Gg. III
18	Bangunan Toko Remaja	Jl. Kramat Gantung 122
19	SDN Alun-Alun Contong I-87	Jl. Sulung Sekolahan 1
20	Bangunan Jalan Pahlawan	Jl. Pahlawan 17&19
21	Kantor PELNI	Jl. Pahlawan 112-114
22	Kantor BPM Prof Jatim	Jl. Pahlawan 116
<b>Situs/Kawasan Cagar Budaya</b>		
1	Makam Temba'an	Jl. Temba'an
2	Perkampungan Praban	Jl. Praban
3	Kampung Alun-Alun Contong	Jl. Bubutan
4	Kampung Baliwerti	Jl. Baliwerti
5	Kampung Kawatan	Jl. Bubutan
6	Kampung Kraton	Jl. Pahlawan
7	Kampung Tumenggungan	Jl. Pahlawan
8	Kampung Kepatihan	Jl. Kepatihan

*Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, 2018*

Situs/Kawasan Cagar Budaya tersebut seluruhnya terletak di Kelurahan Alun-Alun Contong, yang sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya merupakan kawasan yang menjadi cikal bakal Kota Surabaya dan memiliki sejarah

panjang didalamnya. Situs-situs ini pada masanya difungsikan sebagai kompleks rumah tinggal bagi para Raja, Patih Kerajaan, Pegawai dan Abdi Dalem Kerajaan.

Namun, perkembangan kawasannya yang pada saat ini berfokus pada pengembangan sektor perdagangan dan jasa serta kebutuhan modernisasi dan pemenuhan permukiman dianggap dapat membahayakan bagi kelestarian bangunan cagar budaya yang terdapat didalam situs-situs tersebut. Dapat dilihat pada tabel dibawah ini bahwa mayoritas penggunaan lahan berdasarkan Dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) UP Tujungan Kota Surabaya tahun 2011-2031 di wilayah penelitian merupakan perdagangan dan jasa serta permukiman.

**Tabel 4. 4** Penggunaan Lahan Kecamatan Bubutan Berdasarkan RDTRK UP Tunjungan Tahun 2011-2031

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1.	Fasilitas Umum	6,10
2.	Perdagangan dan Jasa	15,13
3.	Permukiman	16,93
4.	Ruang Terbuka Hijau	6,91
5.	Industri/Gudang	0,00
6.	Lainnya	13,36

*Sumber: Dokumen Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) UP Tunjungan Tahun 2011-2031 Kota Surabaya*

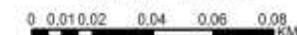
# PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA

## PETA PENGGUNAAN LAHAN

Lembar :



SKALA 1 : 2500



Proyeksi: Universal Transverse Mercator  
Sistem Koordinat: Geografis  
Datum: Universal Transverse Mercator 49S (UTM 49S)

### INSET PETA



### INDEKS PETA



## Keterangan

- - - Batas Wilayah Penelitian
- Permukiman
- Perdagangan dan Jasa

### KETERANGAN RIWAYAT & SUMBER PETA

1. Data RTRW Kota Surabaya, 2014-2034
2. Survey Peta, 2018



7°15'15"S

112°44'0"E

112°44'15"E

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

#### 4.1.5 Profil Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya

Adapun profil bangunan cagar budaya dengan jenis rumah tinggal yang terletak di Kampung Praban adalah sebagai berikut.

##### A. Orisinalitas Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya

Bangunan cagar budaya berupa rumah tinggal yang terdapat di Kampung Praban mayoritas merupakan hasil akulturasi/ pencampuran budaya dengan ciri khas perpaduan arsitektur bergaya kolonial/Eropa, Arab, Tionghoa, dan Jawa. Adapun ciri-ciri yang nampak pada bangunannya seperti memiliki kolom depan/serambi bergaya *Indische Empire Style* yang dapat berusia hingga diatas 1 (satu) abad, fasad bangunan simetris dengan gaya Kupu Tarung, hiasan puncak *geveltoppen*, dan ukuran bukaan pintu serta jendela yang lebar.

**Gambar 4. 1** Visualisasi Langgam Arsitektur Bangunan Cagar Budaya di Wilayah Penelitian





*Sumber: Survei Primer dan Cahyan (2014)*

## **B. Kondisi Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya**

Kondisi fisik bangunan cagar budaya di wilayah penelitian dapat dikatakan cukup beragam. Terdapat beberapa bangunan cagar budaya yang masih terawat baik seperti bentuk aslinya, beberapa sudah menunjukkan perubahan namun masih terlihat karakter asli bangunannya, dan beberapa sudah berubah total dan dalam kondisi yang tidak terawat.

Bangunan cagar budaya yang masih terawat dan dalam keadaan baik mayoritas berada pada bagian timur wilayah penelitian yakni pada kawasan Jalan Praban Wetan. Berikut ini adalah gambaran kondisi bangunan cagar budaya yang terdapat pada kawasan Jalan Praban Wetan.

**Gambar 4. 2** Kondisi Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan di Jalan Praban Wetan



*Sumber: Survei Primer, 2018*

Sedangkan, bangunan cagar budaya yang sudah berubah bentuk dan/atau memiliki kondisi yang tidak terawat mayoritas ditemukan pada bagian barat wilayah penelitian yakni pada kawasan Jalan Praban Kulon. Adapun gambaran kondisi bangunan cagar budaya di kawasan Jalan Praban Kulon adalah sebagai berikut.

**Gambar 4. 3** Kondisi Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan di Jalan Praban Kulon



*Sumber: Survei Primer, 2018*

Berdasarkan hasil wawancara kepada penduduk yang mendiami bangunan cagar budaya tersebut, sebagian penghuni yang memiliki bangunan cagar budaya dalam kondisi baik berusaha tetap merawat dan menjaga bangunannya seperti bentuk aslinya karena memiliki rasa kepemilikan yang tinggi kepada bangunannya. Selain itu, dikarenakan mayoritas dari bangunan tersebut merupakan warisan dari orangtua ataupun generasi sebelumnya, kebanyakan dari mereka berpesan untuk tetap menjaga bentuk bangunannya seperti sedia kala.

Sedangkan untuk pemilik bangunan cagar budaya yang sudah berubah bentuk namun masih menjaga karakteristik asli bangunannya, perubahan didasari pada kebutuhan untuk menambah komponen bangunan seperti

pagar besi, atap peneduh dari sinar matahari, plafon ruangan, dan lantai keramik, dimana komponen tersebut tidak dimiliki oleh kebanyakan bangunan cagar budaya biasanya. Terlepas dari penambahan komponen tersebut, pemilik tetap berupaya menjaga bangunan cagar budaya miliknya sebagaimana mestinya.

Untuk pemilik bangunan cagar budaya yang sudah secara total merubah bangunannya sebagian besar disebabkan oleh kebutuhan penambahan ruang untuk mengakomodasi anggota keluarganya yang semakin bertambah. Selain itu, berdasarkan hasil wawancara dan observasi, mayoritas pemilik bangunan tersebut merupakan pendatang dan telah membeli bangunan cagar budaya tersebut dari pemilik sebelumnya. Sehingga, rasa kepemilikan dan pengetahuan akan nilai sejarah yang terkandung didalamnya menjadi lebih rendah.

#### **4.1.6 Nilai Lahan Bangunan Cagar Budaya Situs Kampungan Praban Bubutan Kota Surabaya**

Seiring dengan perkembangan kawasannya yang menjadi salah satu pusat perdagangan dan jasa di Kota Surabaya, sekaligus lokasinya yang berada di pusat kota menyebabkan nilai lahan di wilayah penelitian meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan hasil wawancara, beberapa pemilik merasa cukup diberatkan dengan semakin meningkatnya nilai lahan. Dampak meningkatnya harga lahan dirasakan penduduk dari tingginya biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan pada tiap bangunan. Berikut ini adalah rekapitulasi rentang besaran ketetapan PBB per tahun pada bangunan di wilayah penelitian.

**Tabel 4. 5** Rekapitulasi Besaran Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Situs Kampung Praban Bubutan Surabaya Tahun 2017

No	Alamat	Ketetapan Besaran PBB	
		Terendah	Tertinggi
1	Jalan Praban Tengah	Rp 204.820,00	Rp 681.360,00
2	Jalan Praban Kulon I	Rp 187.130,00	Rp 563.145,00
3	Jalan Praban Kulon II	Rp 75.365,00	Rp 781.824,00
4	Jalan Praban Wetan I	Rp 98.946,00	Rp 177.848,00
5	Jalan Praban Wetan II	Rp 104.112,00	Rp 752.484,00
6	Jalan Praban Wetan III	Rp 56.289,00	Rp 635.738,00
7	Jalan Praban Wetan IV	Rp 110.184,00	Rp 892.520,00

*Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, 2018*

Dapat dilihat pada **Tabel 4.5** bahwa besaran PBB tertinggi terletak pada bangunan di Jalan Praban Wetan IV yakni sebesar Rp 892.520,00 dan besaran PBB terendah terletak pada bangunan di Jalan Praban Kulon II sebesar Rp 75.365,00.

#### **4.1.7 Tarif Listrik dan Air Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya**

Disamping nilai lahan yang dapat diidentifikasi melalui besaran PBB, faktor lain yang mempengaruhi lainnya adalah besaran tarif listrik dan air yang harus dibayarkan oleh tiap pemilik bangunan setiap bulannya. Berdasarkan hasil wawancara, beberapa bangunan dilokasi penelitian mendapatkan subsidi dari pemerintah dan beberapa tidak mendapatkan subidi. Namun, mayoritas pemilik bangunan cagar budaya, baik yang mendapat subsidi maupun tidak, mengaku keberatan dengan besaran tarif listrik dan air yang

harus dibayarkan tiap bulan, terutama bagi pemilik rumah-rumah di Jalan Praban Wetan. Berikut ini adalah rekapitulasi besaran tarif listrik dan air pada bangunan cagar budaya pada wilayah penelitian.

**Tabel 4. 6** Rekapitulasi Besaran Tarif Listrik dan Air Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan Surabaya 2018

No	Alamat	Ketetapan Besaran PBB	
		Terendah	Tertinggi
Tarif Listrik			
1.	Jalan Praban Kulon	Rp 67.000,00	Rp 450.000,00
2.	Jalan Praban Wetan	Rp 60.000,00	Rp 1.000.000,00
Tarif Air			
1.	Jalan Praban Kulon	Rp 12.000,00	Rp 200.000,00
2.	Jalan Praban Wetan	Rp 10.000,00	Rp 150.000,00

*Sumber: Survei Primer, 2018*

Adapun data diatas didapatkan dari hasil wawancara dengan responden penelitian. Terdapat kemungkinan bahwa tidak seluruh besaran tarif listrik dan air diseluruh bangunan di Situs Kampung Bubutan teradata. Namun berdasarkan hasil tersebut, ditemukan fakta bahwa setidaknya besaran tarif listrik yang harus dibayarkan per bulan oleh pemilik bangunan cagar budaya yang diteliti memiliki rentang dari Rp 60.000,00 hingga Rp 1.000.000,00. Sedangkan rentang tarif air yang dibebankan kepada pemilik adalah sekitar Rp 10.000,00 hingga Rp 200.000,00 setiap bulannya.

#### **4.1.8 Pemberian Bantuan Insentif bagi Bangunan Cagar Budaya**

Pemerintah Kota Surabaya saat ini sudah menyediakan bantuan berupa insentif keringanan PBB sebesar

maksimal 50% bagi pemilik bangunan cagar budaya. Aturan ini telah ditetapkan didalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Sayangnya, program ini masih memiliki beberapa kendala, salah satunya adalah ketidaktahuan masyarakat akan adanya bantuan ini dan masih banyaknya bangunan cagar budaya yang belum terdata sehingga tidak dapat diberikan keringanan insentif. Sebaliknya, bangunan-bangunan yang sudah terdaftar sebagai bangunan cagar budaya dan mengajukan permohonan bantuan kemungkinan besar akan mendapat keringanan ini jika bangunan cagar budayanya dianggap layak dan dalam kondisi terawat.

Berikut ini adalah daftar beberapa bangunan cagar budaya yang telah mendapatkan bantuan keringanan berupa insentif PBB sebesar 50% hingga tahun 2017.

**Tabel 4. 7** Inventarisasi Data Pemberian Bantuan Insentif PBB bagi Bangunan Cagar budaya

<b>No</b>	<b>Nama</b>	<b>Lokasi</b>
1	PT Boma Bisma Indra	Jl. K.H.M. Mansyur 229
2	PT Hotel Majapahit	Jl. Tunjungan 65
3	Kantor Notaris	Jl. Jembatan Merah 8-10
4	Perkumpulan Golf Ahmad Yani	Jl. Golf 1 Gunung Sari
5	Rumah Sakit Undaan	Jl. Undaan Kulon 17-19
6	PT Seruni Surabaya	Jl. Taman Jayengrono 1
7	RS William Booth	Jl. Diponegoro 34
8	RS Darmo	Jl. Raya Darmo 90
9	Ir. Nano Suwarno	Jl. Anjasmoro 52

No	Nama	Lokasi
10	Bank Niaga	Jl. Tunjungan 47
11	PT Prima Master Bank	Jl. Jembatan Merah 15-17
12	PT Perkebunan Nusantara X	Jl. Jembatan Merah 3-5
13	PT Perkebunan Nusantara XI	Jl. Merak 1
14	Bangunan Resto Bon Ami	Jl. Kombes Pol. M. Duryat 27
15	Toko Remaja	Jl. Kramat Gantung 122

*Sumber: Kompilas Data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, 2018*

## **4.2 Analisis Penentuan Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya Situs Kampung Praban Bubutan**

Dalam menganalisis sasaran 1 penelitian ini, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif untuk membentuk tipologi perubahan bangunan cagar budaya pada Situs Kampung Praban. Adapun tahapan beserta hasil analisisnya adalah sebagai berikut:

### **A. Penentuan Zonasi/Mintakat**

Penentuan zona/mintakat ini memiliki peran sebagai penentu keputusan pemberian bantuan berupa insentif dan disinsentif bagi pemilik BCB yang layak. Dalam menentukan zonasi/mintakat pada wilayah penelitian, penulis mempertimbangkan beberapa faktor. Penentuan zona inti sebagai zona yang memiliki nilai signifikansi yang tinggi didasarkan pada faktor ketersediaan, kondisi (termasuk diantaranya keaslian dan keutuhan), pemanfaatan/fungsi, serta kepemilikan bangunan cagar budaya. Adapun pada wilayah penelitian didominasi oleh peruntukkan lahan berupa permukiman yang berada di tengah-tengah fasilitas perdagangan dan jasa (**Peta 4.2**).

Berdasarkan hasil observasi dengan mempertimbangkan faktor-faktor penentu tersebut, zona permukiman dijadikan sebagai zona inti pelestarian bangunan cagar budaya. Adapun alasan ditetapkan zona permukiman sebagai zona inti adalah sebagai berikut:

a. Ketersediaan dan Kondisi BCB

Jika dibandingkan dengan zona perdagangan dan jasa berupa bangunan ruko, zona permukiman memiliki ketersediaan jumlah dan kondisi bangunan bersejarah yang memiliki nilai signifikansi yang lebih tinggi. Hal ini dapat diidentifikasi dari karakter dan desain bangunan yang masih lebih terjaga pada peruntukkan rumah tinggal (**Gambar 4.2**). Mayoritas bangunan ruko pada zona perdagangan dan jasa memiliki kondisi yang lebih rendah dan sudah terlihat banyak perubahan dari segi desain dan karakter bangunannya (**Peta 4.2**).

b. Pemanfaatan/fungsi dan Kepemilikan BCB

Keringanan berupa insentif dan disinsentif diberikan kepada pemilik objek bangunan cagar budaya. Atas dasar tersebut, zona permukiman yang dimanfaatkan sebagai rumah tinggal sebagian besar bangunannya dimiliki secara pribadi dan ditinggali oleh pemilik resminya (Survei Primer, 2018). Hal ini dapat dianggap sebagai keunggulan yang efektif dari segi pengelolaannya untuk dijadikan sebagai zona inti.

Oleh sebab itu, zona inti sebagai zona perlindungan BCB diletakkan pada zona permukiman. Sedangkan, zona pendukung sekaligus penunjang diletakkan pada zona perdagangan dan jasa yang dapat berperan sebagai pusat fasilitas komersial dan sarana prasarana pendukung zona inti (**Peta 4.3**).

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

# PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA

## PETA ZONASI / MINTAKAT

Lembar :



SKALA 1 : 2500

0 0,01 0,02 0,04 0,06 0,08  
KM

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
Sistem Grid : Geografis  
Datum : Universal Transverse Mercator 49S (UTM 49S)

### INSET PETA



### INDEKS PETA



## Keterangan

- Batas Wilayah Penelitian
- Zona Inti
- Zona Pengembangan dan Penunjang

### KETERANGAN RIWAYAT & SUMBER PETA

- Data RTRW Kota Surabaya, 2014-2034
- Survey Primer, 2018

7°15'15"S

112°44'0"E

112°44'15"E

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **B. Penentuan Tipologi Perubahan**

### **1. Menyusun kuisioner penelian berdasarkan kajian teori dan konsep perubahan bangunan cagar budaya.**

Pada tahap ini, peneliti telah mengkaji variabel, indikator, dan parameter yang akan digunakan didalam kuisioner melalui kajian literatur. Adapun hasil dari kajian tersebut dapat dilihat pada lembar kuisioner pada **Lampiran B**.

### **2. Menyebar kuisioner penelitian kepada responden terpilih.**

Tahap selanjutnya, peneliti terjun ke lapangan dan menyebarkan kuisioner kepada tiap unit bangunan cagar budaya yang telah secara acak dipilih sebagai sampel penelitian. Adapun hasil kuisioner ini dapat dilihat pada **Lampiran E**.

### **3. Pengelompokkan hasil kuisioner berdasarkan tipe perubahan bangunan cagar budaya.**

Setelah mendata hasil kuisioner, peneliti kemudian menyusun ulang urutan skor akhir dan mengelompokkan berdasarkan tipologi yang telah ditetapkan. Adapun hasil yang dapat ditarik dari pengelompokkan berdasarkan tipe perubahan tersebut memperlihatkan bahwa dari total 60 unit sampel BCB pada zona inti, mayoritas bangunan cagar budaya yang berada pada kawasan Jalan Praban Kulon termasuk ke dalam Tipe Perubahan 1 dengan jumlah yakni sebanyak 27 unit BCB yang memiliki tingkat perubahan tertinggi. Namun, sebagian dari bangunan

di Jalan Praban Kulon juga masuk ke dalam Tipe Perubahan 2 yakni bangunan yang memiliki tingkat perubahan sedang/rata-rata dengan jumlah 19 unit BCB. Hal ini juga ditunjukkan oleh fakta pada gambaran umum wilayah penelitian bahwa bangunan cagar budaya yang sudah berubah bentuk dan/atau memiliki kondisi yang tidak terawat mayoritas ditemukan pada bagian barat wilayah penelitian yakni pada kawasan Jalan Praban Kulon. Sebaliknya, rumah-rumah yang berada pada kawasan Jalan Praban Wetan masuk ke dalam Tipe Perubahan 2 dan Tipe Perubahan 3 sebanyak 14 unit BCB yang mana berarti sebagian besar bentuk bangunan cagar budaya nya tidak mengalami perubahan dan cenderung sama secara fisik dengan keaslian bangunan.

**Tabel 4. 8** Tipologi Perubahan pada Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya

<b>No</b>	<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Jumlah</b>
1.	Tinggi	27 unit BCB
2.	Sedang	19 unit BCB
3.	Rendah	14 unit BCB
<b>Total</b>		60 unit BCB

*Sumber: Hasil Analisis, 2018*

Berikut ini adalah peta persebaran unit BCB pada tiap tipologi perubahan pada zona inti situs Kampung Praban Bubutan Kota Surabaya beserta visualisasi tampak bangunannya.

# PENENTUAN PRIORITAS INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF BANGUNAN CAGAR BUDAYA KAMPUNG PRABAN BUBUTAN SURABAYA

## PETA PERSEBARAN TIPOLOGI PERUBAHAN BCB

Lembar :



SKALA 1 : 2500

0 0,01 0,02 0,04 0,06 0,08  
KM

Proyeksi: Universal Transverse Mercator  
Sistem: GCRS  
Datum: Universal Transverse Mercator 495 (UTM 495)

INSET PETA



INDEKS PETA



### Keterangan

--- Batas Wilayah Penelitian

### Tipe Perubahan

■ Tipe Perubahan 1 (Tinggi)

■ Tipe Perubahan 2 (Sedang)

■ Tipe Perubahan 3 (Rendah)

■ Zona Inti

■ Zona Pengembangan dan Penunjang

### KETERANGAN RIWAYAT & SUMBER PETA

1. Carta RTRW Kota Surabaya, 2014-2034
2. Survey Pimer, 2018

7°15'15"S

112°44'0"E

112°44'15"E

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

#### **4.3 Analisis Penentuan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kecenderungan Pemilik Untuk Mengubah Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Tipe Perubahannya**

Hasil analisis sasaran 2 penelitian ini didapatkan melalui proses *Confirmatory Factor Analysis* (CFA) menggunakan bantuan kuisioner dengan skala likert untuk menentukan tingkat pengaruh faktor-faktor yang telah ditinjau melalui kajian teoritis. Adapun input data pada tahap analisis ini dapat dilihat pada **Lampiran F**. Berikut adalah tahap analisis beserta hasil pada sasaran ini.

**1. Mengelompokkan variabel sesuai kajian sintesis pustaka dari teori dan konsep terkait.**

Adapun pengelompokkan variabel yang digunakan dalam analisis ini didapatkan melalui kajian teoritis dari penelitian-penelitian sebelumnya (**Lampiran C**)

**2. Menyebar kuisioner kepada responden untuk memperoleh input data.**

Tahap selanjutnya, peneliti terjun ke lapangan dan menyebarkan kuisioner kepada tiap unit bangunan cagar budaya yang telah secara acak dipilih sebagai sampel penelitian. Adapun hasil kuisioner ini dapat dilihat pada **Lampiran F**.

**3. Melakukan Analisis Faktor untuk mengetahui tingkat pengaruh pada faktor-faktor tersebut.**

Tahap dalam analisis CFA ini adalah dengan analisis validitas dan tingkat pengaruh faktor dengan melihat nilai KMO and Bartlett's Test dan nilai MSA pada

masing-masing faktor. Analisis Faktor dikatakan valid dan berpengaruh apabila nilai  $KMO \geq 0,5$ ,  $Sig \leq 0,05$ , dan  $MSA \geq 0,5$ , jika nilai  $MSA = 1$  maka faktor tersebut dikatakan tanpa kesalahan atau sepenuhnya valid/tidak tereduksi. Adapun input data berupa faktor-faktor pengaruh yang dimasukkan kedalam *software* pada tiap tipologi perubahan adalah Jenis Penggunaan Lahan, Kondisi dan Usia Bangunan, Sarana Prasarana, Perluasan Bangunan, Pergantian Selera Pemilik, Nilai Lahan, Tarif Listrik dan Air, serta Kestrategisan Lokasi. Secara lebih rinci, hasil skoring pada tiap tipologi perubahan dapat dilihat pada **Lampiran G**.

Berikut ini adalah hasil analisis faktor pada tiap tipe perubahan yang dihasilkan menggunakan *software* SPSS.

a) Tipe Perubahan 1

KMO : 0,592

Sig : 0,02

Hasil  $MSA \geq 0,5$  pada tiap faktor tidak tereduksi masing-masing adalah Jenis Penggunaan Lahan sebesar 0,531, Kondisi Bangunan sebesar 0,622, Nilai Lahan sebesar 0,665, dan Tarif Listrik dan Air sebesar 0,530

b) Tipe Perubahan 2

KMO : 0,612

Sig : 0,001

Hasil  $MSA \geq 0,5$  pada tiap faktor tidak tereduksi masing-masing adalah Kondisi Bangunan sebesar 0,691, Sarana Prasarana sebesar 0,788, Perluasan Bangunan sebesar 0,638, Nilai Lahan sebesar 0,609, Tarif Listrik dan Air sebesar 0,530, dan Kestrategisan Lokasi sebesar 0,521.

c) Tipe Perubahan 3

KMO : 0,622

Sig : 0,000

Hasil MSA  $\geq 0,5$  pada tiap faktor tidak tereduksi masing-masing adalah Jenis Penggunaan Lahan sebesar 0,722 , Sarana Prasarana sebesar 0,601 , Perluasan Bangunan sebesar 0,577 , dan Tarif Listrik dan Air sebesar 0,706.

Berikut ini adalah tabulasi hasil faktor-faktor yang berpengaruh pada tiap tipe perubahan berdasarkan urutan nilai MSA terbesar hingga terkecil.

**Tabel 4. 9** Tabulasi Hasil Analisa CFA Faktor Pengaruh Tiap Tipe Perubahan BCB

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Faktor yang Berpengaruh</b>	<b>MSA</b>
1. Tinggi	Nilai Lahan	0,665
	Kondisi Bangunan	0,622
	Jenis Penggunaan Lahan	0,531
	Tarif Listrik dan Air	0,530
2. Sedang	Sarana Prasarana	0,788
	Kondisi Bangunan	0,691
	Perluasan Bangunan	0,638
	Nilai Lahan	0,609
	Tarif Listrik dan Air	0,530
	Kestrategisan Lokasi	0,521
3. Rendah	Jenis Penggunaan Lahan	0,722
	Tarif Listrik dan Air	0,706
	Sarana Prasarana	0,601
	Perluasan Bangunan	0,577

*Sumber: Hasil Analisis, 2018*

Dapat dilihat pada tabel diatas, faktor yang memiliki pengaruh paling besar pada tipe perubahan tinggi adalah faktor Nilai Lahan, tipe perubahan sedang adalah kebutuhan pemenuhan Sarana Prasarana, dan pada tipe perubahan rendah adalah faktor Jenis Penggunaan Lahan.

Selain itu, dari hasil analisis diatas dapat disimpulkan bahwa pada tiap tipe perubahan, faktor pengaruh yang selalu muncul adalah dari faktor Tarif Listrik dan Air. Berdasarkan hasil wawancara dengan responden penelitian, mereka utamanya merasa keberatan dengan faktor tarif listrik dan air tersebut karena harus dibayarkan tiap bulan.

Selain faktor Tarif Listrik dan air, faktor lainnya yang berpengaruh pada hampir seluruh tipe perubahan adalah faktor Jenis Penggunaan Lahan, Kondisi Bangunan, Nilai Lahan, Perluasan Bangunan, dan Sarana Prasarana. Pada faktor Penggunaan Lahan, mayoritas responden menganggap faktor ini penting karena lokasi dari BCB mereka berada di tengah-tengah kawasan perdagangan yang secara tidak langsung mempengaruhi keputusan pemilik untuk merubah bangunannya. Contoh kasusnya seperti mengubah bangunannya menjadi rumah gudang, rumah kantor, dan membuka warung kecil di bagian depan rumahnya.

Untuk faktor Nilai Lahan, sama seperti faktor Tarif Listrik dan Air, keduanya merupakan salah satu pengeluaran terbesar yang harus dibayarkan setiap tahunnya. Untuk faktor Kondisi Bangunan secara umum merupakan masalah yang dialami seluruh pemilik BCB di kawasan penelitian. Pada tipe perubahan 1 (tinggi), faktor ini menyebabkan pemilik merubah secara keseluruhan bangunannya menjadi bangunan yang lebih modern dari segi bentuk dan fasad bangunannya. Sedangkan untuk tipe perubahan 2 (sedang), pemilik

cenderung hanya menambahkan lapisan dinding baru dan plafon rumah untuk mengatasi permasalahan kerapuhan bangunan tanpa merubah struktur banguannya.

Untuk faktor Perluasan Bangunan dan Sarana Praasarana yang terjadi pada bangunan tipe perubahan 2 dan 3, hal ini salah satunya disebabkan oleh penambahan jumlah anggota keluarga yang mengharuskan pemilik untuk memperluas atau menambah ruang pada banguannya. Hal ini telah dijelaskan sebelumnya pada gambaran umum bahwa pemilik yang menghuni rumah-rumah cagar budaya tersebut secara turun temurun dari generasi sebelumnya, sehingga komposisi anggota keluarga yang terdapat di dalam satu rumah dapat terdiri dari kakek, nenek, ayah, ibu, dan anak-anaknya, yang jika dijumlahkan seluruhnya dapat mencapai 10 orang.

#### **4.4 Analisis Penentuan Jenis dan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Faktor-Faktor Pengaruh Pada Masing-Masing Tipe Perubahannya**

Proses analisis pada sasaran 3 sekaligus yang terakhir pada penelitian ini menggunakan metode analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dengan bantuan *software* Expert Choice. Input data pada analisis ini disesuaikan dengan hasil kuisisioner pada **Lampiran D**. Adapun tahapan beserta hasil analisisnya adalah sebagai berikut:

- 1. Mengelompokkan variabel sesuai kajian sintesis pustaka dari teori dan konsep terkait.**

Adapun pengelompokkan variabel yang digunakan dalam analisis ini didapatkan melalui kajian teoritis dari penelitian-penelitian sebelumnya.

**2. Menyusun matriks perbandingan berpasangan.**

Setelah dilakukan sintesa pustaka terhadap variabel yang akan digunakan, kemudian disusun matriks perbandingan berpasangan untuk menggambarkan besar kontribusi pengaruh tiap variabel yang terdiri dari skala 1 sampai 9 (**Lampiran D**).

**3. Meyebar kuisisioner kepada responden untuk memperoleh input data.**

Tahap selanjutnya, peneliti terjun ke lapangan dan menyebarkan kuisisioner kepada tiap unit bangunan cagar budaya yang telah secara acak dipilih sebagai sampel penelitian.

**4. Memulai analisis perbandingan berpasangan tiap variabel sehingga menghasilkan bobot untuk tiap variabel**

Pada tahapan ini, dengan menggunakan bantuan Expert Choice penulis memasukkan satu per satu alternatif jenis insentif dan disinsentif ke dalam lembar kerja untuk masing-masing tipe perubahan secara terpisah. Agar dapat dikatakan valid, nilai *Overall Inconsistency* pada masing-masing *output* harus  $\leq 0,1$ . Berikut ini adalah hasil dari penentuan prioritas jenis insentif bangunan cagar budaya Situs Kampung Praban.

a) Tipe Perubahan 1

- Overall Inconsistency : 0,06

Urutan prioritas instrumen insentif

1) Subsidi

- 2) Pembebasan atau Pengurangan Pajak
- 3) Pengurangan Beban Kompensasi
- 4) Pengurangan Retribusi
- 5) Pengadaan Infrastruktur
- 6) Penghargaan
- 7) Publikasi dan Promosi
- Overall Inconsistency :0,02
- Urutan prioritas instrumen disinsentif
  - 1) Pembatasan Penyediaan Infrastruktur
  - 2) Pengenaan Pajak yang Tinggi
  - 3) Kewajiban Memberi Kompensasi
  - 4) Pengenaan Retribusi yang Tinggi
- b) Tipe Perubahan 2
  - Overall Inconsistency : 0,04
  - Urutan prioritas instrumen insentif
    - 1) Subsidi
    - 2) Pembebasan atau Pengurangan Pajak
    - 3) Pengurangan Retribusi
    - 4) Pengurangan Beban Kompensasi
    - 5) Pengadaan Infrastruktur
    - 6) Publikasi dan Promosi
    - 7) Penghargaan
  - Overall Inconsistency :0,01
  - Urutan prioritas instrumen disinsentif
    - 1) Pembatasan Penyediaan Infrastruktur
    - 2) Pengenaan Pajak yang Tinggi
    - 3) Kewajiban Memberi Kompensasi
    - 4) Pengenaan Retribusi yang Tinggi
- c) Tipe Perubahan 3
  - Overall Inconsistency : 0,08

Urutan prioritas instrumen insentif

- 1) Subsidi
  - 2) Pembebasan atau Pengurangan Pajak
  - 3) Pengurangan Retribusi
  - 4) Pengurangan Beban Kompensasi
  - 5) Pengadaan Infrastruktur
  - 6) Publikasi dan Promosi
  - 7) Penghargaan
- Overall Inconsistency : 0,01

Urutan prioritas instrumen disinsentif

- 1) Pembatasan Penyediaan Infrastruktur
- 2) Pengenaan Pajak yang Tinggi
- 3) Kewajiban Memberi Kompensasi
- 4) Pengenaan Retribusi yang Tinggi

Untuk lebih jelasnya, hasil prioritas instrumen insentif dan disinsentif pada tiap tipe perubahan akan dijelaskan berupa tabel dibawah ini.

**Tabel 4. 10** Urutan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Tipe Perubahan BCB

No	Tipe Perubahan 1	Tipe Perubahan 2	Tipe Perubahan 3
<b>Prioritas Instrumen Insentif</b>			
1	Subsidi	Subsidi	Subsidi
2	Pembebasan dan Pengurangan Pajak	Pembebasan atau Pengurangan Pajak	Pembebasan atau Pengurangan Pajak
3	Pengurangan Beban Kompensasi	Pengurangan Retribusi	Pengurangan Retribusi
4	Pengurangan Retribusi	Pengurangan Beban	Pengurangan Beban

		Kompensasi	Kompensasi
5	Pengadaan Infrastruktur	Pengadaan Infrastruktur	Pengadaan Infrastruktur
6	Penghargaan	Publikasi dan Promosi	Publikasi dan Promosi
7	Publikasi dan Promosi	Penghargaan	Penghargaan
<b>Prioritas Instrumen Disinsentif</b>			
1	Pembatasan Penyediaan Infrastruktur	Pembatasan Penyediaan Infrastruktur	Pembatasan Penyediaan Infrastruktur
2	Pengenaan Pajak yang Tinggi	Pengenaan Pajak yang Tinggi	Pengenaan Pajak yang Tinggi
3	Kewajiban Memberi Kompensasi	Kewajiban Memberi Kompensasi	Kewajiban Memberi Kompensasi
4	Pengenaan Retribusi yang Tinggi	Pengenaan Retribusi yang Tinggi	Pengenaan Retribusi yang Tinggi

*Sumber: Hasil Analisis, 2018*

Dari hasil analisis diatas dapat diketahui bahwa jenis instrumen insentif yang menempati urutan tertinggi adalah Subsidi yang dapat berbentuk subsidi listrik dan air. Hasil ini cocok dengan hasil analisis faktor pengaruh pada sasaran 2 dimana pada masing-masing tipe perubahan, pemilik BCB setuju bahwa tarif listrik dan air menjadi salah satu faktor pengaruh yang memberi beban cukup besar bagi pemilik BCB. Pada urutan kedua prioritas instrumen insentif ditempati oleh jenis Pembebasan atau Pengurangan Pajak yang dapat berupa bantuan keringanan PBB. Sama halnya seperti pada insentif subsidi yang dipengaruhi oleh faktor tarif listrik dan air, insentif Pembebasan dan Pengurangan Pajak juga dipengaruhi oleh salah satu faktor yang berpengaruh pada sasaran 2 penelitian yakni pada faktor Nilai Lahan.

Dikarenakan lokasi wilayah penelitian yang berada di pusat kota dan kegiatan kawasan berupa perdagangan dan jasa, nilai lahan yang diidentifikasi dari tarif PBB memiliki nilai yang cukup besar, sehingga juga menjadi salah satu beban bagi pemilik BCB di wilayah penelitian.

Pengurangan Retribusi menempati urutan ketiga prioritas instrumen insentif yang dapat diberikan pada pemilik BCB dengan tipe perubahan 2 dan 3. Bentuk dari pengurangan retribusi ini berupa kemudahan pelayanan kesehatan, kebersihan, dan persampahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan responden penelitian, salah satu alasan mengapa instrumen ini dapat terpilih adalah dikarenakan kebutuhan responden yang mayoritas memiliki usia lanjut (dijelaskan pada gambaran umum kependudukan) memilih agar diberi kemudahan dalam segi pelayanan kesehatan. Sedangkan, pada urutan ketiga prioritas instrumen insentif pada tipe perubahan 1 (tinggi) ditempati oleh jenis Pengurangan Beban Kompensasi. Insentif ini dapat berbentuk pemberian hak pembebasan KLB dan KDB. Dikarenakan mayoritas pemilik BCB tipe perubahan 1 cenderung berkeinginan untuk merubah atau menambah bangunan dari segi jumlah lantai dan luas bangunan, maka instrumen ini terpilih berdasarkan kecenderungan tersebut.

Untuk prioritas kelima berupa Pengadaan Infrastruktur, pada dasarnya mayoritas pemilik BCB merasa bantuan infrastruktur bukan merupakan kebutuhan utama yang harus dipenuhi atau didapatkan, apalagi saat infrastruktur eksisting telah tersedia dan berfungsi dengan baik di wilayah permukiman mereka. Namun jika pemerintah memberi insentif berupa jenis tersebut, pemilik BCB juga tidak akan menolaknya. Sejalan dengan itu, pada prioritas

insentif urutan ke 6 dan 7 yang ditempati oleh jenis Publikasi dan Promosi serta Penghargaan, pemilik BCB merasa opsi ini tidak terlalu dibutuhkan dan tidak bersifat mendesak untuk didapatkan dibandingkan dengan opsi insentif lainnya.

Pada prioritas instrumen disinsentif, seluruh tipe perubahan memiliki urutan prioritas jenis yang sama. Pada dasarnya, pemilik BCB memilih urutan disinsentif berdasarkan tingkat keringanan jenis disinsentif dan kemampuan mereka untuk menjalankan disinsentif tersebut. Pemilik BCB memilih Pembatasan Penyediaan Infrastruktur sebagai prioritas dikarenakan penyediaan infrastruktur bukanlah opsi yang dibutuhkan oleh mereka. Sehingga jika mereka mendapatkan disinsentif jenis tersebut, pemilik BCB tidak akan terlalu terbebani. Selanjutnya, pada urutan kedua ditempati oleh Pengenaan Pajak yang Tinggi. Pemilik BCB memilih jenis ini dikarenakan pembayaran pajak dengan jenis PBB hanya dilakukan sekali dalam setahun, sehingga pemilik BCB dapat mempersiapkannya terlebih dahulu dalam kurun waktu satu tahun.

Sedikit berbeda dari 2 (dua) urutan teratas instrumen disinsentif tersebut, urutan ketiga diduduki oleh jenis Kewajiban Memberi Kompensasi yang dapat berupa ganti rugi (uang, tanah, sarana prasarana dan ruang hijau). Pemilik BCB cenderung memilih tipe ini sebagai urutan terbawah karena pada dasarnya disinsentif jenis ini bersinggungan dengan kepentingan publik. Pemilik BCB lebih memilih untuk diberikan disinsentif jika disinsentif tersebut bersifat individual dan tidak berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan publik.

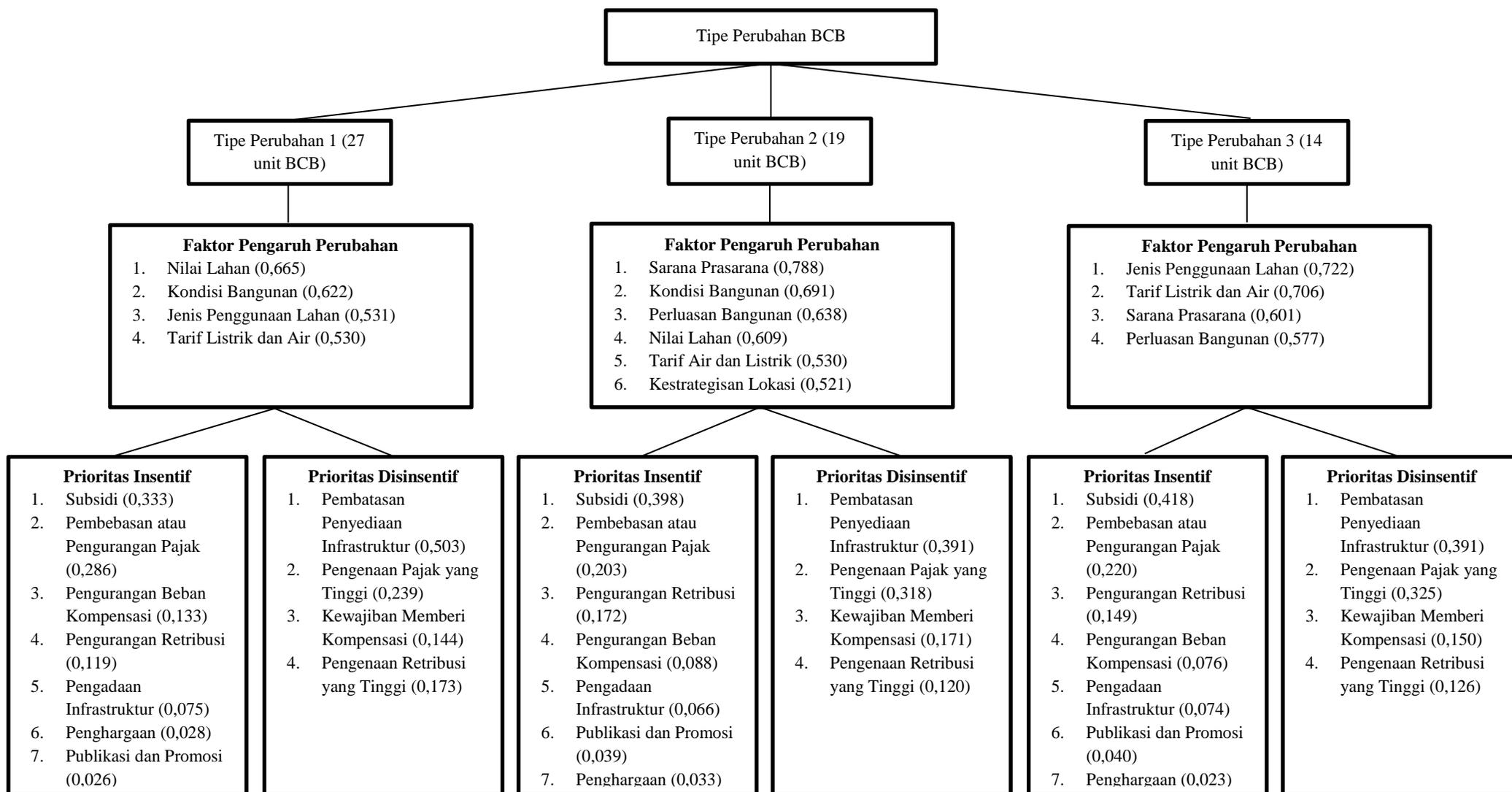
Pada urutan terkahir prioritas disinsentif ditempati oleh jenis Pengenaan Retribusi yang Tinggi yang dapat

berbentuk pengenaan tarif listrik dan air yang tinggi. Jenis disinsentif ini cenderung tidak menjadi pilihan bagi pemilik BCB dikarenakan alasan yang sama dengan analisis sebelumnya yakni tarif listrik dan air bahkan pada dasarnya telah menjadi beban bagi pemilik BCB. Sehingga, mereka tidak ingin mendapat disinsentif jenis ini.

#### **4.5 Gabungan Hasil Analisis**

Setelah melaksanakan serangkaian proses analisis mulai dari sasaran 1 hingga sasaran 3, didapatkan hasil penemuan bahwa pada tiap tipologi perubahan dari mulai tinggi hingga rendah, mayoritas perubahan tersebut didorong oleh faktor Tarif Listrik dan Air, disusul oleh faktor Nilai Lahan, Kondisi Bangunan, Perluasan Bangunan, dan Jenis Penggunaan Lahan. Sejalan dengan hasil tersebut, didapatkan pula yang menjadi pilihan prioritas instrumen insentif pada tiap tipologi adalah bantuan berupa Subsidi dan Pembebasan atau Pengurangan Pajak. Hasil ini linier dengan faktor penyebab perubahan yang dihasilkan yakni karena pemilik bangunan cagar budaya menghadapi kendala pada tarif listrik dan air yang ditagihkan kepada pemilik. Selain itu lokasi penelitian yang berada di pusat kota secara langsung berdampak pada nilai lahan yang berkaitan dengan kebutuhan akan keringan besaran PBB yang harus dibayarkan oleh pemilik BCB. Berikut ini adalah bagan hubungan antar hasil analisis yang telah digabungkan.

**Gambar 4. 4** Gabungan Hasil Analisis Sasaran 1-3



Sumber: Hasil Analisa, 2018

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

**BAB V**

**KESIMPULAN DAN SARAN**



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisa yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Perubahan bangunan cagar budaya dibagi menjadi 3(tiga) tipologi atau tipe pada zona inti dengan mempertimbangkan tingkat perubahan bangunannya yakni Tipe Perubahan 1 (Tinggi) yang terdiri dari 27 unit BCB, Tipe Perubahan 2 (Sedang) yang terdiri dari 19 unit BCB, dan Tipe Perubahan 3 (Rendah) yang terdiri dari 14 unit BCB.

Tipe perubahan pertama (tinggi) didasari oleh faktor-faktor pengaruh perubahan berupa faktor Jenis Penggunaan Lahan, Kondisi Bangunan, Nilai Lahan, dan Tarif Listrik dan Air. Adapun dengan tipe perubahan dan faktor pengaruh tersebut didapatkan prioritas instrumen insentif secara berurutan yakni Subsidi, Pembebasan atau Pengurangan Pajak, Pengurangan Beban Kompensasi, Pengurangan Retribusi, Pengadaan Infrastruktur, Penghargaan, serta Publikasi dan Promosi. Sedangkan untuk prioritas instrumen disinsentifnya secara berurutan yakni Pembatasan Penyediaan Infrastruktur, Pengenaan Pajak yang Tinggi, Kewajiban Memberi Kompensasi, dan Pengenaan Retribusi yang Tinggi.

Pada tipe perubahan kedua (sedang) didasari oleh faktor-faktor pengaruh perubahan berupa faktor Kondisi Bangunan, Sarana Prasarana, Perluasan Bangunan, Nilai Lahan, Tarif Listrik dan Air, dan Kestrategisan Lokasi. Adapun dengan tipe perubahan dan faktor pengaruh tersebut didapatkan prioritas instrumen insentif secara berurutan yakni Subsidi, Pembebasan atau Pengurangan Pajak, Pengurangan

Retribusi, Pengurangan Beban Kompensasi, Pengadaan Infrastruktur, Publikasi dan Promosi, serta Penghargaan. Sedangkan untuk prioritas instrumen disinsentifnya secara berurutan yakni Pembatasan Penyediaan Infrastruktur, Pengenaan Pajak yang Tinggi, Kewajiban Memberi Kompensasi, dan Pengenaan Retribusi yang Tinggi.

Untuk tipe perubahan ketiga (rendah) didasari oleh faktor-faktor pengaruh perubahan berupa faktor Jenis Penggunaan Lahan, Sarana Prasarana, Perluasan Bangunan, dan Tarif Listrik dan Air. Adapun dengan tipe perubahan dan faktor pengaruh tersebut didapatkan prioritas instrumen insentif secara berurutan yakni Subsidi, Pembebasan atau Pengurangan Pajak, Pengurangan Retribusi, Pengurangan Beban Kompensasi, Pengadaan Infrastruktur, Publikasi dan Promosi, serta Penghargaan. Sedangkan untuk prioritas instrumen disinsentifnya secara berurutan yakni Pembatasan Penyediaan Infrastruktur, Pengenaan Pajak yang Tinggi, Kewajiban Memberi Kompensasi, dan Pengenaan Retribusi yang Tinggi.

## **5.2 Saran**

Adapun saran yang disusulkan oleh peneliti untuk melengkapi hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya penelitian lanjutan terkait penentuan besaran nilai insentif dan disinsentif yang telah dihasilkan pada penelitian ini.
2. Perlu diadakan sosialisasi dan koordinasi antara SKPD bersangkutan pada lingkup Pemerintah Kota Surabaya secara menyeluruh kepada pemilik BCB terkait pemberlakuan insentif dan disinsentif..

# **DAFTAR PUSTAKA**



## **DAFTAR PUSTAKA**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007  
tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010  
tentang Cagar Budaya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun  
2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005  
tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan  
Cagar Budaya.

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 59 Tahun 2007 tentang  
Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2005  
tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan  
Cagar Budaya.

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 19 Tahun 2011 tentang  
Perubahan Kedua atas Peraturan Walikota Surabaya  
Nomor 59 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan  
Daerah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian  
Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)  
Kota Surabaya 2016-2021.

Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Unit  
Pengembangan VI Tunjungan.

- BAPPENAS. 2011. *Kajian Kebijakan Insentif dan Disinsentif Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional*. Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan.
- Department of Environment and Natural Resources. 1997. *Heritage Conservation: Alterations and Additions*. State Heritage Branch Department of Environment and Natural Resources City of Adelaide.
- ICOMOS. 2011. *Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*. World Heritage Centre United Nations.
- Yu, Michael. 2008. *Information Note: Built Heritage Conservation Policy in Singapore*. Legislative Council Secretariate. IN27/07-08.
- Steinberg, Florian. 1996. *Conservation and Rehabilitation of Urban Heritage in Developing Countries*. Habitat Intl Vol. 20 No. 3, pp. 463-475 1996 S0197-3975(96)00012-4
- Kakiuchi, Emiko. 2014. *Cultural Heritage Protection System in Japan: Current Issues and Prospects for the Future*. GRIPS Discussion Paper 14-10
- Rojas, Eduardo; Castro, Claudio de Moura. 1999. *Lending for Urban Heritage Conservation*. Sustainable Development Department. Washington D.C : August 1999-No. SOC-105.
- Jokilehto, J. 2005. Definition of Cultural Heritage. ICCROM Working Group "Heritage and Society.

- Jha, Abhas K. (dkk). 2010. *Safer Homes, Stronger Communities: A Handbook for Reconstructing after Natural Disasters*. The International Bank for Reconstruction and Development; The World Bank.
- Tweed, Christopher; Sutherland, Margaret. 2007. *Built Cultural Heritage and Sustainable Urban Development*. *Landscape and Urban Planning* 83 (2007) 62-69.
- Putra, R. Dimas Widya. 2016. *Identifikasi Kelestarian Kawasan Kota Lama melalui Proteksi Bangunan Cagar Budaya oleh Pemerintah Kota Surabaya*. *Jurnal Pengembangan Kota* Volumen 4 Nomor 2 (139-150).
- Zulkaidi, Denny. 1999. *Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota sebagai Dasar Bagi Keijakan Penanganannya*. *Jurnal PWK* Volume 10 Nomor 2.
- Panggabean, Sriayu Aritha. 2014. *Perubahan Fungsi dan Struktur Bangunan Cagar Budaya ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Cagar Budaya*. *PANDECTA* Volume 9 Nomor 2 Januari 2014.
- Khoirudin, Idrus. 2015. *Kebijakan Manajemen Aset Dinas Kebudayaan dan Pariwisata dalam Upaya Pelestarian Bangunan Cagar Budaya di Kota Surabaya*. *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik* Vol. 3, No. 1, Januari-April 2015, ISSN 2303-341X.
- Rosyadi, Khalid; Rozikin, Mochamad; Trisnawati. *Analisis Pengelolaan dan Pelestarian Cagar Budaya Sebagai Wujud Penyelenggaraan Urusan Wajib Pemerintahan*

*Daerah (Studi pada Pengelolaan dan Pelestarian Situs Mojopahit Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto)*. Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol. 2, No. 5, Hal. 830-836.

Rahardjo, Supratikno. 2013. *Beberapa Permasalahan Pelestarian Kawasan Cagar Budaya dan Strategi Solusinya*. Jurnal Konservasi Cagar Budaya Borobudur, Volume 7, Nomor 2, Desember 2013, Hal. 4-17.

Wirastari, Volare Amanda; Suprihardjo, Rimadewi. 2012. *Pelestarian Kawasan Cagar Budaya Berbasis Partisipasi Masyarakat (Studi Kasus: Kawasan Cagar Budaya Bubutan, Surabaya)*. Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, (Sept, 2012) ISSN: 2301-9271.

Pusparini, Ika Dahlia. 2014. *Pengembangan Pola Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan*. Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur. Arsitron Vol. 5 No. 1 Juni 2014 ISSN: 2086-9401.

Indraka, Resfaniarto. 2012. *Penentuan Insentif dalam Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan Pendekatan Analytic Hierarchy Process*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Mulyadi, Yadi. 2012. *Mengoptimalkan Zonasi Sebagai Upaya Pelestarian Cagar Budaya*. Buletin Opu Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Makassar Vol. 15 No. 19. ISSN 1411-2930.

- Kleden, Ulfia C.; Fanani, Fahril. 2015. *Harmonisasi Ketentuan Peruntukkan Bangunan Cagar Budaya dalam Perspektif Regulasi di Kawasan Budaya Kotabaru, Kota Yogyakarta-DIY*. Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota STINAS Yogyakarta.
- Atsnansyah, Maulana Mohammad; Dewi, Diah Intan Kusuma. 2015. *Arahan Zonasi dan Pengembangan di Kawasan Situs Cagar Budaya Patiayam Kabupaten Kudus*. Jurnal TEKNIK 36(2), 2015, 96-104. P-ISSN 0852-1697. E-ISSN 2460-9919.
- Cahyani, Risqi; Wulandari, Lisa Dwi; Antariksa. 2014. *Simetrisitas sebagai Kosmologi Ruang Jawa pada Rumah Kolonial di Kampung Bubutan Surabaya*. Jurnal TESA Arsitektur Volume XII Nomor 2. ISSN 1410-6094.
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2010. ISBN 978-602-8730-82-2.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV. Alfabeta. Bandung. 2010. ISBN 979-8433-64-0.
- Sukandarrumidi. *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*. Gadjah Mada University Press. Jogjakarta. 2002. ISBN 979-420-508-7.
- Sugiyono. *Statistika untuk Penelitian*. CV. Alfabeta. Bandung. 2011. ISBN 978-979-8433-10-8.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*

**LAMPIRAN**



## LAMPIRAN A DESAIN SURVEY

No	Jenis Data	Sumber Data	Cara Memperoleh	Instansi/Pihak Penyedia Data	Hasil Data	Tahun
1.	Perubahan Bangunan Cagar Budaya	Lapangan	Survei Primer (observasi dan wawancara)	Lapangan	Tipe perubahan BCB	2018
2.	Kondisi Bangunan Cagar Budaya Kawasan Bubutan	Lapangan	Survei Primer	Lapangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deskripsi kondisi bangunan cagar budaya</li> <li>• Dokumentasi</li> </ul>	2018
3.	Nilai Lahan (berdasarkan PBB)	Ketetapan Besaran PBB Kota Surabaya	Survei Sekunder	Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya	Besaran nilai PBB per bangunan	2018
		Lapangan	Survei Primer	Pemilik bangunan cagar budaya		
4.	Tarif Listrik dan Air	Lapangan	Survei Primer	Pemilik bangunan cagar budaya	Besaran tarif listrik dan air per bangunan	2018
5.	Jenis instrumen	Inventarisasi Data	Survei Sekunder	Dinas Kebudayaan	Bangunan yang	2018

No	Jenis Data	Sumber Data	Cara Memperoleh	Instansi/Pihak Penyedia Data	Hasil Data	Tahun
	nsentif dan disinsentif cagar budaya	Pemberian Instrumen Insentif dan Disinsentif		<div data-bbox="868 253 1077 303">dan Pariwisata Kota Surabaya</div> <hr/> <div data-bbox="868 309 1077 414">Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya</div>	pernah diberikan insentif dan disinsentif	



## **LAMPIRAN B**

### **KUISIONER PENENTUAN TIPE PERUBAHAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA BUBUTAN**

#### **JUDUL PENELITIAN :**

**Penentuan Prioritas Instrumen Insentif Dan Disinsentif  
Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan  
Surabaya**

Dengan hormat,

Peneliti merupakan mahasiswi aktif Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS yang sedang menempuh Mata Kuliah Tugas Akhir. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik bangunan cagar budaya dalam melakukan kegiatan konversi bangunannya. Dari faktor-faktor tersebut kemudian dirumuskan upaya pengendalian berupa instrumen insentif dan disinsentif yang paling tepat. Adapun metode pengumpulan data untuk menjawab tujuan tersebut adalah melalui kuisisioner. Sebelum melakukan pengisian kuisisioner ini, peneliti berharap agar Bapak/Ibu responden memahami petunjuk pengisian yang tertera dibawah ini. Akhir kata, peneliti mengharap kesediaan dan kerjasama Bapak/Ibu untuk menjawab kuisisioner ini sesuai dengan pengalaman Anda. Terima kasih atas bantuan Bapak/Ibu.

## **BIODATA PENELITI**

Nama : Dewi Ratih Setya Wulandari  
NRP : 08211440000033  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota ITS

## **BIODATA RESPONDEN**

Nama :  
Alamat :  
Tarif Listrik per bulan :  
Tarif Air per bulan :  
Besaran PBB :

## **PENGANTAR**

Kota Surabaya merupakan salah satu kota historis di Indonesia yang memiliki sejarah yang panjang dan aset berupa bangunan cagar budaya yang beragam, termasuk kedalamnya adalah Situs Kampung Praban Bubutan. Namun seiring perkembangan zaman, tren modernisasi perkotaan menjadi suatu ancaman bagi kelestarian Bangunan Cagar Budaya (BCB). Perubahan bentuk dan fungsi (konversi) bangunan bersejarah tidak dapat dihindari, sekaligus mengingat mayoritas bangunan tersebut sudah menjadi milik pribadi (*private goods*). Adapun kuisisioner ini bertujuan untuk mengelompokkan perubahan yang terjadi tersebut menjadi beberapa tipe perubahan BCB.

Tipe perubahan tersebut didasari oleh 4 (empat) variabel dan terdiri dari beberapa parameter yakni sebagai berikut:

Variabel	Indikator Umum	Parameter	Bobot
Estetika	Tingkat perubahan rancangan arsitektur dan karakter bangunan yang mewakili masa tertentu	Terjadi perubahan dan tidak terlihat desain dan karakter aslinya	1
		Terjadi perubahan namun tidak merubah desain dan karakter asli bangunan	3
		Tingkat perubahan sangat kecil desain dan karakter asli bangunan tetap bertahan/tidak berubah	5
Kelangkaan	Jumlah bangunan yang terbatas dilihat dari jenis dan fungsinya yang terancam punah	Terdapat banyak kesamaan dengan bangunan disekitarnya	1
		Terdapat beberapa kesamaan dengan bangunan lain disekitarnya	3
		Tidak terdapat kesamaan/sangat sedikit kesamaan dengan bangunan disekitarnya	5
Memperkuat Citra Kawasan	Tingkat potensi dalam mendukung kualitas dan citra kawasan dilihat dari kontinuitas, laras arsitektural, lokasi, dan	Tidak mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	1
		Cukup mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	3
		Dengan tinggi mendukung kontinuitas, laras arsitektur, lokasi dan latar lingkungan pada kawasan	5

	latar lingkungan		
Keaslian	Tingkat perubahan bangunan baik dari segi struktur, material, dan fasad bangunan	Struktur, material, fasad, sarana prasarana bangunan sudah mengalami perubahan	1
		Struktur, material, fasad, sarana prasarana bangunan mengalami sedikit perubahan/sebagian masih dipertahankan	3
		Struktur, material, fasad, sarana prasarana tidak mengalami perubahan/masih dipertahankan keasliannya	5
<b>Total</b>			

Adapun kemudian total dari bobot diatas akan menentukan tipe perubahan bangunan cagar budaya.

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Indikator</b>	<b>Bobot</b>
Tinggi	Bentuk bangunan mengalami perubahan dan cenderung berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan	4-8
Sedang	Bentuk bangunan sebagian mengalami perubahan dan cenderung tidak berbeda secara fisik dengan keaslian bangunan	10-14
Rendah	Bentuk bangunan tidak mengalami perubahan dan cenderung sama secara fisik dengan keaslian bangunan	16-20





**LAMPIRAN C**  
**KUISIONER PROSES *CONFIRMATORY***  
***FACTOR ANALYSIS (CFA)***

**Tipe Perubahan BCB \_\_\_\_\_**

**JUDUL PENELITIAN :**

**Penentuan Prioritas Instrumen Insentif Dan Disinsentif Bangunan Cagar Budaya Kampung Praban Bubutan Surabaya**

Dengan hormat,

Peneliti merupakan mahasiswi aktif Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS yang sedang menempuh Mata Kuliah Tugas Akhir. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik bangunan cagar budaya dalam melakukan kegiatan konversi bangunannya. Dari faktor-faktor tersebut kemudian dirumuskan upaya pengendalian berupa instrumen insentif dan disinsentif yang paling tepat. Adapun metode pengumpulan data untuk menjawab tujuan tersebut adalah melalui kuisisioner. Sebelum melakukan pengisian kuisisioner ini, peneliti berharap agar Bapak/Ibu responden memahami petunjuk pengisian yang tertera dibawah ini. Akhir kata, peneliti mengharap kesediaan dan kerjasama Bapak/Ibu untuk menjawab kuisisioner ini sesuai dengan pengalaman Anda. Terima kasih atas bantuan Bapak/Ibu.

## **BIODATA PENELITI**

Nama : Dewi Ratih Setya Wulandari  
NRP : 08211440000033  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota ITS

## **BIODATA RESPONDEN**

Nama :  
Alamat :

## **PENGANTAR**

Kota Surabaya merupakan salah satu kota historis di Indonesia yang memiliki sejarah yang panjang dan aset berupa bangunan cagar budaya yang beragam, termasuk kedalamnya adalah Kawasan Bubutan. Namun seiring perkembangan zaman, tren modernisasi perkotaan menjadi suatu ancaman bagi kelestarian Bangunan Cagar Budaya (BCB). Perubahan bentuk dan fungsi (konversi) bangunan bersejarah tidak dapat dihindari, sekaligus mengingat mayoritas bangunan tersebut sudah menjadi milik pribadi (*private goods*). Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik BCB mengkonversi bangunannya diindikasikan berbeda-beda. Oleh sebab itu, kuisisioner ini bertujuan untuk meneliti faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk merubah baik bentuk maupun fungsi dari bangunan cagar budaya yang dimilikinya pada masing-masing tipologi perubahan.

Adapun metode analisis yang digunakan adalah *Confirmatory Factor Analysis* (CFA). Analisis ini dilakukan untuk menghasilkan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kecenderungan pemilik BCB untuk

mengkonversi bangunannya. Adapun analisis ini terdiri dari 5 (lima) parameter yang memiliki nilai sebagai berikut:

- 1 : Sangat Tidak Berpengaruh
- 2 : Tidak Berpengaruh
- 3 : Cukup Berpengaruh
- 4 : Berpengaruh
- 5 : Sangat Berpengaruh

Berikan tanda (✓) pada tiap variabel berdasarkan preferensi Bapak/Ibu. Adapun pada tiap variabel diberikan ruang kosong untuk menuliskan komentar maupun pendapat terkait pemilihan nilai parameter sesuai dengan preferensi Bapak/Ibu.

**Tabel Pengaruh Variabel Terhadap Kecenderungan Pemilik Merubah BCB**

Indikator	Variabel	Definisi Operasional	Tingkat Pengaruh					Keterangan
			1	2	3	4	5	
Fungsi	Jenis Penggunaan Lahan	Jenis penggunaan lahan yang mempengaruhi kecenderungan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budayanya.						
Fisik	Kondisi dan Usia bangunan	Kondisi fisik dan pengaruh usia bangunan (baik atau buruk) serta biaya perawatan fisik bangunan						
	Sarana Prasarana	Kebutuhan penambahan sarana prasarana untuk mendukung fungsi bangunan dikarenakan belum tersedianya sarana prasarana tersebut						
	Perluasan Bangunan	Penambahan luas bangunan untuk mengakomodasi kebutuhan seiring perkembangan jaman						

Indikator	Variabel	Definisi Operasional	Tingkat Pengaruh					Keterangan
			1	2	3	4	5	
	Pergantian Selera Pemilik	Keinginan pemilik untuk mengubah bangunan cagar budaya sesuai dengan preferensi desain, fungsi, maupun bentuk yang dipandang lebih baik						
Ekonomi	Nilai Lahan	Tingginya biaya operasional bangunan yang ditinjau dari besarnya Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dibayarkan						
	Tarif Listrik dan Air	Besaran tarif pemakaian listrik dan air yang dibayarkan oleh pemilik bangunan cagar budaya						
	Kestrategisan Lokasi	Kecenderungan pemilik mengkonversi bangunan cagar budaya untuk memaksimalkan keuntungan dan menambah nilai bangunan berdasarkan kestrategisan lokasi						



**LAMPIRAN D**  
**KUISIONER PROSES *Analytical Hierarchy***  
***Process (AHP)***

**Tipe Perubahan BCB** \_\_\_\_\_

**JUDUL PENELITIAN :**

**Penentuan Prioritas Instrumen Insentif Dan Disinsentif  
Bangunan Cagar Budaya Praban Bubutan Surabaya**

Dengan hormat,

Peneliti merupakan mahasiswi aktif Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS yang sedang menempuh Mata Kuliah Seminar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi kecenderungan pemilik bangunan cagar budaya dalam melakukan kegiatan konversi bangunannya. Dari faktor-faktor tersebut kemudian dirumuskan upaya pengendalian berupa instrumen insentif dan disinsentif yang paling tepat. Adapun metode pengumpulan data untuk menjawab tujuan tersebut adalah melalui kuisisioner. Sebelum melakukan pengisian kuisisioner ini, peneliti berharap agar Bapak/Ibu responden memahami petunjuk pengisian yang tertera dibawah ini. Akhir kata, peneliti berharap kesediaan dan kerjasama Bapak/Ibu untuk menjawab kuisisioner ini sesuai dengan pengalaman Anda. Terima kasih atas bantuan Bapak/Ibu.

## **BIODATA PENELITI**

Nama : Dewi Ratih Setya Wulandari  
NRP : 08211440000033  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota ITS

## **BIODATA RESPONDEN**

Nama :  
Alamat :

## **PENGANTAR**

Kota Surabaya merupakan salah satu kota historis di Indonesia yang memiliki sejarah yang panjang dan aset berupa bangunan cagar budaya yang beragam, termasuk kedalamnya adalah Kawasan Bubutan. Namun seiring perkembangan zaman, tren modernisasi perkotaan menjadi suatu ancaman bagi kelestarian Bangunan Cagar Budaya (BCB). Perubahan bentuk dan fungsi (konversi) bangunan bersejarah tidak dapat dihindari, sekaligus mengingat mayoritas bangunan tersebut sudah menjadi milik pribadi (*private goods*). Adapun instrumen pengendalian yang dapat diterapkan adalah melalui instrumen Insentif dan Disinsentif.

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Analisis ini dilakukan untuk merumuskan serta menentukan prioritas instrumen insentif dan disinsentif yang tepat berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan BCB pada tiap tipologi perubahan.

Berikut ini adalah penjabaran singkat mengenai jenis instrumen insentif dan disinsentif yang akan diberikan.

<b>Instrumen</b>	<b>Jenis</b>	<b>Penerapan</b>
Insentif Fiskal	Pembebasan atau Pengurangan Pajak	PPH, BPHTB, PBB, PPN
	Pengurangan Retribusi	Pelayanan kesehatan, kebersihan, dan persampahan, retribusi penjualan produksi usaha daerah
Insentif Non Fiskal	Pengurangan Beban Kompensasi	Pemberian hak, pembebasan KLB dan KDB, dan NJOP murah
	Subsidi	Pengurangan tarif pemakaian listrik, air, dan biaya pemeliharaan bangunan cagar budaya
	Pengadaan Infrastruktur	Bantuan pembangunan sarana prasarana umum
	Penghargaan	Pemberian penghargaan
	Publikasi dan Promosi	Bantuan promosi dan publikasi
Disinsentif Fiskal	Pengenaan pajak yang tinggi	PPH, BPHTB, PBB, PPN
	Pengenaan retribusi yang tinggi	Pengenaan tarif pemakaian listrik, air, dan biaya pemeliharaan bangunan cagar budaya yang tinggi
Disinsentif Non Fiskal	Kewajiban memberi kompensasi	Ganti tanah, ganti PSU, ganti ruang hijau, uang ganti rugi
	Pembatasan penyediaan infrastruktur	Tidak dapat memperoleh dukungan pembangunan sarana prasarana oleh pemerintah

Adapun analisis ini terdiri dari 9 (sembilan) skala yakni sebagai berikut:

**A. Berdasarkan Nilai Skala Variabel A**

- 1 : Kedua variabel sama penting
- 3 : Variabel A sedikit lebih penting dibanding Variabel B
- 5 : Variabel A lebih penting dibanding Variabel B
- 7 : Variabel A sangat lebih penting dibanding Variabel B
- 9 : Variabel A mutlak lebih penting dibanding Variabel B
- 2, 4, 6, 8 : nilai tengah

**B. Berdasarkan Nilai Skala Variabel B**

- 1 : Kedua variabel sama penting
- 3 : Variabel B sedikit lebih penting dibanding Variabel A
- 5 : Variabel B lebih penting dibanding Variabel A
- 7 : Variabel B sangat lebih penting dibanding Variabel A
- 9 : Variabel B mutlak lebih penting dibanding Variabel A
- 2, 4, 6, 8 : nilai tengah

Berikan tanda (✓) pada kolom variabel A atau pada kolom variabel B berdasarkan preferensi Bapak/Ibu. Jika Bapak/Ibu ragu-ragu diantara 2 skala, maka dapat mengambil nilai tengahnya

### A. Jenis Insentif

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																		Pengurangan Retribusi

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																		Pengurangan Beban Kompensasi

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
3.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																		Subsidi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
4.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																			Pengadaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
5.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																			Penghargaan

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
6.	Pembebasan atau Pengurangan Pajak																			Publikasi dan Promosi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
7.	Pengurangan Retribusi																			Pengurangan Beban Kompensasi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
8.	Pengurangan Retribusi																			Subsidi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
9.	Pengurangan Retribusi																			Pengadaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
10.	Pengurangan Retribusi																			Penghargaan

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
11.	Pengurangan Retribusi																			Publikasi dan Promosi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
12.	Pengurangan Beban Kompensasi																			Subsidi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
13.	Pengurangan Beban Kompensasi																			Pengadaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
14.	Pengurangan Beban Kompensasi																			Penghargaan

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
15.	Pengurangan Beban Kompensasi																		Publikasi dan Promosi

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
16.	Subsidi																		Pengadaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
17.	Subsidi																		Penghargaan

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
18.	Subsidi																		Publikasi dan Promosi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
19.	Pengadaan Infrastruktur																			Penghargaan

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
20.	Pengadaan Infrastruktur																			Publikasi dan Promosi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
21.	Penghargaan																			Publikasi dan Promosi

**B. Jenis Disinsentif**

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	Pengenaan Pajak yang Tinggi																		Pengenaan Retribusi yang Tinggi

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2.	Pengenaan Pajak yang Tinggi																		Kewajiban Memberi Kompensasi

No	Variabel A	Skala								Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
3.	Pengenaan Pajak yang Tinggi																		Pembatasan Penyediaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
4.	Pengenaan Retribusi yang Tinggi																			Kewajiban Memberi Kompensasi

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
5.	Pengenaan Retribusi yang Tinggi																			Pembatasan Penyediaan Infrastruktur

No	Variabel A	Skala									Skala									Variabel B
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
6.	Kewajiban Memberi Kompensasi																			Pembatasan Penyediaan Infrastruktur

## LAMPIRAN E

Hasil Running Sasaran 1  
Penentuan Tipologi Perubahan Bangunan Cagar Budaya

No	Unit Bangunan Cagar Budaya (BCB)	Variabel												Total Bobot	Tipe Perubahan
		Estetika			Kelangkaan			Citra Kawasan			Keaslian				
		1	3	5	1	3	5	1	3	5	1	3	5		
1	Praban Tengah no. 2	v			v			v			v			4	I
2	Praban Tengah no. 7	v			v			v			v			4	I
3	Praban Kulon II no. 6	v			v			v			v			4	I
4	Praban Kulon I no. 22	v			v			v			v			4	I
5	Praban Kulon II no. 9	v			v			v			v			4	I
6	Praban Wetan II no. 19	v			v			v			v			4	I
7	Praban Wetan I no. 6	v			v			v			v			4	I
8	Praban Wetan III no. 9	v			v			v			v			4	I
9	Praban Wetan III no. 26	v			v			v			v			4	I

No	Unit Bangunan Cagar Budaya (BCB)	Variabel												Total Bobot	Tipe Perubahan
		Estetika			Kelangkaan			Citra Kawasan			Keaslian				
		1	3	5	1	3	5	1	3	5	1	3	5		
10	Praban Kulon II no. 27	v			v			v			v			4	I
11	Praban Kulon II no. 17	v			v			v			v			4	I
12	Praban Kulon II no. 18	v			v			v			v			4	I
13	Praban Kulon II no. 1	v			v			v			v			4	I
14	Praban Tengah no. 5	v			v			v			v			4	I
15	Praban Tengah no. 8	v			v			v			v			4	I
16	Praban Tengah no. 12	v			v			v			v			4	I
17	Praban Tengah no. 14	v			v			v			v			4	I
18	Praban Tengah no. 13	v			v			v			v			4	I
19	Praban Tengah no. 4		v		v			v			v			6	I
20	Praban Kulon II no. 30-32		v		v			v			v			6	I
21	Praban Wetan IV no. 16		v		v			v			v			6	I
22	Praban Kulon I no. 1		v		v			v			v			6	I
23	Praban Wetan IV no. 25		v		v			v				v		8	I

No	Unit Bangunan Cagar Budaya (BCB)	Variabel												Total Bobot	Tipe Perubahan
		Estetika			Kelangkaan			Citra Kawasan			Keaslian				
		1	3	5	1	3	5	1	3	5	1	3	5		
24	Praban Wetan I no. 2		v		v			v				v		8	I
25	Praban Wetan II no. 29	v				v		v				v		8	I
26	Praban Wetan III no. 10		v		v			v				v		8	I
27	Praban Kulon I no. 12		v		v				v		v			8	I
28	Praban Kulon I no. 16		v			v		v				v		10	II
29	Praban Kulon II no. 34		v			v			v		v			10	II
30	Praban Kulon I no. 26		v			v			v		v			10	II
31	Praban Kulon II no. 21		v			v			v			v		12	II
32	Praban Wetan II no. 11		v			v			v			v		12	II
33	Praban Wetan III no. 18		v			v			v			v		12	II
34	Praban Wetan III no. 17		v			v			v			v		12	II
35	Praban Wetan III no. 19		v			v			v			v		12	II
36	Praban Wetan II no. 25			v		v			v			v		14	II
37	Praban Wetan II no. 23			v		v			v			v		14	II

No	Unit Bangunan Cagar Budaya (BCB)	Variabel												Total Bobot	Tipe Perubahan
		Estetika			Kelangkaan			Citra Kawasan			Keaslian				
		1	3	5	1	3	5	1	3	5	1	3	5		
38	Praban Wetan IV no. 22		v			v				v		v		14	II
39	Praban Wetan II no. 20		v			v				v			v	14	II
40	Praban Wetan II no. 3			v		v			v			v		14	II
41	Praban Wetan II no. 33		v			v			v			v		12	II
42	Praban Wetan II no. 9		v			v			v			v		12	II
43	Praban Wetan II no. 4		v		v				v			v		10	II
44	Praban Wetan IV no. 28-30			v	v				v			v		12	II
45	Praban Wetan IV no. 31		v			v			v				v	14	II
46	Praban Wetan IV no. 11		v			v			v			v		12	II
47	Praban Wetan II no. 18			v		v				v		v		16	III
48	Praban Wetan III no. 32			v		v				v		v		16	III
49	Praban Wetan IV no. 15		v			v				v			v	16	III
50	Praban Wetan III no. 23			v			v		v				v	18	III
51	Praban Wetan II no. 12			v		v				v			v	18	III

No	Unit Bangunan Cagar Budaya (BCB)	Variabel												Total Bobot	Tipe Perubahan
		Estetika			Kelangkaan			Citra Kawasan			Keaslian				
		1	3	5	1	3	5	1	3	5	1	3	5		
52	Praban Wetan III no. 22			v		v				v			v	18	III
53	Praban Wetan III no. 12			v			v			v			v	20	III
54	Praban Wetan II no. 1			v			v			v			v	20	III
55	Praban Wetan II no. 31		v			v				v			v	16	III
56	Praban Wetan II no. 17			v		v				v			v	18	III
57	Praban Wetan III no. 28			v			v			v			v	20	III
58	Praban Wetan III no. 25			v			v			v			v	20	III
59	Praban Wetan IV no. 24			v			v			v			v	20	III
60	Praban Kulon I no. 3			v			v			v			v	20	III

*Sumber: Survey Primer, 2018*

## LAMPIRAN F

Hasil Kuisisioner Sasaran 2

Penentuan Faktor Pengaruh pada tiap Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Responden</b>	<b>Jenis Penggunaan Lahan</b>	<b>Kondisi dan Usia Bangunan</b>	<b>Sarana Prasarana</b>	<b>Perluasan Bangunan</b>	<b>Pergantian Selera Pemilik</b>	<b>Nilai Lahan</b>	<b>Tarif Listrik dan Air</b>	<b>Kestragtegisian Lokasi</b>
1	R1	4	4	4	4	4	4	3	4
	R2	4	4	3	3	4	4	4	4
	R3	4	4	4	4	4	4	4	4
	R4	4	4	3	2	4	4	4	4
	R5	2	3	2	3	4	2	2	4
	R6	4	4	4	4	4	2	2	4
	R7	2	3	4	4	4	2	3	2
	R8	2	3	2	4	4	4	4	1
	R9	1	3	3	3	3	2	3	1

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Responden</b>	<b>Jenis Penggunaan Lahan</b>	<b>Kondisi dan Usia Bangunan</b>	<b>Sarana Prasarana</b>	<b>Perluasan Bangunan</b>	<b>Pergantian Selera Pemilik</b>	<b>Nilai Lahan</b>	<b>Tarif Listrik dan Air</b>	<b>Kestragisan Lokasi</b>
	R10	4	3	1	3	4	4	3	3
	R11	4	4	3	3	3	4	4	3
	R12	3	4	2	3	2	3	4	2
	R13	3	4	2	2	3	4	3	2
	R14	4	5	2	4	2	4	5	3
	R15	4	5	3	3	3	3	4	3
	R16	3	4	2	3	3	3	4	4
	R17	5	4	2	3	4	3	3	3
	R18	3	5	2	3	4	4	3	2
	R19	2	4	3	3	3	4	4	2
	R20	3	4	2	1	3	4	3	3
	R21	4	4	3	3	3	4	4	3
	R22	3	4	3	3	4	4	4	3
	R23	2	4	3	3	3	3	4	2

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Responden</b>	<b>Jenis Penggunaan Lahan</b>	<b>Kondisi dan Usia Bangunan</b>	<b>Sarana Prasarana</b>	<b>Perluasan Bangunan</b>	<b>Pergantian Selera Pemilik</b>	<b>Nilai Lahan</b>	<b>Tarif Listrik dan Air</b>	<b>Kestragisan Lokasi</b>
	R24	2	4	2	3	4	4	3	2
	R25	3	4	3	3	3	4	3	2
	R26	2	4	3	3	4	4	4	1
	R27	3	4	3	3	4	4	5	2
2	R28	4	3	1	4	2	2	5	4
	R29	4	3	2	3	2	3	3	1
	R30	4	3	2	3	2	3	3	1
	R31	2	4	2	2	2	4	4	2
	R32	4	4	3	3	4	4	4	4
	R33	3	4	3	3	4	4	4	3
	R34	3	4	2	2	4	4	4	4
	R35	4	4	4	2	4	4	4	4
	R36	3	4	3	2	4	4	4	4
R37	2	4	2	3	4	4	4	4	

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Responden</b>	<b>Jenis Penggunaan Lahan</b>	<b>Kondisi dan Usia Bangunan</b>	<b>Sarana Prasarana</b>	<b>Perluasan Bangunan</b>	<b>Pergantian Selera Pemilik</b>	<b>Nilai Lahan</b>	<b>Tarif Listrik dan Air</b>	<b>Kestragisan Lokasi</b>
	R38	4	4	3	3	4	4	4	4
	R39	1	3	3	2	4	4	4	1
	R40	2	4	4	3	2	3	4	2
	R41	3	4	1	2	3	4	4	3
	R42	4	5	1	1	2	5	4	3
	R43	3	4	2	3	4	4	5	3
	R44	3	4	2	2	3	4	3	2
	R45	4	4	1	1	2	5	4	3
	R46	3	4	1	3	4	4	3	2
3	R47	2	4	3	4	4	4	4	2
	R48	1	4	4	4	2	4	4	4
	R49	2	4	3	3	4	4	3	4
	R50	3	4	4	4	3	4	4	2
	R51	4	4	3	2	4	4	4	4

<b>Tipe Perubahan</b>	<b>Responden</b>	<b>Jenis Penggunaan Lahan</b>	<b>Kondisi dan Usia Bangunan</b>	<b>Sarana Prasarana</b>	<b>Perluasan Bangunan</b>	<b>Pergantian Selera Pemilik</b>	<b>Nilai Lahan</b>	<b>Tarif Listrik dan Air</b>	<b>Kestrategisan Lokasi</b>
	R52	4	4	2	2	4	4	4	4
	R53	3	4	2	2	3	3	3	4
	R54	4	3	3	2	2	2	3	3
	R55	4	4	1	1	3	4	4	3
	R56	3	4	1	1	3	4	5	3
	R57	3	3	1	1	3	4	4	2
	R58	4	4	1	1	2	4	5	3
	R59	4	4	2	2	3	4	5	3
	R60	4	5	1	2	3	4	4	3

*Sumber: Survey Primer, 2018*

## LAMPIRAN G

Hasil Running Sasaran 2

Penentuan Faktor Pengaruh pada tiap Tipe Perubahan Bangunan Cagar Budaya

### 1. Tipe Perubahan 1 (Tinggi)

#### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,592
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	15,080
	df	6
	Sig.	,020

#### Anti-image Matrices

		JenisPenggunaanLahan	KondisiBangunan	NilaiLahan	TarifListrikAir
Anti-image Covariance	JenisPenggunaanLahan	,753	-,297	-,149	,153
	KondisiBangunan	-,297	,691	-,130	-,178
	NilaiLahan	-,149	-,130	,744	-,261
	TarifListrikAir	,153	-,178	-,261	,789
Anti-image Correlation	JenisPenggunaanLahan	,531 <sup>a</sup>	-,412	-,199	,199
	KondisiBangunan	-,412	,622 <sup>a</sup>	-,181	-,241
	NilaiLahan	-,199	-,181	,665 <sup>a</sup>	-,341
	TarifListrikAir	,199	-,241	-,341	,530 <sup>a</sup>

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

### 2. Tipe Perubahan 2 (Sedang)

#### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,612
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	39,503
	df	15
	Sig.	,001

**Anti-image Matrices**

		KondisiBangunan	SaranaPrasarana	PerluasanBangunan	HilangLahan	TarifListrikAir	KestrategisanLokasi
Anti-image Covariance	KondisiBangunan	,395	-.005	-.007	-.156	,027	-.167
	SaranaPrasarana	-.005	,069	-.048	-.008	,023	-.049
	PerluasanBangunan	-.007	-.048	,339	,192	,019	-.089
	HilangLahan	-.156	-.008	,192	,230	,038	-.019
	TarifListrikAir	,027	,023	,019	,038	,638	-.311
	KestrategisanLokasi	-.167	-.049	-.089	-.019	-.311	,479
Anti-image Correlation	KondisiBangunan	,691 <sup>a</sup>	-.008	-.019	-.539	,055	-.399
	SaranaPrasarana	-.008	,798 <sup>a</sup>	-.080	,017	,030	-.071
	PerluasanBangunan	-.019	-.080	,639 <sup>a</sup>	,687	,041	-.220
	HilangLahan	-.539	,017	,687	,609 <sup>a</sup>	,095	-.059
	TarifListrikAir	,055	,030	,041	,095	,536 <sup>a</sup>	-.567
	KestrategisanLokasi	-.399	-.071	-.220	-.059	-.567	,521 <sup>a</sup>

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

### 3. Tipe Perubahan 3 (Rendah)

#### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,622
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	25,086
	df	6
	Sig.	,000

**Anti-image Matrices**

		JenisPenggunaanLahan	SaranaPrasarana	PerluasanBangunan	TarifListrikAir
Anti-image Covariance	JenisPenggunaanLahan	,521	-.060	,152	-.061
	SaranaPrasarana	-.060	,202	-.151	,127
	PerluasanBangunan	,152	-.151	,166	-.055
	TarifListrikAir	-.061	,127	-.055	,818
Anti-image Correlation	JenisPenggunaanLahan	,722 <sup>a</sup>	-.184	,517	-.094
	SaranaPrasarana	-.184	,601 <sup>a</sup>	-.024	,313
	PerluasanBangunan	,517	-.024	,577 <sup>a</sup>	-.149
	TarifListrikAir	-.094	,313	-.149	,706 <sup>a</sup>

a. Measures of Sampling Adequacy(MSA)

## LAMPIRAN H

Hasil Running Sasaran 3

Penentuan Jenis dan Prioritas Instrumen Insentif dan Disinsentif Berdasarkan Faktor-Faktor Pengaruh Pada Masing-Masing Tipe Perubahannya

### 1. Tipe Perubahan 1 (Tinggi)

- Insentif

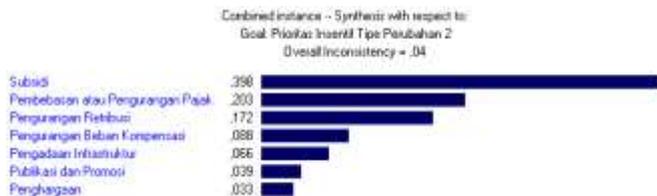


- Disinsentif



### 2. Tipe Perubahan 2 (Sedang)

- Insentif

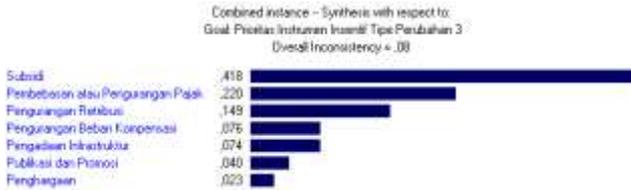


- Disinsentif



### 3. Tipe Perubahan 3 (Rendah)

- Insentif



- Disinsentif



## BIODATA PENULIS



Penulis lahir di Medan, 30 Juli 1996 dan merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis menempuh pendidikan formal di SDN Pancoran 01 Jakarta Selatan (2002-2008), SMP Negeri 73 Jakarta Selatan (2008-2011), dan SMA Negeri 1 Sooko Mojokerto (2011-2014). Tepat setelah lulus SMA pada tahun 2014, penulis diterima di Departemen

Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Surabaya melalui jalur SNMPTN. Selama masa perkuliahan akademik, penulis cukup aktif dalam bidang non-akademik dalam beberapa kegiatan sebagai Volunteer ITS International Office, staff ahli Departemen Hubungan Luar Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL), Volunteer UN Habitat III Prepcom 3, dan berbagai kepanitiaan lain yang diadakan pada tingkat fakultas maupun institut. Penulis juga pernah mengikuti kegiatan *Global Project-Based Learning* (GPBL) di Shibaura Institute of Technology (SIT) Jepang. Penulis dapat dihubungi melalui alamat e-mail *dewiraths@gmail.com*.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*