

# PRIORITASI BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF KAMPUNG MAJAPAHIT KECAMATAN TROWULAN

Elvin Nofitri, Fadly Usman, Kartika Eka Sari

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

Jalan Mayjen Haryono 167 Malang 65145 – Telp. (0341) 567886

e-mail: [elnofitri@gmail.com](mailto:elnofitri@gmail.com)

## ABSTRAK

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Timur dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mojokerto tahun 2012, Kawasan Strategis Propinsi dari sudut kepentingan sosial dan budaya di Kabupaten Mojokerto ditetapkan pada Kawasan Taman Majapahit. Berdasarkan Undang-undang Cagar Budaya, setiap orang yang berniat ataupun bahkan telah mengalihfungsikan bangunan atau kawasan cagar budaya dapat ditindak sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku. Alih fungsi diijinkan apabila sesuai dengan peruntukannya. Dalam konsep pelestarian pada rencana pengembangan Kawasan Taman Majapahit terdapat aspek perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan. Salah satu upaya dalam mengendalikan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan dapat dilakukan dengan pemberian insentif dan disinsentif. Kampung Majapahit merupakan sebutan bagi wilayah pembangunan Rumah Majapahit, berada di tiga desa yakni desa Bejijong, desa Sentonorejo dan desa Jatipasar. Tujuan utama pembangunan tersebut adalah penopang aktifitas pariwisata cagar budaya yang berada di Kecamatan Trowulan. Metode penelitian yang digunakan ialah analisis kesesuaian guna lahan dan analisis preferensi pemerintah pada prioritas bentuk insentif dan disinsentif melalui Analisis Hierarki Proses dengan mempertimbangkan aspek efektivitas produk pengendalian ruang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata guna lahan eksisting di Kampung Majapahit masih sesuai dengan ketentuan zonasi cagar budaya. Sedangkan preferensi pemerintah melalui Analisis Hierarki Proses terhadap aspek politis memiliki bobot kriteria terbesar yaitu 0,45 dan insentif fiskal memiliki bobot alternatif tertinggi dengan 0,359, sehingga menjadi prioritas pertama.

**Kata kunci:** Cagar-budaya, aspek-efektivitas, kesesuaian-guna-lahan, insentif-disinsentif, analisis-hierarki-proses.

## ABSTRACT

*Based on the Regional Regulation No. 5 of 2012 on Spatial Planning of East Java Province and Spatial Plan of Mojokerto Regency in 2012, the Strategic Area of Province from the point of social and cultural interest in Mojokerto Regency is set at Majapahit Park Area. Under the Cultural Heritage Act, any person who intends or even has altered the functioning of the cultural heritage building or area may be prosecuted in accordance with applicable law and procedures. The transfer function is permitted if it is in accordance with the designation. In the concept of conservation on the development plan of Majapahit Park area there are aspects of protection, development and utilization. One effort to control the use of space in a region can be done by providing incentives and disincentives. Kampung Majapahit is a designation for the construction of Majapahit House, located in three villages namely Bejijong village, Sentonorejo village and Jatipasar village. The main purpose of such development is the support of cultural tourism activities in the District Trowulan. The research method used is land suitability analysis and government preference analysis on priority form of incentive and disincentive through Hierarchy Analysis of Process by considering aspect of effectiveness of spatial control product. The results show that existing land use in Kampung Majapahit still in accordance with the provision of cultural heritage zonation. While government preference through Hierarchy Analysis Process on the political aspect has the greatest criterion weight that is 0.45 and fiscal incentive has the highest alternative weight with 0.359, so it becomes the first priority.*

*Keywords:* Cultural-heritage, aspect-of-effectiveness, land-suitability, insentives-disinsentives, analysis-hierarchy-process.

## PENDAHULUAN

Menurut Badan Pelestarian Pusaka Indonesia (2013), Trowulan merupakan sebuah kota kuno yang masif dengan tanah yang belum tergalai sehingga diyakini banyak sekali tersimpan

jejak sejarah peradaban. Keistimewaan tersebut menjadikan kawasan Trowulan sebagai cagar budaya yang penting untuk dilestarikan. Bentuk pelestarian dalam tata ruang tersebut salah

satunya berupa pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan Trowulan.

Salah satu upaya dalam mengendalikan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan dapat dilakukan dengan pemberian insentif dan disinsentif. Upaya tersebut diharapkan mampu menjaga kawasan bersejarah di tengah perkembangan perkotaan yang mengakibatkan perubahan pemanfaatan ruang. Insentif dan disinsentif tersebut dapat berperan sebagai jembatan untuk pertumbuhan perkotaan di kawasan bersejarah dan kebijakan pemerintah.

Kecamatan Trowulan merupakan sebuah kecamatan yang diperuntukkan sebagai lokasi cagar budaya. Hal tersebut didasarkan pada kondisi daerah Kecamatan Trowulan yang identik dengan sejarah dan budaya banyak ditemukan situs-situs cagar budaya peninggalan Kerajaan Majapahit. Keberadaan kawasan Trowulan sebagai kawasan yang memiliki nilai historis yang sangat penting hampir mengalami perubahan citra kawasan karena perubahan-perubahan pemanfaatan ruang yang ada di kawasan. Dalam konsep pelestarian pada rencana pengembangan Taman Majapahit terdapat aspek perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan. Aspek pengawasan dalam hal ini adalah pengendalian ruang maupun aspek evaluasi belum ditemukan pada konsep pelestarian rencana pengembangan Taman Majapahit.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi preferensi pemerintah melalui aspek efektivitas produk pengendalian ruang yang menghasilkan bentuk insentif dan disinsentif kawasan Kampung Majapahit Trowulan Kabupaten Mojokerto. Untuk mencapai tujuan tersebut sasaran yang dicapai identifikasi kesesuaian guna lahan eksisting dengan zonasi cagar budaya Trowulan dan preferensi pemerintah. Dalam perumusan diperlukan preferensi pemerintah yang terlibat langsung maupun tidak langsung dengan pembangunan Kampung Majapahit. Analisis yang digunakan dalam menilai kesesuaian guna lahan menggunakan pertampalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2017. Sedangkan untuk melihat prioritas bentuk alternatif insentif dan disinsentif menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP).

## METODE PENELITIAN

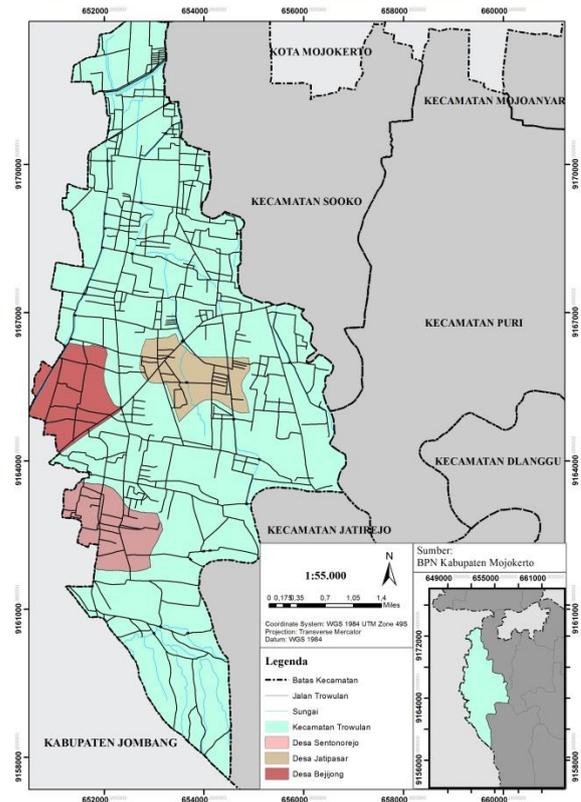
### Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini ialah Kecamatan Trowulan khususnya Desa Bejijong, Desa Sentonorejo dan Desa Jatipasar.

**Tabel 1 Desa Pembangunan Rumah Majapahit**

No	Nama Desa	Jumlah KK	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )
1.	Bejijong	1.338	1,64
2.	Sentonorejo	1.144	2,16
3.	Jatipasar	1.129	1,93

Sumber: Kecamatan Trowulan Dalam Angka, 2017



**Gambar 1** Peta lingkup wilayah tiga desa Kampung Majapahit

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini ialah kesesuaian guna lahan dengan zonasi cagar budaya Trowulan dan serta prioritas bentuk insentif dan disinsentif melalui aspek efektivitas prodek pengendalian ruang.

### Penentuan Variabel

Variabel adalah atribut atau sifat yang memiliki variasi tertentu, dapat dipelajari untuk memenuhi tujuan penelitian. Sedangkan parameter adalah pengukuran yang digunakan kepada masing-masing variabel untuk mendapatkan kesimpulan. Berdasarkan studi terhadap berbagai literatur yang dilakukan peneliti, maka variabel yang dipilih untuk penelitian ini adalah sebagaimana terdapat dalam tabel 2.

**Tabel 2 Variabel & Sub-variabel Aspek Efektivitas Produk Pengendalian Ruang**

Variabel	Sub-variabel
Kebijakan	Motivasi produk pengendalian ruang
	Orientasi produk pengendalian ruang
	Kualitas produk pengendalian ruang
	Kelenturan kebijakan
Politik	Keterpaduan produk pengendalian ruang
	Partisipasi aktif masyarakat
Legal Kontrol	Keterpaduan visi dan misi pembangunan
	Kekuatan hukum
Sosiokultural	Mekanisme pengawasan
	Pendekatan sosial budaya
	Pemahaman masyarakat
	Sosialisasi produk pengendalian tata ruang

Sumber: Budiharjo, Eko (1997)

### Penentuan Responden Ahli

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 telah menyebutkan berbagai bentuk insentif pemanfaatan ruang, namun tidak memiliki definisinya secara baku, sehingga menyebabkan multitafsir atau multiinterpretasi sesuai pemahaman masing-masing orang. Kondisi ini menyebabkan penyusunan model AHP menjadi lebih rumit. Dengan kondisi tersebut maka perlu dibuat batasan mengenai masing-masing bentuk insentif agar responden memiliki kesamaan preferensi dalam melakukan analisis. Terkait pemilihan responden yang mewakili Pemerintah Kabupaten Mojokerto dilaksanakan dengan mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Mojokerto dan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Mojokerto.

**Tabel 3 Responden pada Penentuan Aspek Prioritas**

No.	Pihak Pemerintah	Nama
1	Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekda Kabupaten Mojokerto	Drs. Mustain., MM., M.Si
2	Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Mojokerto	Drs. Hariyono, MSi
3	Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Mojokerto	Ir. Didik Pancaning Argo, M.Si
4	Kepala Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Mojokerto	Djoko Widjayanto, A.P., M.M
5	Kepala Subpok. Perijinan Balai Pelestarian Cagar Budaya Mojokerto	Bambang Hermanto
6	Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Kabupaten Mojokerto	Ir. Mieke Juli Astuti, M.Si
7	Camat Trowulan	Tulus Widayat, S.Pd., MM.

## Metode Analisis

### A. Analisis Kesesuaian Guna Lahan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis kesesuaian guna lahan. Penelitian deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan atau obyek pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Menurut Arikunto (1990) penelitian tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan apa adanya tentang variabel, gejala, atau keadaan serta tidak memerlukan administrasi atau pengontrolan terhadap sesuatu perlakuan.

Metode pertampalan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dilakukan dengan melakukan pertampalan terhadap penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang beserta dengan ketentuan pemanfaatannya. Ketentuan pemanfaatan dapat berupa ketentuan kegiatan dan peruntukan ruang yang terdapat dalam rencana rinci, atau ketentuan umum peraturan zonasi yang terdapat pada Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten atau kota.

Proses analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pemanfaatan ruang yang dilakukan setelah ditetapkannya rencana tata ruang dan tidak sesuai dengan rencana pola ruang dengan ketentuan umum peraturan zonasi atau ketentuan peruntukan dan zonasinya maka dapat diindikasikan telah memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Pemanfaatan ruang yang telah dilakukan sejak sebelum pemanfaatan ruang ditetapkan, maka memiliki hak untuk melakukan penyesuaian selama 3 tahun sejak rencana tata ruang ditetapkan. Dalam waktu 3 tahun penyesuaian tersebut, sesuai dengan Penjelasan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, tidak dapat dilakukan upaya penertiban secara paksa.

### B. Analytic Hierarchy Process

*Analytical Hierarchy Process* (AHP) dianggap mampu merepresentasikan preferensi responden. Pada prinsipnya AHP merupakan

metode pengambilan keputusan yang dilakukan dengan cara memecah suatu metode pengambilan keputusan yang dilakukan dengan cara memecah suatu masalah yang kompleks dan tidak terstruktur ke dalam kelompok-kelompok, dan mengaturnya ke dalam suatu hierarki (Saaty, 1994). Metode AHP memiliki beberapa prinsip dasar yang sekaligus merupakan tahapan dalam proses analisisnya yaitu tahapan dekomposisi, tahapan penilaian komparasi, dan tahapan penentuan prioritas.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Karakteristik Kampung Majapahit**

Kampung Majapahit adalah sebutan bagi wilayah pembangunan Rumah Majapahit, berada di tiga desa yakni desa Bejjiong, desa Sentonorejo dan desa. Tujuan utama pembangunan tersebut adalah penopang aktifitas pariwisata cagar budaya yang berada di Kecamatan Trowulan, dengan menghidupkan kembali suasana kebudayaan yang kental dengan pengaruh Kerajaan Majapahit. Detail *layout* kutaraja bisa direkonstruksi dari penjelasan Pupuh VIII sampai XII Kakawin Negarakertagama. Keunikan Rumah Majapahit merupakan tranformasi bentuk arsitektur dari peninggalan relief dan artefak yang ditemukan di wilayah Kecamatan Trowulan dan disimpan di Museum Trowulan.



**Gambar 2** Rumah Majapahit di Desa Bejjiong

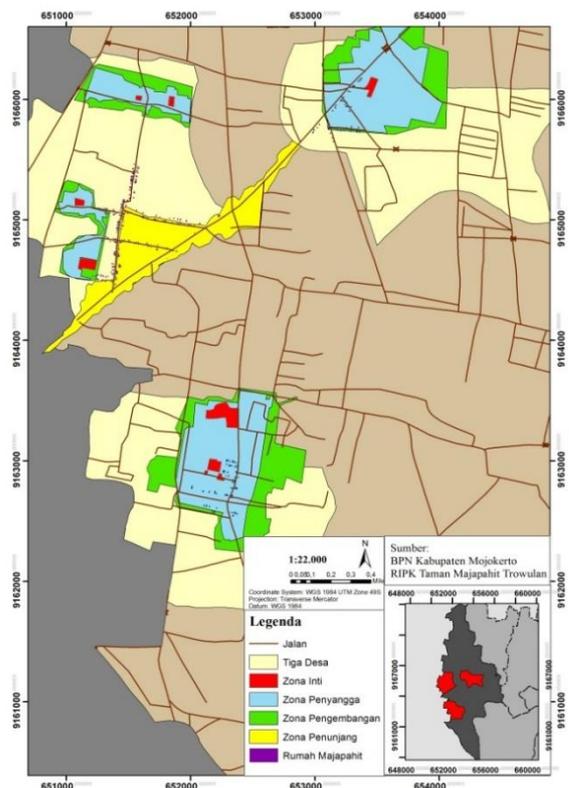
**B. Zonasi Cagar Budaya Trowulan**

Berdasarkan Rencana Induk Pembangunan Taman Majapahit kawasan Cagar Budaya Trowulan memiliki zona cagar budaya yang dibagi menjadi empat, yaitu 1) zona inti; 2) zona penyangga; 3) zona pengembangan; 4) zona penunjang. Menurut Undang-undang Nomor 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya, zona inti (*Protection Zone*) adalah kawasan atau area yang dibutuhkan untuk perlindungan langsung bagi suatu Cagar Budaya untuk menjamin kelestarian

cagar budaya. Zona penyangga (*Buffer Zone*) adalah suatu kawasan atau ruang tambahan yang melingkupi cagar budaya yang diatur dengan peraturan tambahan. Zona Pengembangan (*Development Zone*) adalah suatu kawasan atau area yang berada tidak jauh dari tempat keberadaan cagar budaya dan ditentukan secara khusus sebagai tempat untuk pengembangan cagar budaya. Zona Penunjang (*Supporting Zone*) adalah suatu kawasan atau area di dekat tempat keberadaan cagar budaya yang diperuntukkan bagi pendirian fasilitas penunjang aktivitas pelestarian situs.

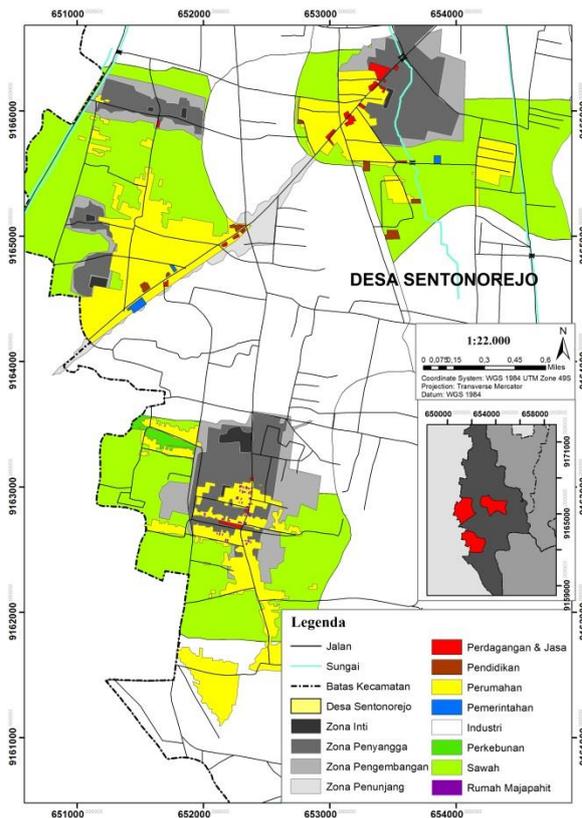
Zonasi tersebut berfungsi untuk mengelompokkan berbagai jenis fungsi sehingga pembagian wilayah menjadi jelas dan tidak tercampur antar satu fungsi dengan fungsi lainnya. Struktur zona ini memiliki elemen pembentuk, seperti:

1. Zona dari pelayanan jasa termasuk di dalamnya aktivitas perdagangan, pemerintahan, dan keuangan yang cenderung terdistribusi secara berkelompok dalam pusat pelayanan;
2. Zona dari industri sekunder, pergudangan, dan perdagangan grosir yang cenderung berkumpul di suatu tempat;
3. Zona permukiman sebagai tempat tinggal masyarakat dan ruang terbuka hijau;
4. Jaringan transportasi yang menghubungkan antar zona-zona.



**Gambar 3** Peta Zonasi Kampung Majapahit

**C. Kesesuaian Guna Lahan**



**Gambar 4** Peta pertampalan kesesuaian guna lahan di Kampung Majapahit

**1. Zona Inti (Protection)**

**Tabel 4** Ketentuan Kesesuaian Zona Inti

Gugus Bejjong	Ketentuan	Kesesuaian
Candi Brahu	a. Tidak diperbolehkan digunakan bangunan permukiman maupun komersial	Sesuai, karena hanya diperuntukan untuk situs/BCB tanpa fungsi lainnya
Candi Gentong 1		
Candi Gentong 1		
Siti Hinggil	b. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.	
Maha Vihara		
<b>Gugus Sentonorejo</b>	c. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah	
Candi Kedaton		
Candi Sumur Upas		
Umpak Besar		
Lantai Segi Enam		
Kanal Sentonorejo		
Makam Troloyo		
Pendopo Agung		
<b>Gugus Jatipasar</b>		
Wringin Lawang		

Zonasi cagar budaya pada Kampung Majapahit mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan dalam Rencana Pengembangan Kawasan Taman Majapahit Trowulan, yang mengatur beberapa zona berdasarkan tingkat kerentanannya terhadap pengaruh luar yang dapat mengancam keberadaan situs-situs cagar budaya baik yang telah ditemukan maupun yang belum digali atau ditemukan. Pada zona inti tata guna lahan eksisting dan zonasi cagar budaya sesuai, karena zona inti meliputi area situs atau benda cagar budaya. Pada zona ini aktivitas jenis apapun dilarang, baik berupa pembangunan maupun aktivitas yang dapat mengancam

figur/bentuk dari situs maupun benda cagar budaya. Zona inti kedepannya dapat bertambah luas jangkauan wilayahnya, hal ini untuk mengantisipasi kecenderungan pelanggaran tata guna lahan di masa yang akan datang.

**2. Zona Penyangga (Buffer)**

**Tabel 5** Ketentuan Kesesuaian Zona Penyangga

Gugus Zonasi	Ketentuan	Kesesuaian
Kawasan penyangga sekitar situs/Benda Cagar Budaya (BCB) sesuai ketentuan zonasi bersifat konservasi dan pendukung zona inti	<p>a. Mendukung keberadaan zona inti. Jika suatu saat lokasi penemuan meluas keluar dari zona inti maka zona penyangga tersebut akan menjadi zona inti</p> <p>b. Diiijinkan bersyarat pendidian bangunan yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian, dan wisata.</p> <p>c. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.</p> <p>d. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah</p> <p>e. Dilarang kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat. Intensitas bangunan berkepadatan rendah – sedang.</p>	<p>zona penyangga berupa permukiman dan sawah akan mempermudah jika terdapat rencana perluasan zona inti atau ditemukan temuan lainnya. Selain itu intensitas bangunan permukiman perlu diatur agar tidak mengancam zona inti. Perdagangan dan jasa cukup menjadi permasalahan namun pada skala kecil/skala desa, pengendalian masih dapat dilakukan</p>

Zona penyangga (*buffer zone*) yang berada di sekitar zona inti berfungsi sebagai kawasan yang mencegah kecenderungan pelanggaran tata guna lahan dan melindungi keberadaan zona inti. Pada zona penyangga masih mengijinkan pembanguan dengan ijin bersyarat seperti pembangunan yang mendukung fungsi pendidikan, penelitian dan pariwisata. Aktivitas yang cenderung mengancam situs atau benda cagar budaya tetap tidak diperbolehkan berada di zona penyangga sama halnya dengan zona inti. Penggunaan lahan yang masih diperbolehkan yaitu permukiman dengan intensitas bangunan berkepadatan rendah, persawahan dan Ruang Terbuka Hijau. Zona penyangga jika dibutuhkan di masa yang akan datang dapat beralih status menjadi zona inti, dengan kecurigaan para peneliti bahwa masih banyak kekayaan cagar budaya yang belum terjangkau hingga saat ini. Dengan begitu permukiman pada zona penyangga dapat terkena imbas dari ketentuan zonasi yang diberlakukan. Ancaman pada zona penyangga

terletak pada desa Jatipasar yaitu Industri skala besar yang berada di jalan raya Mojokerto-Jombang. Dampak lingkungan yang dapat ditimbulkan oleh bangunan, aktivitas maupun limbah yang dapat mengancam kelestarian benda atau kawasan cagar budaya.

3. Zona Pengembangan (*Development*)

Tabel 6 Ketentuan Kesesuaian Zona Pengembangan

Gugus Zonasi	Ketentuan	Kesesuaian
Kawasan sekitar zona penyangga sesuai ketentuan zonasi bersifat edukasi dan rekreasi	a. Mendukung keberadaan zona inti. Jika suatu saat lokasi penemuan meluas keluar dari zona inti maka zona penyangga tersebut akan menjadi zona inti	Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing
	b. Diiijinkan bersyarat pendidikan bangunan yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian, dan wisata.	
	c. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.	
	d. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah	
	e. Dilarang kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat. Intensitas bangunan berkepadatan rendah – sedang.	

Zona pengembangan (*development zone*) mendukung keberadaan zona inti dan penyangga. Dengan kemungkinan meluasnya kawasan jangkauan zona inti maka zona pengembangan dapat menjadi zona penyangga atau bahkan zona inti itu sendiri. Sesuai perencanaan zona pengembangan diperuntukkan untuk fungsi edukasi dan rekreasi. Pendirian bangunan diijinkan dengan ijin bersyarat yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian dan wisata. Aktivitas yang dapat sekiranya dapat mengganggu kelestarian benda cagar budaya dilarang seperti halnya pada zona inti dan zona penyangga. Guna lahan eksisting yang berada pada zona pengembangan cukup bervariasi dari pada kedua zona lainnya. Pada desa Bejjong terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan, pendidikan, perdagangan dan jasa, serta Ruang Terbuka Hijau. Pada desa Sentonorejo terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan dan perkebunan. Pada desa Jatipasar terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan, perdagangan dan jasa, Ruang Terbuka Hijau, serta pendidikan.

4. Zona Penunjang (*Supporting*)

Zona penunjang (*Supporting Zone*) berada di sekitar jalan raya Mojokerto-Jombang berfungsi menunjang aktivitas pariwisata di situs-situs cagar budaya. Guna lahan yang banyak ditemui adalah perdagangan dan jasa dari skala kecil sampai sedang.

D. *Analytic Hierarchy process (AHP)*

1. Bobot kriteria

Perhitungan bobot kriteria (*Priority Vector/PV*) dengan normalisasi nilai setiap kolom matrik perbandingan berpasangan dengan membagi setiap nilai pada kolom matrik dengan hasil penjumlahan kolom yang bersesuaian.

Tabel 7 Normalisasi bobot kriteria

	K	P	LK	S	PV
Kebijakan (K)	0,25	0,23	0,25	0,31	0,26
Politik (P)	0,50	0,46	0,38	0,46	0,45
Legal Kontrol (LK)	0,13	0,15	0,13	0,08	0,12
Sosiokultural (S)	0,13	0,15	0,25	0,15	0,17

$$\lambda_{maks} = \frac{\begin{pmatrix} 1 & 0,5 & 2 & 2 \\ 2 & 1 & 3 & 3 \\ 0,5 & 0,33 & 1 & 0,5 \\ 0,5 & 0,33 & 2 & 1 \end{pmatrix} \times \begin{pmatrix} 0,26 \\ 0,45 \\ 0,12 \\ 0,17 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 1,065 \\ 1,840 \\ 0,483 \\ 0,689 \end{pmatrix}}{4}$$

= 4,066

CI =  $(\lambda_{maks} - n)/(n-1)$

=  $(4,066-4)/(4-1)$

= 0,066/3

= 0,022

IR	1	2	3	4	5
	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12

CR = CI/IR

= 0,024/0,90

= 0,024 → (< 0,1= konsisten)

Tabel 8 Hasil AHP Bobot Kriteria

Aspek	CR	Normalized Relative Weights	Ranking
Kebijakan	0,024	0,26	II
Politik		0,45	I
Legal Kontrol		0,12	IV
Sosiokultural		0,17	III

Kriteria yang paling diprioritaskan dalam penentuan aspek efektivitas prosuk pengendalian tata ruang ialah aspek politik dengan nilai sebesar 0,45 dan konsistensi sebesar 0,024.

2. Aspek Kebijakan

Tabel 9 Hasil AHP Alternatif pada Kriteria Kebijakan

Alternatif	CR	Normalized Relative Weights	Ranking
Insentif Fiskal	0,043	0,32	II
Insentif Non Fiskal		0,35	I
Disinsentif Fiskal		0,14	IV
Disinsentif Non Fiskal		0,19	III

Alternatif yang paling diprioritaskan berdasarkan aspek kebijakan ialah insentif non fiskal dengan nilai sebesar 0,35 dan konsistensi sebesar 0,043.

3. Aspek Politis

**Tabel 10 Hasil AHP Alternatif pada Kriteria Politis**

Alternatif	CR	Normalized Relative Weights	Ranking
Insentif Fiskal	0,067	0,41	I
Insentif Non Fiskal		0,29	II
Disinsentif Fiskal		0,13	IV
Disinsentif Non Fiskal		0,17	III

Alternatif yang paling diprioritaskan berdasarkan aspek politis ialah insentif fiskal dengan nilai sebesar 0,41 dan konsistensi sebesar 0,067.

4. Aspek Legal Kontrol

**Tabel 11 Hasil AHP Alternatif pada Kriteria Legal Kontrol**

Alternatif	CR	Normalized Relative Weights	Ranking
Insentif Fiskal	0,098	0,18	III
Insentif Non Fiskal		0,38	I
Disinsentif Fiskal		0,28	II
Disinsentif Non Fiskal		0,16	IV

Alternatif yang paling diprioritaskan berdasarkan aspek legal kontrol ialah insentif non fiskal dengan nilai sebesar 0,38 dan konsistensi sebesar 0,098.

5. Aspek Sosiokultural

**Tabel 12 Hasil AHP Alternatif pada Kriteria Sosiokultural**

Alternatif	CR	Normalized Relative Weights	Ranking
Insentif Fiskal	0,065	0,41	I
Insentif Non Fiskal		0,32	II
Disinsentif Fiskal		0,09	IV
Disinsentif Non Fiskal		0,18	III

Alternatif yang paling diprioritaskan berdasarkan aspek sosiokultural ialah insentif fiskal dengan nilai sebesar 0,41 dan konsistensi sebesar 0,065.

Perangkingan alternatif insentif dan disinsentif (hasil perkalian matrik setiap bobot alternatif dengan bobot kriteria yang bersesuaian)

$$\begin{vmatrix} 0,32 & 0,41 & 0,18 & 0,41 \\ 0,35 & 0,29 & 0,38 & 0,32 \\ 0,14 & 0,13 & 0,28 & 0,09 \\ 0,19 & 0,17 & 0,16 & 0,18 \end{vmatrix} \times \begin{vmatrix} 0,26 \\ 0,45 \\ 0,12 \\ 0,17 \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} 0,359 \\ 0,322 \\ 0,144 \\ 0,176 \end{vmatrix}$$

Berikut merupakan hasil perhitungan matrik bobot kriteria dan bobot alternatif dengan hasil peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif sebagai pengendalian tata ruang.



**Gambar 4** Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif

Dari hasil perhitungan tersebut terlihat bahwa dari sudut pandang stakeholder, alternatif bentuk insentif fiskal (skor 0,359) yang selanjutnya diikuti dengan bentuk alternatif insentif non fiskal (0,322), disinsentif non fiskal (skor 0,176), disinsentif fiskal (skor 0,144). Perbedaan skor yang cukup signifikan tersebut menunjukkan bahwa stakeholder lebih memilih bentuk insentif fiskal dibandingkan alternatif lainnya. Adapun derajat inkonsistensi/CR (overall inconsistency) pada hasil analisis tersebut adalah sebesar 0,043 (Kebijakan); 0,067 (Politis); 0,092 (Legal Kontrol) dan 0,065 (Sosiokultural) yang berarti masih dapat diterima karena secara masing-masing konsisten dengan bernilai di bawah 0,1.

**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis pada penelitian yang telah dilakukan pada penentuan prioritas terhadap alternatif insentif dan disinsentif Kampung Majapahit berdasarkan aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang dapat disimpulkan bahwa;

**Kesesuaian Guna Lahan dengan Zonasi Cagar Budaya Trowulan**

Zonasi cagar budaya pada Kampung Majapahit mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan dalam Rencana Pengembangan Kawasan Taman Majapahit Trowulan, yang mengatur beberapa zona berdasarkan tingkat kerentanannya terhadap pengaruh luar yang dapat mengancam keberadaan situs-situs cagar budaya baik yang telah ditemukan maupun yang belum digali atau ditemukan. Pada zona inti tata guna lahan eksisting dan zonasi cagar budaya sesuai, karena zona inti meliputi area situs atau benda cagar budaya.

Pada zona penyangga masih mengizinkan pembangunan dengan ijin bersyarat seperti pembangunan yang mendukung fungsi pendidikan, penelitian dan pariwisata. Aktivitas yang cenderung mengancam situs atau benda cagar budaya tetap tidak diperbolehkan berada di zona penyangga sama halnya dengan zona inti. Penggunaan lahan yang masih

diperbolehkan yaitu permukiman dengan intensitas bangunan berkepadatan rendah, persawahan dan Ruang Terbuka Hijau. Zona penyangga jika dibutuhkan di masa yang akan datang dapat beralih status menjadi zona inti, dengan kecurigaan para peneliti bahwa masih banyak kekayaan cagar budaya yang belum terjangkau hingga saat ini. Dengan begitu permukiman pada zona penyangga dapat terkena imbas dari ketentuan zonasi yang diberlakukan.

Guna lahan eksisting yang berada pada zona pengembangan cukup bervariasi dari pada kedua zona lainnya. Pada desa Bejijong terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan, pendidikan, perdagangan dan jasa, serta Ruang Terbuka Hijau. Pada desa Sentonorejo terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan dan perkebunan. Pada desa Jatipasar terdapat guna lahan permukiman, pemerintahan, perdagangan dan jasa, Ruang Terbuka Hijau, serta pendidikan.

Zona penunjang (*Supporting Zone*) berada di sekitar jalan raya Mojokerto-Jombang berfungsi menunjang aktivitas pariwisata di situs-situs cagar budaya. Guna lahan yang banyak ditemui adalah perdagangan dan jasa dari skala kecil sampai sedang.

#### **Prioritas Bentuk Insentif dan Disinsentif**

Prioritas bentuk alternatif insentif disinsentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto kepada masyarakat Kampung Majapahit yaitu alternatif insentif fiskal (skor 0,359) dianggap lebih penting dibandingkan kriteria insentif non fiskal (skor 0,322), disinsentif non-fiskal (skor 0,176) dianggap lebih penting juga dibandingkan kriteria disinsentif fiskal (skor 0,144). Setelah hasil akhir AHP menentukan alternatif Insentif Fiskal memiliki bobot pertimbangan tertinggi (0,359), sementara Insentif Non Fiskal (0,322) dapat dijadikan pertimbangan tambahan dalam penentuan alternatif yang efektif dalam implementasi pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit.

Sehingga prioritas bentuk insentif dan disinsentif memiliki urutan prioritas, Insentif fiskal berupa keringanan pajak dan pengurangan retribusi sebagai prioritas utama, Insentif non fiskal berupa penyediaan sarana prasarana dan kemudahan perijinan sebagai prioritas kedua, Disinsentif non fiskal berupa pembatasan penyediaan sarana prasarana dan persyaratan khusus dalam perijinan sebagai prioritas ketiga,

dan prioritas terakhir berupa Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak dan/atau retribusi tinggi.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Benmart E. 2012. Persepsi Masyarakat terhadap Pengembangan Ekowisata Di Desa Huta Ginjang, Kecamatan Sianjur Mula-mula, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara.
- Budiharjo, E, Tata Ruang Perkotaan, Bandung: Penerbit Alumni, 1997.
- Qurniawati, T N., Subchan., & Wahyudi, S. 2012. Pembobotan dan Aplikasi untuk Pemilihan Distributor PT. Maan Ghodaqo Shiddiq Lestari. *Jurnal Sain & Seni ITS*. 1(1).
- Sugiarto E. 2000. Metodologi Penelitian dalam Bidang Kepariwisata. Jakarta; Gramedia Pustaka Utama.