
Inisiasi model konseptual *Transfer of Development Rights* (TDR) bagi kawasan cagar budaya

Conceptual model initiation of the Transfer of Development Rights (TDR) on cultural heritage conservation area

G A Rahadyan¹ dan D A Iskandar²

¹Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

²Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

Corresponding author's email: gustiaditya@mail.ugm.ac.id

Abstrak. Kawasan Pecinan Ketandan di Kota Yogyakarta sebagai salah satu bagian dari kawasan permukiman etnis Tionghoa memiliki keterbatasan dalam hal pengembangan bangunan setelah ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya. Akibatnya, timbul kesulitan bagaimana menyetarakan hak milik dan hak pembangunan dikarenakan fungsi perlindungan dan pelestarian yang melekat tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah telah membentuk instrumen salah satunya melalui pengalihan hak membangun (*transfer of development rights*/TDR). Agar dapat berfungsi secara optimal sebagai sebuah kebijakan, maka perlu dirumuskan model konseptual TDR melalui pendekatan ahli. Dengan memilih Kawasan Pecinan Ketandan di Kota Yogyakarta sebagai studi kasus, perumusan model konseptual TDR dilakukan melalui metode deskriptif kualitatif dengan alat analisis Delphi. Hasil penelitian menghasilkan model konseptual TDR di Kawasan Pecinan Ketandan yang terdiri atas tahap awal, tahap transaksi serta tahap akhir dan evaluasi. Di dalam model tersebut telah termuat indikator-indikator utama keberhasilan TDR, yaitu adanya area pengirim, area penerima, pasar TDR, dan nilai TDR.

Kata Kunci: Cagar Budaya; Delphi; Kawasan Pecinan; Model Konseptual; Transfer of Development Rights

Abstract. The Ketandan Chinatown as one of the ethnic Chinese settlements in Yogyakarta has limitations in the development after being designated as a cultural heritage area. As a result, the problem of how to equalize property rights and development rights due to the inherent protection and preservation functions arose. As a solution, the government has established an instrument namely the Transfer of Development Rights (TDR). The policy application of TDR requires a formulation of a conceptual model through the expert approach. By selecting the Ketandan Chinatown Area in Yogyakarta City as a case study, the formulation of the TDR conceptual model was carried out through a qualitative descriptive method using Delphi analysis. The findings of the study resulted in a conceptual model of TDR in the Chinatown area of Ketandan. The conceptual model consists of the initial stage, the transaction stage and the final stage and evaluation of application. The main indicators of the success of TDR, namely the presence of a sending area, receiving area, TDR market, and TDR value, are also mentioned in the conceptual model.

Keywords: Conceptual Model; Delphi Analysis; Heritage; the Chinatown; Transfer of Development Rights

1. Pendahuluan

Pengaturan pemanfaatan hak atas tanah telah diatur di dalam perundangan-undangan, dimana disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” [1]. Adanya ketentuan tersebut telah melahirkan konsepsi hak penguasaan atas tanah yang menyatakan untuk memberi wewenang mempergunakan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi [2].

Pengaturan hak kepemilikan dan hak membangun merupakan salah satu wujud dari bentuk kebebasan. Kebebasan tidak hanya berhenti pada pengembangan, melainkan bagaimana prinsip-prinsip ketentuan yang mengatur pengembangan tersebut [3]. Pemilik lahan memiliki hak terhadap lahan yang dikuasainya tetapi hak tersebut juga dikenai aturan. Hak milik pribadi selalu mendapat perhatian besar karena berkaitan erat dengan kepentingan individu [4]. Hak membangun muncul sebagai perbedaan antara penggunaan yang ada dari sebidang tanah dan potensi penggunaan seperti yang diizinkan oleh hukum, akibatnya dalam mekanisme pasar sering terjadi ketidakseimbangan antara fungsi lahan dengan intensitas lahan yang ditetapkan, sehingga terjadi dampak sosial maupun ekonomi pembangunan [5].

Kota Yogyakarta sebagai bagian dari kota tua di Indonesia memiliki kawasan pecinan sebagai bagian dari keberagaman. Kawasan pecinan merupakan kawasan dengan karakteristik ekonomi kota yang biasanya berfungsi sebagai sentra ekonomi dan hunian [6]. Kampung Ketandan Yogyakarta merupakan tempat tumbuh dan berkembangnya kebudayaan China di Kota Yogyakarta. Kampung ini memiliki keunikan berupa kekhasan arsitektur, kuliner, suasana dan pertunjukan maupun pengalaman khas China yang ditawarkan [7]. Hasil pengamatan menunjukkan bahwa sebagian Kawasan Pecinan Ketandan Kota Yogyakarta telah mengalami perubahan fungsi menjadi bangunan modern yang tidak menunjukkan kekhasan Pecinan [8].

Kondisi demikian berlawanan dengan fungsi perlindungan yang dimiliki oleh cagar budaya, seperti termuat di dalam Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang menyatakan bahwa cagar budaya perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan.

Dalam rangka melayani kepentingan publik khususnya melindungi hak milik dan hak membangun, pemerintah Kota Yogyakarta memberikan kompensasi/imbalan sebagai bagian dari perangkat pengendalian pemanfaatan ruang seperti tertuang dalam peraturan daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang [9]. Kompensasi tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk pengalihan hak membangun atau dikenal dengan *transfer of development rights* (TDR). TDR dipandang sebagai kebijakan simbolik dari gerakan pertumbuhan cerdas kontemporer [10]. TDR adalah cara untuk merebut kembali keuntungan nilai properti dan mentransfernya, sehingga mendapatkan hasil yang lebih positif dalam hal ekuitas [10]. Prinsip TDR adalah mengizinkan hak pengembangan yang tidak terpakai dari suatu situs untuk dipindahkan dari daerah yang oleh pemerintah dianggap kurang berkembang ke daerah yang diupayakan untuk berkembang. Dari sudut pandang otoritas publik, TDR akan mengurangi risiko *downzoning* yang dipandang sebagai perampasan material dan karenanya ditentang oleh pemilik tanah [10].

Namun, di dalam klausul kebijakan TDR yang diatur oleh Pemerintah Kota Yogyakarta, belum diatur mengenai mekanisme rinci terhadap pelaksanaan konsep tersebut sebagai sebuah kebijakan. Mekanisme terperinci dari kebijakan TDR dibutuhkan untuk meminimasi potensi konflik akibat adanya pengalihan hak. Oleh karena itu, perlu dirumuskan inisiasi awal model konseptual TDR bagi kawasan pecinan di Kota Yogyakarta.

2. Metode

Penelitian ini bersifat deduktif kualitatif dengan pendekatan paradigma *post positivisme*. Dalam penelitian ini peneliti merupakan instrumen kunci, dengan teknik pengumpulan data berupa gabungan (triangulasi) pada berbagai narasumber terpilih. Analisis data bersifat kualitatif, dengan menggunakan teknik analisis Delphi. Hasil penelitian menekankan pada makna generalisasi, berdasarkan hasil konsensus dari para responden terpilih penelitian. Adapun tahapan yang dilakukan untuk mendapatkan model konseptual TDR bagi Kawasan Cagar Budaya terdiri atas 4 (empat) tahap yaitu (1) tinjauan pustaka, (2) penentuan narasumber, (3) pengumpulan data, dan (4) analisis data.

2.1. Tinjauan pustaka

Untuk mendapatkan model konseptual TDR di wilayah penelitian, maka terlebih dahulu dilakukan identifikasi indikator-indikator awal yang dianggap berpengaruh dalam mendukung keberhasilan penerapan TDR bagi kawasan cagar budaya [10–18]. Selain itu, hasil rumusan indikator-indikator tersebut juga dielaborasi melalui hasil tinjauan terhadap perumusan kebijakan TDR sejenis dari berbagai negara [14,15,19–23], serta tinjauan terhadap keberhasilan perumusan model konseptual TDR sejenis [14,24]. Adapun indikator-indikator perumusan model konseptual TDR bagi kawasan cagar budaya dapat ditinjau pada Tabel 1.

Tabel 1. Indikator-indikator perumusan model konseptual TDR.

No.	Indikator	Definisi
1.	Adanya <i>sending area</i>	Area yang ingin dipertahankan/dilindungi, dalam penelitian ini adalah kawasan cagar budaya.
2.	Adanya <i>receiving area</i>	Area yang akan menerima penambahan intensitas pembangunan dari area pengirim.
3.	Adanya <i>market</i>	Proses terjadinya transaksi TDR dengan pembentukan mekanisme tertentu.
4.	Adanya TDR <i>credits</i>	Nilai TDR yang akan dijual dan dikirimkan dari area pengirim kepada area penerima melalui mekanisme di pasar.

2.2. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah pemilik pengaruh dan kepentingan (*stakeholder*) dalam perumusan kebijakan TDR di wilayah penelitian agar mampu memperoleh data dan informasi secara mendetail dan akurat. Berdasarkan kepentingan tersebut, maka metode penentuan sampel ditentukan melalui teknik pengambilan sampel yang tidak didasarkan oleh peluang dikarenakan populasi tidak diketahui atau teknik sampling non probabilitas, yaitu *purposive sampling*. Untuk menemukan *purposive sampling* telah dilakukan analisis *stakeholders*, yang merupakan orang ataupun kelompok yang mempunyai kekuatan untuk mempengaruhi secara langsung masa depan suatu organisasi [25], dengan kriteria antara lain sedikit banyak memahami mengenai penatagunaan tanah dan pengembangan cagar budaya serta mengetahui kondisi langsung di wilayah penelitian. Adapun narasumber terpilih ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. *Stakeholder* penelitian yang terpilih.

Nama <i>Stakeholder</i>
Government
1. Bappeda Kota Yogyakarta
2. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta
Private Sector
3. Ikatan Ahli Perencana (IAP) DIY
4. Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) DIY
Civil Society
5. Komunitas Jogja Heritage Society
6. Dosen ahli cagar budaya, Jurusan Arsitektur UGM
7. Komunitas masyarakat Kawasan Pecinan Ketandan

2.3. Metode pengumpulan data

Jenis data yang digunakan terdiri atas data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer bertujuan untuk mendapatkan gambaran kondisi lingkungan dan perubahan-perubahan yang terjadi dengan menggunakan panca indra terhadap fakta yang ada tanpa disertai pengambilan sampel terlebih dahulu. Pengumpulan data primer didapatkan melalui pengamatan langsung

dan wawancara mendalam (*in-depth interview*). Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan teknik survei sekunder, baik survei literatur maupun survei instansional untuk mendapatkan dokumen formal. Pengumpulan data sekunder didapatkan melalui survei instansional dan survei media.

2.4. Teknik analisis Delphi

Teknik analisis Delphi banyak digunakan di berbagai bidang studi dengan tujuan untuk mengeksplorasi pendapat dari para stakeholder terkait perumusan model konseptual TDR berdasarkan hasil tinjauan pustaka. Teknik analisis Delphi merupakan pengolahan data secara kualitatif yang diperoleh melalui kuesioner dan wawancara kepada para *stakeholder* terpilih yang mempunyai tingkat validasi tinggi karena disampaikan oleh para ahli di bidangnya serta melalui iterasi minimal dua kali. Teknik analisis Delphi menggunakan pendekatan kualitatif karena dinilai lebih tepat dalam menggali pemahaman yang lebih mendalam dan menyeluruh tentang apa yang sebenarnya terjadi dari perilaku yang terlibat langsung. Langkah-langkah yang dilakukan dalam teknik ini adalah sebagai berikut:

- a. Masalah diidentifikasi dan melalui seperangkat pertanyaan yang disusun cermat, anggota kelompok diminta menyampaikan kesimpulan-kesimpulannya yang potensial;
- b. Kuesioner pertama diisi oleh anggota secara terpisah dan bebas tanpa identitas;
- c. Hasil kuesioner pertama dihimpun, dicatat dan diperbanyak;
- d. Setiap anggota dikirim tembusan hasil rekaman;
- e. Setelah meninjau hasil, para anggota ditanya kembali tentang kesimpulan-kesimpulan mereka. Hasil yang baru biasanya menggugah para anggota untuk memberi kesimpulan yang baru, hingga memungkinkan responden mengubah sama sekali kesimpulan pertama mereka;
- f. Langkah ke-4 dan ke-5 dilakukan pengulangan sampai tercapai satu konsensus.

3. Hasil penelitian dan pembahasan

Hasil perumusan model konseptual TDR diperoleh setelah melewati beberapa tahapan, yaitu perumusan model konseptual awal berdasarkan tinjauan pustaka, proses analisis Delphi dengan para narasumber, dan penyepakatan konsensus Delphi.

3.1. Model konseptual awal

Model konseptual awal TDR bagi kawasan cagar budaya didapatkan melalui hasil tinjauan pustaka yang telah dilakukan sebelumnya, meliputi tinjauan terhadap keberhasilan penerapan TDR, rumusan kebijakan TDR dari berbagai negara, serta tinjauan model konseptual TDR sejenis, dengan hasil yang ditunjukkan oleh Gambar 1.

3.1.1. Penentuan lokasi area pengirim TDR. Penentuan ini dilakukan melalui identifikasi kondisi guna lahan eksisting, pengecekan kesesuaian terhadap rencana tata ruang yang berlaku, mengidentifikasi status kepemilikan lahan, mengidentifikasi apakah kawasan pengirim TDR merupakan kawasan cagar budaya, serta melakukan penyesuaian terhadap karakter sosial dan budaya setempat.

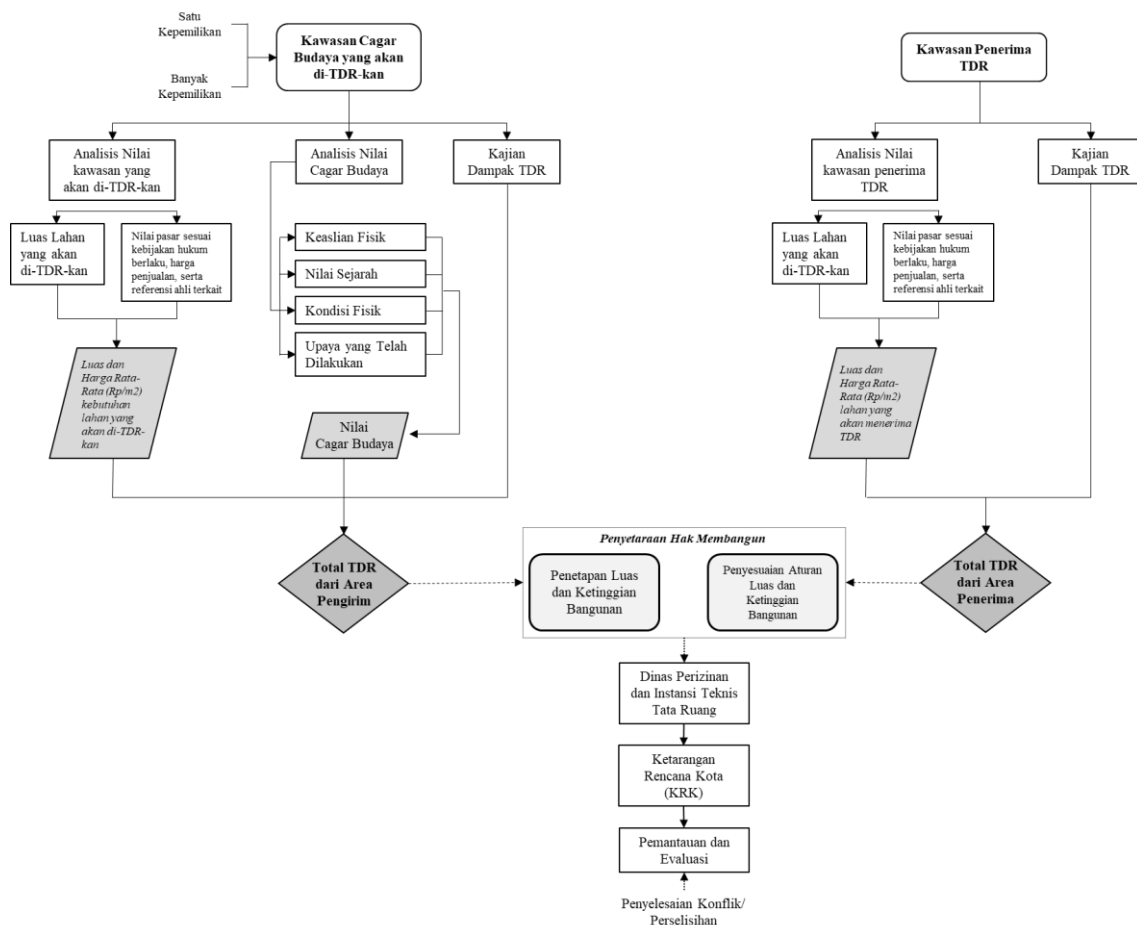
3.1.2. *Analisis nilai TDR area pengirim.* Analisis ini dilakukan melalui analisis nilai kawasan yang akan di-TDR-kan, analisis nilai restorasi dan hasil perbaikan bangunan, serta kajian dampak apabila TDR ini akan diterapkan di area pengirim.

3.1.3. *Penentuan lokasi area penerima TDR.* Penentuan lokasi area penerima dilakukan melalui penentuan lokasi zona yang sama atau berbeda dengan area pengirim, mengidentifikasi kondisi guna lahan eksisting di area penerima TDR, melakukan kesesuaian terhadap rencana tata ruang yang berlaku, melakukan analisis potensi pengembangan wilayah, serta melakukan analisis terhadap potensi pengembangan infrastruktur kawasan.

3.1.4. *Analisis nilai TDR area penerima.* Analisis ini dilakukan melalui analisis nilai kawasan penerima TDR serta kajian dampak apabila TDR ini akan diterapkan di area penerima.

3.1.5. *Penyetaraan hak membangun.* Penyetaraan dilakukan melalui penyesuaian terhadap luas dan ketinggian bangunan maksimal baik di area pengirim maupun penerima.

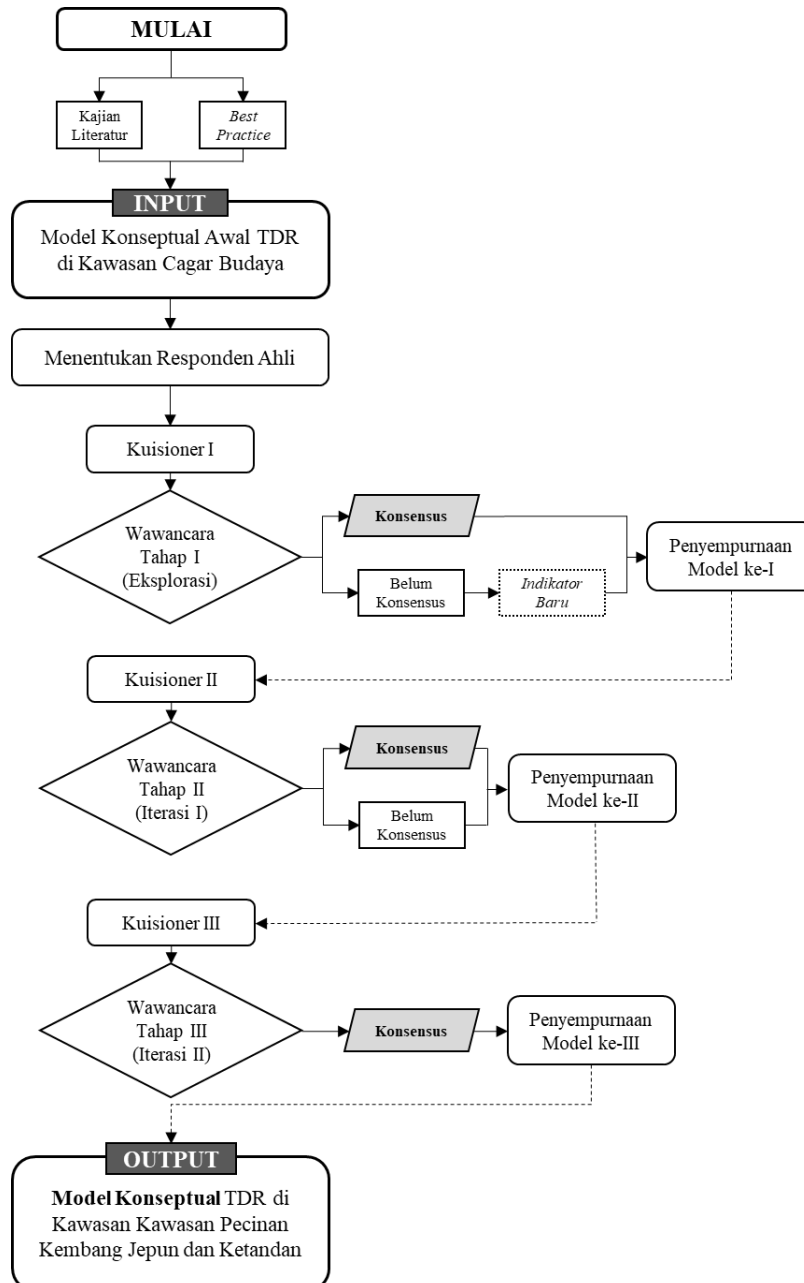
3.1.6. *Pemantauan dan evaluasi.* Sebagai bentuk tindak lanjut apabila dikemudian hari terjadi konflik/perselisihan antara pemilik lahan di area pengirim dan penerima.



Gambar 1. Model konseptual awal TDR bagi kawasan cagar budaya.

3.2. Proses analisis Delphi

Input yang digunakan dalam analisis Delphi adalah model konseptual awal TDR berdasarkan hasil kajian pustaka. Pada praktiknya, kuesioner Delphi telah diajukan kepada responden yang terpilih sebanyak 3 (tiga) kali, dimana telah melalui proses analisis dengan 2 (dua) kali iterasi hingga akhirnya mencapai konsensus atau kesepakatan terhadap model konseptual dimaksud. Adapun proses analisis Delphi di wilayah penelitian disajikan pada Gambar 2.



Gambar 2. Proses analisis model konseptual TDR menggunakan Delphi.

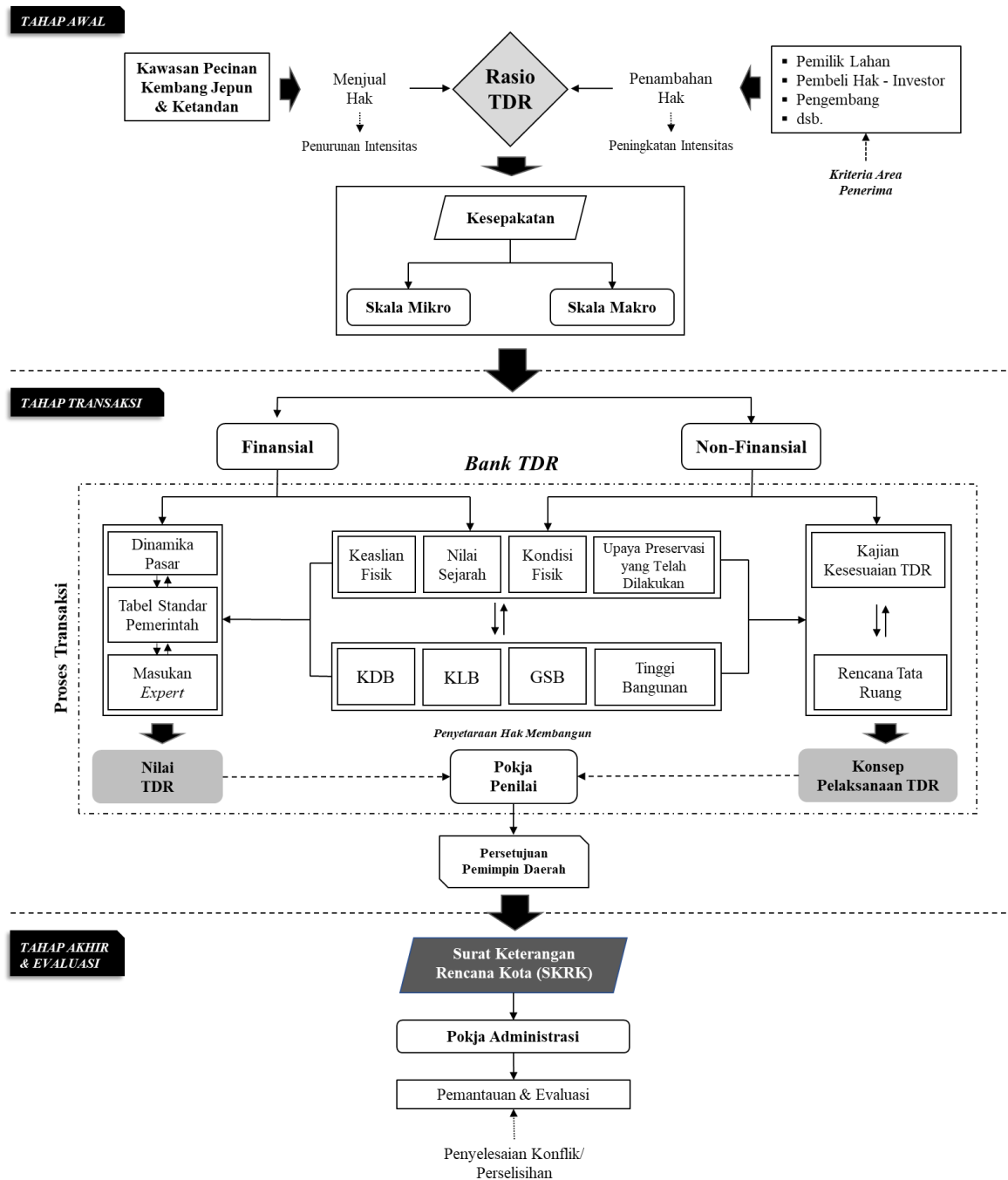
3.3. Hasil konsensus Delphi

Penelitian ini menggunakan metode wawancara semi terstruktur untuk melakukan eksplorasi pendapat responden terhadap model konseptual awal TDR yang telah dirumuskan sebelumnya. Pada setiap akhir sesi eksplorasi, peneliti menghasilkan model konseptual TDR yang baru berdasarkan hasil penyempurnaan dari narasumber, demikian untuk ditanyakan kembali kepada responden hingga mencapai kondisi jenuh, dimana hasil eksplorasi sudah tidak menghasilkan masukan yang berarti dalam merubah muatan substansial model secara keseluruhan. Adapun rekapitulasi hasil eksplorasi pendapat responden dapat dijelaskan pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil eksplorasi kuesioner Delphi.

Tahap ke-	Penekanan Hasil Eksplorasi
I	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu adanya kesetaraan antara jumlah TDR yang dijual dari area pengirim dan jumlah kebutuhan peningkatan intensitas membangun di area penerima; • Perlu dilakukannya kesepakatan secara legal hukum antar pelaku TDR; • Perlu perumusan peran masing-masing pelaku TDR dari berbagai kalangan; • Bank TDR sebagai lokasi transaksi TDR agar lebih terpercaya; • Perlu dirumuskan bentuk TDR, antara lain dalam bentuk finansial maupun non-finansial (terdiri dari skala mikro, dimana area pengirim dan penerima berada pada zona yang sama dan skala makro yang berada lintas zona dan kawasan); • Perlu sinkronisasi terhadap rencana tata ruang yang berlaku; • Memberikan wewenang lebih besar kepada pelaku dan mekanisme di pasar TDR secara penuh dan bebas.
II	<ul style="list-style-type: none"> • Penekanan terhadap indikator-indikator ke-cagar budaya-an sebagai penentu nilai TDR di kawasan cagar budaya, yang meliputi keaslian fisik, nilai sejarah, kondisi fisik, serta upaya preservasi yang telah dilakukan sebelumnya. • Penyusunan tabel analisa standar nilai TDR di kawasan cagar budaya dari Pemerintah yang akan dielaborasi dengan mekanisme pasar <i>TDR</i>. • Pada TDR finansial maupun non-finansial perlu dielaborasi dengan nilai-nilai ke-cagar budaya-an di atas. • Menambahkan masukan ahli atau <i>expert</i> yang kompeten pada bidangnya dalam penentuan TDR credits.
III	<ul style="list-style-type: none"> • Perlunya dibuat bank data dalam mendukung kinerja bank TDR, sehingga mampu memberikan rekomendasi yang <i>win-win solution</i> antar pelaku TDR. • Perlu penekanan kesesuaian terhadap kriteria di area penerima. • Penyesuaian jumlah lantai menjadi tinggi bangunan. • Adanya kelompok kerja (<i>pokja</i>) administrasi dan <i>pokja</i> penilai yang akan membantu proses transaksi TDR.

Setelah melalui tahap eksplorasi yang ketiga, beberapa responden masih memberikan sejumlah masukan, namun masukan tersebut tidak merubah muatan substansial perumusan model konseptual TDR secara makro, sehingga dalam hal ini diputuskan untuk menghentikan eksplorasi dan berhenti untuk menanyakan kembali kepada responden. Adapun hasil konsensus tersebut apabila dituangkan ke dalam bagan dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Model konseptual TDR bagi kawasan cagar budaya.

3.4. Diskusi

Hasil rumusan model konseptual TDR di atas menjadi inisiasi terhadap implementasi kebijakan TDR oleh pemerintah daerah khususnya Pemerintah Kota Yogyakarta. Hal ini mengingat kebijakan TDR merupakan hal yang baru khususnya dalam pengendalian pembangunan kota di Indonesia. Berdasarkan hasil tinjauan pustaka, didapatkan bahwa terdapat empat indikator utama penerapan kebijakan TDR, seperti yang tertulis pada Tabel 4.

Tabel 4. Indikator utama TDR dan hasil temuan di wilayah penelitian.

No.	Indikator	Hasil Temuan Empiris
1.	Adanya <i>sending area</i>	Teridentifikasi banyak kawasan dengan fungsi preservasi, dengan kawasan cagar budaya sebagai salah satu prioritas. Kawasan pecinan merupakan kawasan permukiman etnis Tionghoa tertua yang dijumpai pada kota-kota pada umumnya, termasuk di Kota Yogyakarta. Kawasan ini memiliki nilai historis yang tinggi, hingga saat ini masih aktif berkegiatan dengan tetap mempertahankan unsur-unsur etnis dan budaya khas Tionghoa. Saat ini sedang dilakukan pendataan lebih lanjut terhadap aset-aset cagar budaya yang terdapat di kawasan tersebut, sebagai bentuk tindak lanjut pemerintah kota dalam upaya mempertahankan kawasan tersebut. Aktivitas yang dijumpai didominasi kegiatan perdagangan dan jasa serta komersial yang memiliki urgensi tingkat pengembangan pembangunan yang tinggi.
2.	Adanya <i>receiving area</i>	Tidak dianalisa secara khusus. Area penerima harus memenuhi kriteria sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> • bukan namun diarahkan menjadi kawasan berkembang; • bersebelahan atau masih dalam satu kawasan dengan bangunan cagar budaya pengirim TDR; • lokasi persil yang mudah dilengkapi infrastruktur serta dengan biaya rendah; • lokasi persil dengan potensi koneksi yang tinggi terhadap transportasi publik.
3.	Adanya <i>market TDR</i>	Belum teridentifikasi keberadaan pasar TDR secara khusus di wilayah penelitian. Namun, untuk transaksi TDR dapat diinisiasi melalui Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, Dinas Penanaman Modal dan Perizinan dan/atau dinas teknis terkait yang mengurus perihal tata ruang dan perizinan bangunan kota.
4.	Adanya <i>TDR credits</i>	Belum teridentifikasi akibat belum terjadinya transaksi <i>TDR</i> pada wilayah penelitian.

Model konseptual TDR yang dirumuskan pada penelitian ini berfokus pada kawasan cagar budaya dengan karakteristik khas Pecinan Ketandan yang ada di Kota Yogyakarta. Secara administrasi wilayah tersebut termasuk kedalam kota besar di Indonesia, yang secara fungsi

ekonomi dan dinamika kegiatan perkotaan yang berlangsung termasuk kedalam kota-kota menengah di Indonesia. Berdasarkan Tabel 4, maka penerapan TDR diinisiasi pada area yang diwajibkan menjadi area pengirim adalah lahan/bangunan Cagar Budaya, sedangkan cagar budaya yang tidak memiliki sisa KDB, dapat menjadi alternatif penentuan area pengirim. Area penerima belum ditentukan, namun wajib memenuhi kriteria-kriteria yang telah ditetapkan tersebut. Pemerintah perlu melakukan kerjasama dengan berbagai elemen yang berkepentingan, sehingga indikator pasar dan nilai TDR dapat berjalan secara optimal.

4. Kesimpulan

Penelitian ini memberikan analisis sistematis terhadap hasil konsensus responden ahli terhadap perumusan model konseptual TDR bagi kawasan cagar budaya, khususnya bagi Kawasan Pecinan Ketandan di Kota Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa indikator adanya area pengirim telah terpenuhi, sedangkan adanya area penerima, pasar dan nilai TDR belum dapat terpenuhi mengingat belum terlaksananya kebijakan ini. Sebagai inisiasi implementasi kebijakan tersebut, maka komponen utama yang perlu diperhatikan antara lain penentuan area pengirim dan area penerima; melakukan kesepakatan dan menentukan skala TDR (meliputi mikro dan makro); menentukan bentuk TDR (meliputi finansial dan non-finansial) dan melakukan transaksi TDR; melakukan penilaian; adanya persetujuan dari pemimpin daerah; pemutakhiran dan pendataan administrasi; serta pemantauan dan evaluasi.

Ucapan Teima Kasih

Penulis ingin berterima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan materi dan penyempurnaan substansi dalam penelitian ini, terutama kepada pihak Lembaga Pengelola Dana Pendidikan (LPDP) yang telah mendukung dalam hal pendanaan penelitian.

Referensi

- [1] Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) 1945.
- [2] Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 1960.
- [3] Sen A. *Development as Freedom*. New York: Anchor; 2000.
- [4] Hou J, Chan EHW, Li LH. Transfer of Development Rights as an Institutional Innovation to Address Issues of Property Rights. *J Hous Built Environ* 2018;33. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9613-6>.
- [5] Pizor PJ. Making TDR Work: A Study of Program Implementation. *J Am Plan Assoc* 1986;52:203–11. <https://doi.org/10.1080/01944368608976620>.
- [6] Adishakti LT. *Modul 2: Prinsip, Strategi, dan Instrumen Penataan Pelestarian Kota Pusaka*. Jakarta: Badan Pelestarian Pusaka Indonesia; 2017.
- [7] Sari AN, Aliyah I. Daya Tarik Kampung Ketandan Yogyakarta sebagai Wisata Budaya bagi Generasi Milenial. *J Pariwisata Dan Budaya* 2021;22.

- [8] Nugraha DH, Febrianty D. Kawasan Permukiman Tionghoa dan Akulturasi di Kampung Ketandan Yogyakarta. *Semin. Nas. SCAN #6*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta; 2015, p. 281–9.
- [9] Pemerintah Kota Yogyakarta. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035 2015.
- [10] Klaus J. Sharing Property Value Losses: The Spatial Concentration of Development Rights as a Way to Limit Urban Sprawl. *Land Use Policy* 2020;94. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104540>.
- [11] Nelson AC, Pruetz R, Woodruff D. *The TDR Handbook: Designing and Implementing Successful Transfer of Development Rights Programs*. Washington DC: Island Press; 2012.
- [12] Walls M, Mcconnell V. *Transfer of Development Rights in U.S. Communities*. Washington DC: Resources for the Future; 2007.
- [13] Sulaiman R. *Evaluasi Kelayakan Teknis Penerapan Transfer of Development Rights (TDR) pada Kawasan Kotatua Jakarta*. Institut Teknologi Bandung, 2020.
- [14] Guzle G, Akpınar F, Duvarcı Y. Transfer of Development Rights for the Effectiveness of the Conservation Plans: a Case from Historic Kemeralti, Izmir. *Habitat Int* 2020;103. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102207>.
- [15] Chan EHW, Hou J. Developing a Framework to Appraise the Critical Success Factors of Transfer Development Rights (TDRs) for Built Heritage Conservation. *Habitat Int* 2015;46:35–43. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.10.018>.
- [16] Carroll T, Chen C, Dunbar J, Gore R, Greve D. *Evaluating the Potential of a Market-Based Transfer of Developments Program to Preserve Open Space in Santa Barbara County*. Santa Barbara: University of California; 2005.
- [17] Fulton W, Mazurek J, Pruetz R, Williamson C. *TDRs and Other Market-Based Land Mechanisms: How They Work and their Role in Shaping Metropolitan Growth*. Washington DC: The Brookings Institution; 2004.
- [18] Pruetz R, Standridge N. What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice. *J Am Plan Assoc* 2008;75:78–87. <https://doi.org/10.1080/01944360802565627>.
- [19] Li P. Transfer of Development Rights Approach: Striking the Balance between Economic Development and Historic Preservation in Hong Kong. *Surv Built Environ* 2008;19:38–53.
- [20] Shih M, Chiang YH, Chang HB. Where Does Floating TDR Land? An Analysis of Location Attributes in Real Estate Development in Taiwan. *Land Use Policy* 2019;82:832–40. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.12.029>.
- [21] Yang DYR, Chang JC. Financialising Space through Transferable Development Rights: Urban Renewal, Taipei Style. *Urban Stud* 2017;55:1943–66. <https://doi.org/10.1177/0042098017710124>.
- [22] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi 2014.

- [23] Pemerintah Kota Bandung. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 2015.
- [24] Menghini G. Transferable Development Rights (TDR) in Switzerland : Simulating a TDR Market with Agent-Based Modeling. École Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2013. <https://doi.org/10.5075/epfl-thesis-5707>.
- [25] Bryson JM. What to Do When Stakeholders Matter: Stakeholder Identification and Analysis Techniques. *Public Manag Rev* 2004;6:21–53. <https://doi.org/10.1080/14719030410001675722>.