

Pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun Melalui Pendekatan Pola *Public Private Partnership* (PPP)

Diana Gracea dan Rima Dewi Suprihardjo

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS)
Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia
e-mail: rimadewi54@yahoo.com

Abstrak—Kawasan Pecinan Kembang Jepun merupakan salah satu kawasan kota lama Surabaya yang mengalami penurunan kualitas disebabkan oleh kurangnya perhatian dari berbagai pihak. Pihak Pemerintah belum dapat menghidupkan Kawasan Pecinan Kembang Jepun disebabkan oleh kurangnya sumber daya, seperti pendanaan dan sumber daya manusia. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini dilakukan untuk merumuskan kerjasama dengan pendekatan pola PPP yang relevan untuk diterapkan dalam pelestarian cagar budaya pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun. Tahapan penelitian ini meliputi pengidentifikasian karakteristik kawasan Pecinan Kembang Jepun menggunakan analisis teoritical deskriptif dan skoring, menganalisa bentuk kerjasama yang dapat dilakukan oleh Pemerintah, Swasta dan Masyarakat dalam pelestarian pada kawasan menggunakan content analysis. Selanjutnya merumuskan pelestarian cagar budaya Kawasan Pecinan Kembang Jepun melalui pendekatan pola PPP dengan menggunakan analisis triangulasi. Pola BOT dan pola BOO merupakan hasil pola yang paling relevan untuk diterapkan, dimana investasi yang dilakukan pihak Swasta dalam mengembangkan kegiatan-kegiatan kebudayaan yang dapat memberikan profit. Pada pola BOT, pelestarian kawasan Pecinan lebih banyak dilakukan pada pengelolaan fisik yang memberikan ciri khas budaya Pecinan. Sedangkan pada pola BOO, kegiatan pelestarian lebih banyak dilakukan secara non fisik, meliputi kegiatan wisata kuliner, kefiatan akulturasi budaya dan pemanfaatan kegiatan pada ruang public pada waktu-waktu tertentu.

Kata Kunci— Kawasan Pecinan, pelestarian, dan PPP

I. PENDAHULUAN

KAWASAN Pecinan merupakan kawasan dengan domain ekonomi kota, dimana kawasan ini biasanya berfungsi sebagai sentra ekonomi dan hunian [1]. Kawasan Pecinan memiliki peran dan kedudukan yang cukup penting dalam sebuah kota, memiliki pola permukiman dan karakter bangunan Pecinan yang khas, memiliki konsep jalur pejalan kaki terbuka, terdapat landmark berupa patung, klinteng, pintu gerbang, kuil dan bangunan arsitektural lainnya, dan adanya akulturasi budaya seperti Arab, India dan kaum pribumi [2]. Kawasan Pecinan umumnya

memiliki fungsi sebagai kawasan sentra perdagangan dan permukiman bagi etnis Tionghoa, selain itu keberadaan klinteng pada kawasan tersebut memiliki peran dalam komunitas Cina pada masa lampau [3]. Kawasan Pecinan adalah kawasan yang merujuk pada suatu bagian kota yang dari segi penduduk, bentuk hunian, tatanan sosial serta suasana lingkungannya memiliki ciri khas karena pertumbuhan bagian kota tersebut berakar secara historis dari masyarakat Cina [4].

Kembang Jepun adalah kawasan Pecinan dengan fungsi sentra perdagangan pertama yang terdapat di Surabaya. Pada masa kepemimpinan Daendels pada abad ke 18. Kawasan Kembang Jepun merupakan salah satu kawasan kota lama yang dikenal dengan nama Kota Bawah atau *Beneden Stad*. Sejarah panjang Kota Bawah dapat dilihat melalui keberadaan bangunan yang didirikan pada periode yang berbeda, mulai tahun 1870-an sampai dengan tahun 1900-an dengan langgam arsitektur yang beragam [5]. Salah satu ciri kota lama bentukan Pemerintah Kolonial Belanda adalah pembagian cluster berdasarkan etnis. Kota bawah atau *beneden Stad* terdiri dari Kawasan Eropa, Kawasan Tionghoa dan kawasan Arab [5]. Kawasan Pecinan Kembang Jepun dianggap sebagai kawasan paling bersejarah bagi perkembangan etnis Tionghoa di Surabaya [6].

Kembang Jepun menjadi kawasan strategis untuk melangsungkan aktivitas bisnis. Kembang Jepun menjadi pusat perdagangan di siang hari dan hiburan di malam hari. Namun seiring dengan berjalannya waktu, Kembang Jepun tidak lagi menjadi pusat perdagangan seperti pada masa Kolonial Belanda [7]. Kawasan Kembang Jepun memang tidak benar-benar mati, namun perlahan-lahan kawasan ini sudah tidak sejaya seperti pada masa Kolonial. Fenomena penurunan kualitas Kawasan Kembang Jepun dapat dilihat dari beberapa aspek antara lain [5], pudarnya karakteristik arsitektur Cina pada Kawasan Kembang Jepun, pudarnya tradisi kebudayaan Pecinan, hilangnya fungsi Ruko atau Rumah Toko dan tidak terawatnya lingkungan. Fenomena penurunan kualitas Kawasan Kembang Jepun sebagai bagian dari Kota Bawah juga tidak terlepas dari kendala pelestarian dan turunnya kualitas lingkungan kawasan bersejarah [5].

Setelah mengetahui fungsi kawasan Pecinan Kembang Jepun sebagai kawasan perdagangan yang telah terbentuk

sejak perkembangan awal kawasan dengan nilai-nilai sejarah yang terdapat di dalamnya. Dengan begitu pelestarian cagar budaya pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun merupakan upaya untuk mewujudkan keberlanjutan sebuah kawasan dengan fungsi kawasan yang sudah terbentuk sejak awal [8]. Walaupun mengetahui mengenai pelestarian cagar budaya, namun upaya pelestarian yang dilakukan masih terbatas sehingga banyak cagar budaya yang terdapat pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun akhirnya terlantar. Keterlantaran pelestarian cagar budaya dapat dikarenakan tidak adanya tindak pelestarian yang diprakarsai Pemerintah sebagai pemilik cagar budaya yang bernilai strategis secara nasional maupun internasional, ketidakpedulian masyarakat dalam pelestarian cagar budaya, sumber daya manusia yang masih terbatas dalam mengembangkan cagar budaya, dan kurangnya sumber pendanaan dalam pelestarian cagar budaya yang pada umumnya membutuhkan pendanaan yang besar [9].

Nilai dari obyek cagar budaya yang mencakup estetika berdasarkan kualitas bentuk maupun detailnya sehingga menjadikan suatu obyek unik yang memiliki nilai keunikan, keindahan serta kelangkaan, sehingga membuat cagar budaya bernilai tinggi. Dengan begitu dibutuhkan suatu pendekatan kemitraan yang dapat membantu upaya pelestarian, terutama dalam masalah keterbatasan sumber daya manusia dan pendanaan. *Public Private Partnership* (PPP) merupakan suatu pola kemitraan yang melibatkan kesepakatan antara pemerintah dengan swasta dimana pihak swasta memberikan aset dan/atau layanan melalui pendanaan yang disesuaikan oleh kesepakatan sampai batas waktu [10]. Pelestarian cagar budaya yang dilakukan melalui pendekatan pola PPP telah dilakukan oleh beberapa Negara. Salah satunya adalah Negara Belanda yang memiliki badan pendanaan pelestarian cagar budaya bernama *StadsHerstel Amsterdam* (SA) yang didirikan oleh Pemerintah, Perbankan dan Perusahaan Asuransi. Badan ini bertugas mempertahankan lansekap kota dan mengembalikan fungsi permukiman yang memiliki nilai sejarah dengan merehabilitasinya dan setelah itu menyewakannya. Dengan begitu bangunan-bangunan bersejarah tetap terjaga kelestariannya dan dapat memberikan nilai tambah terhadap bangunan tersebut [11].

Pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun sendiri, pernah mengundang Pemerintah Kota maupun pihak Swasta untuk meningkatkan fungsi kawasan sebatas dalam pengembangan ekonomi melalui perdagangan. Salah satu upaya pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun yang pernah dilakukan oleh Pemerintah dan Swasta adalah dengan menciptakan kawasan ini sebagai pusat *Kya-kya*. Pada tahun 2003, Pemerintah Kota Surabaya bekerjasama dengan pihak swasta, yaitu PT. *Kya-kya* untuk menciptakan Kembang Jepun sebagai ikon baru kota Surabaya sebagai pusat *kya-kya* (*walkstreet*) di Kota Surabaya, namun upaya menghidupkan kawasan Kembang Jepun ini tidak berkelanjutan. Relokasi pedagang kaki lima di Kembang Jepun pada malam hari untuk mengembalikan fungsi jalan merupakan salah satu penyebab terhentinya upaya menghidupkan kembali Kawasan Kembang Jepun [11]. Hal tersebut mengindikasikan

bahwa Pemerintah dengan Swasta belum benar-benar berkomitmen dalam menghidupkan kembali Kawasan Pecinan. Selain menciptakan *Kya-kya*, terdapat pula kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah dan Swasta dalam melestarikan cagar budaya pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun, seperti pelestarian yang dilakukan pada bangunan cagar budaya PT. Bentoel yang masih didapati dengan kondisi yang terawat, namun fungsi yang digunakan sebagai Gudang Pabrik Cat Lemkra pada bangunan cagar budaya tersebut tidak sesuai dengan fungsi kawasan, yaitu kawasan perdagangan.

Oleh karena itu dibutuhkan suatu inovasi dalam pelestarian kawasan cagar budaya, khususnya Kawasan Pecinan Kembang Jepun, melalui kerjasama antara Pemerintah dengan pihak swasta untuk mengembangkan cagar budaya Kembang Jepun melalui pola PPP. Hal tersebut dikarenakan terdapat kendala dalam pemeliharaan bangunan bersejarah yang dialami oleh pemilik bangunan. Kendala pemeliharaan tersebut diantaranya adalah biaya perawatan yang mahal, tidak mengetahui teknis perawatan, tidak ada bantuan pemerintah dan tidak ada minat melakukan pemeliharaan oleh pemilik bangunan [5]. Melalui pola kerjasama pemerintah dan swasta (PPP), maka pemeliharaan cagar budaya pada Kawasan Pecinan dapat terealisasi, terutama dalam membantu pendanaan perawatan dan memelihara dengan teknis yang tepat. Selain mendapatkan bantuan dalam pendanaan dalam melestarikan cagar budaya yang terdapat di kawasan Pecinan Kembang Jepun, terdapat pula potensi-potensi yang dapat dikembangkan dalam pelestarian sehingga dapat memberikan manfaat-manfaat lainnya seperti pariwisata *heritage*, sarana edukasi, perdagangan, dan lain-lain.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian ini dilakukan untuk merumuskan kerjasama dengan pendekatan pola PPP yang relevan untuk diterapkan dalam pelestarian cagar budaya pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun, maka langkah awal yang dilakukan adalah menentukan indikator dan variabel mengenai bentuk kerjasama dan pola PPP berdasarkan teori yang didapatkan, kemudian melakukan pengujian teori dengan melakukan analisis berdasarkan kondisi empiris.

B. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *teoretical* deskriptif dan skoring, *content analysis* dan analisis triangulasi. Input variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah variabel yang dihasilkan dari sintesa tinjauan pustaka antara lain variabel penentuan karakteristik kawasan Pecinan Kembang Jepun dan variabel pembentuk kerjasama antara Pemerintah dan Swasta, diantaranya adalah kebijakan, pemberian insentif, pembiayaan operasional, sumbangan tenaga masyarakat, kegiatan yang mencerminkan budaya

Pecinan, komunitas budaya, pelayanan yang diberikan swasta, kepemilikan asset budaya, transfer risiko, sumber daya pihak swasta, sumber daya pihak pemerintah dan sumber daya yang terdapat pada kawasan.

Analisis teortical deskriptif dan skoring bertujuan memberikan gambaran mengenai objek studi secara mendalam berdasarkan data eksisting yang terdapat di kawasan yang menjadi fokus penelitian.. Berdasarkan kriteria-kriteria cagar budaya, didapatkan variable-variabel yang dapat mendeskripsikan karakteristik kawasan dan masyarakat yang ada didalamnya. Kriteria-kriteria yang dibobotkan dalam menganalisis setiap variable pada sasaran 1 diadaptasi dari penilaian cagar budaya dalam Buku Profil Cagar Budaya Kota Surabaya (2009). Variable-variabel tersebut dikaji dengan kondisi eksisting kawasan sehingga didapatkan karakteristik kawasan dan masyarakat pada masa kini.

Content analysis merupakan analisa yang mengandalkan kode-kode yang ditemukan dalam sebuah teks perekaman data selama wawancara dilakukan dengan subjek di lapangan. Seperti yang dipaparkan oleh Bungin (2007), bahwa *content analysis* memiliki 3 syarat utama yaitu: objektivitas, pendekatan sistematis dan generalisasi. Melalui *content analysis*, maka didapatkan bentuk kerjasama yang dapat dilakukan antara Pemerintah dan Swasta sesuai dengan karakteristik kawasan Pecinan Kembang Jepun dengan variable-variabel bentuk kerjasama.

Analisis triangulasi merupakan analisa yang digunakan untuk merumuskan pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun adalah teknik analisis triangulasi. Dalam proses analisis triangulasi ini menggunakan tiga sumber informasi yang kemudian menjadi pertimbangan dalam merumuskan pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun melalui pendekatan PPP. Dalam penelitian ini, sumber informasi yang digunakan adalah Hasil penelitian berupa bentuk kerjasama yang dapat dilakukan dalam pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya, dan penelitian terdahulu.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Identifikasi Karakteristik Kawasan dan Masyarakat pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun

Dalam mengetahui karakteristik Kawasan Pecinan Kembang Jepun dilakukan dengan analisa teoritical deskriptif dengan menggunakan skoring dalam menilai setiap variable berdasarkan hasil kajian pustaka dan dibandingkan dengan kondisi eksisting yang terdapat di lapangan.

Tabel 1.
Analisa Variabel Kawasan Pecinan Kembang Jepun

No.	Indikator	Variabel	Skor
1.	Nilai sejarah kawasan Pecinan Kembang Jepun	Lokasi atau bangunan sebagai tempat terjadinya peristiwa bersejarah	3

		Makna bangunan atau lokasi bagi masyarakat	2
2	Kelangkaan bangunan CB	Bangunan lama dengan ciri khas pecinan	2
		Bangunan atau tapak yang tidak ditemukan di kawasan lain	3
3	Memperkuat kawasan	Bangunan yang menjadi landmark di kawasan	3
4	Kejamanan bangunan CB	Bangunan yang memiliki kesamaan arsitektur	2
5	Keaslian bangunan di kawasan	Bentuk bangunan lama yang masih lengkap	2
6		Bangunan lama yang tidak lengkap	2
7	Keistimewaan CB	Fungsi bangunan lama yang mencerminkan kegiatan pada kawasan pecinan	3
Total Skoring			22

Sumber: Hasil Analisa, 2014

Berdasarkan jumlah total nilai skoring, maka Kawasan Pecinan Kembang Jepun masuk dalam kawasan dengan Karakteristik I, yaitu kawasan Pecinan memiliki bangunan-bangunan cagar budaya yang masih dipertahankan baik secara fisik maupun fungsi serta kegiatan masyarakat yang terdapat didalamnya mencerminkan kegiatan yang terdapat di masa lalu kawasan Kembang Jepun. Kawasan Pecinan Kembang Jepun masih memiliki ciri khas kota lama, terutama ciri khas Pecinan, baik secara fisik maupun non fisik, seperti kegiatan masyarakat yang mencerminkan budaya pecinan. Karakteristik ini dibagi menjadi dua, yaitu karakteristik kawasan secara fisik dan karakteristik kawasan non fisik.

B. Analisa Bentuk Kerja Yang Dapat dilakukan Oleh Pemerintah, Swasta dan Masyarakat dalam Pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun

Dalam menganalisis bentuk kerjasama yang dapat dilakukan oleh Pemerintah, Swasta dan Masyarakat dalam pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun digunakan content analysis sebagai alat analisa. Dalam proses melakukan content analysis, meliputi tiga tahapan yang harus dilalukan hingga hasil yang diharapkan dapat didapatkan oleh peneliti. Ketiga tahap itu adalah tahap *preparation*, *organizing* dan *resulting*. Berikut adalah ketiga tahapan dalam content analisis.

Tahap Preparation. Pada tahap persiapan ini dilakukan pemilihan unit analisis yaitu reponden yang memiliki kualifikasi yang sesuai dengan yang diharapkan peneliti. Pada proses ini, peneliti melakukan *purposive sampling* untuk menemukan responden yang tepat diwawancarai (*in depth interview*).

Tahap Organizing. Pada tahap ini, hasil dari tahap persiapan yang berupa transkrip wawancara kepada responden, yang kemudian transkrip yang telah dibuat diberikan kode. Pemberian kode dilakukan untuk melakukan pengelompokkan bentuk kerjasama yang dapat dilakukan serta peran-peran setiap pihak (Pemerintah, Swasta dan Masyarakat) dalam menjalin kerjasama dalam

pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun dengan variable-variable yang ditanyakan oleh peneliti

Tahap Abstraksi. Setelah melakukan tahap organizing, maka akan dilanjutkan kepada tahap abstraksi. Pada tahap ini, peneliti akan mengacu pada hasil pengkodean transkrip wawancara untuk melihat variable yang dapat membentuk kerjasama antara Pemerintah dan Swasta dalam pelestarian Kawasan Pecinan. Berikut merupakan abstraksi masing-masing variable yang dapat membentuk kerjasama antara Pemerintah dan Swasta pada pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun.

1. Kebijakan terkait pelestarian kawasan Pecinan. Kawasan Pecinan Kembang Jepun mengarah kepada pelestarian *urban heritage*, bukan sebagai *anthropological site*. Dimana pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun mengakomodasi perkembangan kota. Pengembangan pusaka kota yang memperhatikan bahwa pusaka kota merupakan bagian dari aktivitas kota, sehingga memberikan manfaat bagi masyarakat kota.
2. Pemberian insentif terkait pelestarian kawasan Pecinan. Dalam menarik minat pihak Swasta untuk berinvestasi pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun yang merupakan bagian dari kawasan kota lama Surabaya, Pemerintah memberikan insentif kepada para pengusaha berupa pemotongan Pajak Bumi Bangunan (PBB). Pemotongan ini dimaksudkan untuk meringankan pembiayaan pemeliharaan bangunan lama yang dipakai sebagai tempat usaha.
3. Pembiayaan Operasional Terkait pelestarian kawasan Pecinan. Pembiayaan operasional yang dapat dilakukan antara Pemerintah dan Swasta adalah sebagai berikut:
 - Pemerintah: Pemerintah memiliki peran dalam membiayai pembangunan infrastuktur dan fasilitas umum yang memadai. Pemerintah juga harus mengetahui tindak pelestarian apa yang paling tepat dalam melestarikan Kawasan Pecinan Kembang Jepun bersama dengan Tim Cagar Budaya.
 - Swasta: Penyelenggara suatu program atau kegiatan yang dapat menghidupkan kembali Kawasan Pecinan Kembang Jepun, baik secara *tangible* dan *intangible*.
4. Sumbangan Tenaga Masyarakat Terkait Pelestarian kawasan Pecinan. Sumbangan tenaga masyarakat untuk turut terlibat dalam pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun masih belum terlihat menonjol. Hal tersebut dikarenakan masyarakat membutuhkan dorongan dari Pemerintah dan pengayoman dari pihak Pemerintah. Terutama kepada pihak masyarakat Tionghoa yang sempat merasa tidak terdukung dan ragu-ragu dalam memperkenalkan budaya Tionghoa pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun.
5. Kegiatan Yang Mencerminkan Budaya Pecinan Terkait Pelestarian kawasan Pecinan. Kegiatan yang masih terdapat pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun adalah sebagai kawasan perdagangan, dan berpotensi sebagai wisata kuliner dan budaya.
6. Keberadaan Komunitas Budaya Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Komunitas Cagar Budaya dan Tionghoa dapat dilibatkan dalam penyusunan kebijakan penataan kawasan kota lama Surabaya sehingga setiap elemen masyarakat, komunitas, dapat mendukung penuh kebijakan pelestarian kawasan kota lama, termasuk Kawasan Pecinan Kembang Jepun.
7. Pelayanan Yang Diberikan Pihak Swasta Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Pelayanan yang dapat diberikan Swasta dalam melestarikan Kawasan Pecinan Kembang Jepun adalah Melakukan studi kelayakan proyek atau kegiatan yang akan dilakukan, melakukan manajemen eksternal dan internal, dan mengatur jalannya kegiatan komersial yang dilakukan dengan mengimbangi kegiatan budaya.
8. Kepemilikan Cagar Budaya Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Kepemilikan suatu aset budaya baik secara *tangible* dan *intangible* dalam pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun dapat dimiliki oleh Swasta dan/atau Pemerintah.
9. Transfer Risiko Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Swasta menerima transfer risiko sebagai evaluasi manajemen yang telah atau tidak berhasil dalam penyelenggaraan kegiatan untuk pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun.
10. Sumber Daya Dari Pihak Swasta Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Sumber daya yang dimiliki Swasta yang dapat dimanfaatkan adalah pendanaan yang berupa investasi dan CSR (*corporate social responsibility*); dan manajemen pengelolaan.
11. Sumber Daya Pihak Pemerintah Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Sumber daya Pemerintah yang dapat dimanfaatkan adalah peran sebagai regulator, penyedia infrastruktur yang memadai pada kawasan, melakukan sosialisasi terhadap masyarakat dan motor penggerak dalam pelestarian.

12. Sumber Daya Yang Terdapat Di Kawasan Terkait Pelestarian Kawasan Pecinan. Sumber daya yang terdapat pada kawasan diantaranya adalah potensi sebagai kawasan perdagangan, memiliki aset budaya *tangible* yang masih bertahan dan menjadi ciri khas kawasan sebagai Kawasan Pecinan Kembang Jepun, diantaranya adalah Klenteng Han An Kiong; Rumah Abu Han, The dan Tjoa dan lain-lain; dan fasade atau wajah bangunan lama masih memiliki kondisi yang sama/asli.

C. Merumuskan Pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun Melalui Pendekatan Pola PPP

Dalam merumuskan pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun melalui pendekatan PPP menggunakan proses analisis triangulasi dimana yang menjadi acuan utama adalah hasil analisa sebelumnya dan dikomparasikan dengan kesesuaiannya dalam kebijakan terkait, yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya dan konsep pengembangan PPP yang pernah dilakukan; dan *Heritage and Development The Role of Public-Private Partnerships*. Maka rumusan PPP yang didapatkan melalui pola PPP adalah berupa pola BOT (*Build-Operate-Transfer*) dan pola BOO (*Build-Operate-Own*).

1. Pola BOT

Pada pola BOT, pelestarian yang dilakukan lebih mengarah pada pelestarian kawasan secara fisik kawasan, dengan uraian berikut:

- Pemerintah: Pemerintah memiliki peran dalam Memberikan kebijakan untuk masyarakat dalam memelihara fasade bangunan yang dimiliki dengan mencabut reklame yang menutupi wajah bangunan lama, serta mendorong masyarakat untuk memelihara bangunan dengan memberikan keringanan PBB.
- Swasta: Swasta membiayai pelestarian fisik kawasan dengan memberikan ciri khas fisik kawasan seperti pemberian warna pada khas (merah dan emas) pada ornament-ornamen Pecinan, pemberian insentif pada pemilik bangunan yang memasang aksara hanzi atau ornament pecinan pada bangunan-bangunan yang dimiliki, pemberian *street furniture*, lampion dan gerbang-gerbang minor pada kawasan.

2. Pola BOO

- Pemerintah: Pemberian kemudahan dalam perizinan (non fiscal) menyelenggarakan kegiatan kebudayaan pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun; memelihara sarana prasarana:
 - a. penambahan jumlah fasilitas kebersihan kawasan

- b. optimalisasi fungsi pedestrian yang terintegrasi untuk memudahkan pergerakan pengunjung kawasan
- c. pengaturan parkir *on street* yang terdapat pada kawasan, yang dilakukan dengan pengaturan waktu parkir untuk mendukung kegiatan yang diselenggarakan pada kawasan
- d. penambahan utilitas lampu agar menghindarkan kawasan dari perspektif tidak aman serta menghindarkan dari peluang kriminalitas pada kawasan
- e. menertibkan bangunan-bangunan liar yang terdapat pada sepanjang Kali Mas

- Swasta: membiayai kegiatan yang dapat dikembangkan pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun, seperti mengembangkan wisata kuliner dengan tema budaya Pecinan yang akan terselenggara pada Jalan Karet. Memperhatikan keamanan kawasan saat terselenggaranya kegiatan yang diinisiasi oleh Swasta dengan melibatkan masyarakat sekitar dalam penjagaan keamanan kawasan. Serta melibatkan komunitas budaya local untuk kolaborasi dalam akulturasi budaya dalam kegiatan-kegiatan wisata budaya yang dapat dikembangkan pada kawasan.

IV. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan karakteristik kawasan dan kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah dan Swasta, maka didapatkan pola PPP yang dapat diterapkan pada Kawasan Pecinan Kembang Jepun sebagai berikut:

1. Pola BOT

Berikut merupakan peran masing-masing pihak dalam Pola BOT:

- Pemerintah: sebagai regulator, penyediaan infrastruktur kawasan berperan dalam penyediaan infrastruktur yang memadai bagi kawasan Pecinan; sebagai penggerak masyarakat dalam melestarikan Kawasan Pecinan Kembang Jepun dan sebagai pemilik akhir aset budaya yang dimiliki kawasan.
- Swasta: mengelola aset budaya secara fisik melalui pendanaan yang dimiliki dan memelihara aset budaya dengan bertanggung jawab dengan selalu melaporkan setiap perbaikan atau perubahan yang hendak dilakukan kepada Tim Cagar Budaya.

2. Pola BOO

Berikut merupakan peran masing-masing pihak dalam pola BOO:

- a. Pemerintah. Pemerintah memberikan insentif berupa potongan PBB, dan dalam pelaksanaannya, Pemerintah harus mengevaluasi system dalam pemberian insentif, sehingga dapat terlaksana dengan tepat saran serta mendorong Swasta dalam bertanggungjawab atas pelestarian.
- b. Swasta: sebagai penanam modal pada kawasan, yang mengelola kegiatan pada kawasan Pecinan Kembang Jepun sebagai Kawasan perdagangan dan budaya Pecinan, dan manajemen kegiatan yang diselenggarakan serta menjadi pemilik asset budaya yang telah dibangun. Kegiatan tersebut meliputi tempat wisata kuliner pada malam hari dengan tema Pecinan, pergelaran akulturasi budaya Pecinan dengan budaya local yang membutuhkan komitmen dari masing-masing komunitas budaya dan Memanfaatkan ruang public sepanjang Jalan Kembang Jepun pada waktu-waktu tertentu untuk menyelenggarakan kegiatan-kegiatan budaya yang dapat menarik masyarakat dalam mengenal budaya Pecinan.

B. Rekomendasi

Berikut merupakan rekomendasi pada penelitian ini:

- 1 Untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya, maka dibutuhkan penelitian mengenai pelestarian kawasan dengan pendekatan lainnya yang untuk memperkaya metode pelestarian sehingga dapat menjadi rekomendasi beberapa pihak dalam menerapkan pendekatan pelestarian yang dibutuhkan dan sesuai dengan karakteristik masyarakat.
- C. Dalam penelitian bentuk kerjasama dengan pola PPP dapat difokuskan pada Pola BOT dan BOO, bagaimana pola tersebut dapat secara spesifik dapat diterapkan pada KPKJ ataupun kawasan Kota Lama Surabaya lainnya.
- D. Pemerintah melakukan prioritas dalam menjalin kerjasama oleh Swasta untuk menghimpun proyek pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun untuk memaksimalkan pelestarian kawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adishakti. 2013. *Modul 2 Prinsip, Strategi, dan Instrumen Penataan-Pelestarian Kota Pusaka*. Badan Pelestarian Pusaka Indonesia. Jakarta.
- [2] Apriyani, Astri. 2013. *Surabaya Di Atas Kampung-kampung*. <http://intisari-online.com> diakses pada tanggal 16 Oktober 2013. 2003. Pusat Kya-kya Kembang Jepun. <http://www.surabayatourism.com> diakses pada 16 Oktober 2013.
- [3] Anonim. 2013. *Kembang Jepun Riwayatmu Kini*. <http://jia-xiang.biz> diakses pada tanggal 2 Desember 2013.
- [4] Anonim. 2003. *Pusat Kya-kya Kembang Jepun*. <http://www.surabayatourism.com> diakses pada 16 Oktober 2013.
- [5] Sari, Kartika Eka. 2011. *Pelestarian Kawasan Pecinan Kembang Jepun Kota Surabaya Berdasarkan Persepsi Masyarakat*. *Dimensi (Journal of Architecture and Built Environment)*, Vol. 38, No. 2, Desember 2011, 89-100 ISSN 0126-219X
- [6] Hadiwinoto, Suhadi. 2013. *Modul 1 Introduksi Penataan- Pelestarian Kota Pusaka*. Badan Pelestarian Pusaka Indonesia. Jakarta.
- [7] Budihardjo, Eko. 1996. *Tata Ruang Perkotaan*. Alumni. Bandung.
- [8] Sidharta dan Budihardjo, E. 1989. *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*. Gadjah Mada University Press. Jogyakarta.
- [9] Wijayanto, Punto. 2013. *Membayai Pelestarian Pusaka Stadsherstel Dalam Konteks Indonesia*. Badan Pelestarian Pusaka Indonesia.
- [10] The World Bank. 2007. *Public-Private [11] Timmer, Peter. 2013. Preparation of PPP Project on Heritage Conservation- Workshop Public Private Partnership In Managing Historical Urban Precincts- Module 2: PPP Project on Heritage Conservation*. Jakarta.
- [11] Timmer, Peter. 2013. *Preparation of PPP Project on Heritage Conservation- Workshop Public Private Partnership In Managing Historical Urban Precincts- Module 2: PPP Project on Heritage Conservation*. Jakarta.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis D.G. mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Kota Surabaya, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Surabaya, dan *Soerabaja Heritage Society* yang telah memberikan dukungan dalam penelitian ini..