

**PRIORITAS BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF KAMPUNG  
MAJAPAHIT KECAMATAN TROWULAN**

**SKRIPSI  
PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



**ELVIN NOFITRI  
NIM. 115060600111016**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS TEKNIK  
MALANG  
2018**

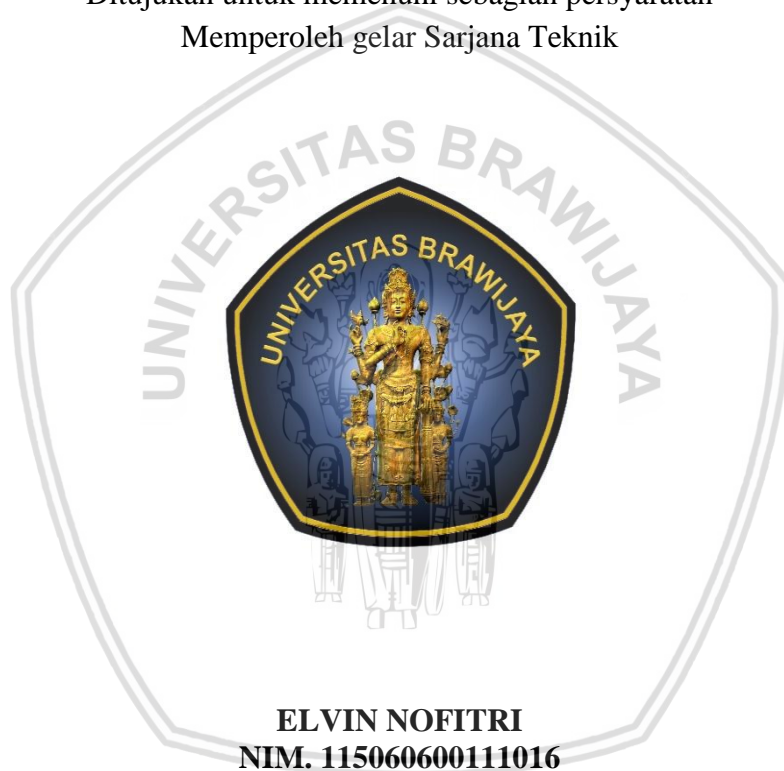


**PRIORITAS BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF KAMPUNG  
MAJAPAHIT KECAMATAN TROWULAN**

**SKRIPSI**

**PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

Ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Memperoleh gelar Sarjana Teknik



**ELVIN NOFITRI  
NIM. 115060600111016**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**MALANG**

**2018**



**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PRIORITAS BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF KAMPUNG**  
**MAJAPAHIT KECAMATAN TROWULAN**

**SKRIPSI**  
**PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



**ELVIN NOFITRI**  
**NIM. 11060600111016**

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing  
pada Tanggal 27 Juli 2018

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**Dr. Eng. Fadly Usman, ST., MT.**  
**NIP. 19690928 199903 2 001**

**Kartika Eka Sari, ST., MT.**  
**NIP. 201405 821110 1 001**

**Mengetahui,**  
**Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota**

**Dr. Ir. Abdul Wahid Hasyim, MSP.**  
**NIP. 19651218 199412 1 001**



## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan, dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi/Tugas Akhir ini adalah asli dari pemikiran saya. Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi/ Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi/ Tugas Akhir dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, Juli 2018

Mahasiswa,

Elvin Nofitri

NIM. 115060600111016

Tembusan:

1. Kepala Laboratorium Skripsi/ Tugas Akhir Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
2. Dua (2) Dosen Pembimbing Skripsi/ Tugas Akhir yang bersangkutan
3. Dosen Pembimbing Akademik yang bersangkutan

*Dedicate to my beloved parents and family  
For their love, endless support, encouragement and sacrifices*



*Terimakasih atas doa-doa dan segala perjuangannya  
dalam meringankan penulis selama masa perkuliahan.  
Semoga gelar Sarjana ini bisa membuat kalian semua bangga*

## RINGKASAN

**ELVIN NOFITRI**, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Juli 2018, *Prioritas Bentuk Insentif dan Disinsentif Kampung Majapahit Kecamatan Trowulan*, Dosen Pembimbing: Dr. Eng. Fadly Usman, ST., MT. dan Kartika Eka Sari, ST., MT.

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 Bejjong, 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.

## SUMMARY

**ELVIN NOFITRI**, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Engineering, University of Brawijaya, Juli 2018, *Priority of Incentives and Disincentives of Kampung Majapahit Trowulan Sub-District*. Academic supervisor: Dr. Eng. Fadly Usman, ST., MT. and Kartika Eka Sari, ST., MT.

*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.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul Prioritasi Bentuk Insentif dan Disinsentif Kampung Majapahit Kecamatan Trowulan. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Kedua orang tua, yaitu Bapak Mulyanto (Alm.) dan Ibu Sri Bunati, Kakak Angga Mulyawan serta seluruh keluarga yang telah memberi doa dan dukungan dalam proses perkuliahan.
2. Bapak Fadly Usman dan Ibu Kartika Eka Sari selaku dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan pengarahan serta bimbingan.
3. Bapak Wisnu Sasongko dan Ibu Dian Dinanti selaku dosen penguji yang telah bersedia memberikan kritik dan saran untuk penyempurnaan Tugas Akhir ini.
4. Dosen-dosen serta staf dan karyawan pengajar Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, terima kasih atas segala ilmu dan pengalaman yang telah diberikan
5. Terimakasih kepada rekan-rekan PWK FT-UB 2011, yang telah memberikan bantuan baik dalam proses perkuliahan dan organisasi.
6. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang mendukung terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi terciptanya penelitian yang lebih baik di masa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi banyak pihak.

Malang, 27 Juli 2018

Penulis



## DAFTAR ISI

Daftar Isi .....	i
Daftar Tabel .....	iii
Daftar Gambar.....	iv
Daftar Lampiran .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	2
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1.4.1 Tujuan.....	4
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup .....	4
1.5.1 Ruang lingkup materi .....	4
1.5.2 Ruang lingkup wilayah.....	5
1.6 Metode Analisis.....	7
1.7 Kerangka Pemikiran .....	7
1.8 Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pendekatan Teoritis .....	9
2.1.1 Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	9
2.1.2 Konsep Insentif dan Disinsentif Pemanfaatan Ruang .....	14
2.2 Pendekatan Empiris .....	26
2.2.1 Kajian terkait Kawasan Trowulan .....	27
2.2.2 Kajian terkait Penentuan Insentif dan Disinsentif.....	28
2.3 Kerangka Teori.....	30
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Definisi Operasional.....	31
3.1.1 Prioritas.....	31
3.1.2 Insentif.....	31
3.1.3 Disinsentif.....	31



3.1.4	Kampung Majapahit .....	32
3.2	Diagram Alir Penelitian .....	32
3.3	Instrumen Penelitian .....	34
3.3.1	Penentuan Variabel .....	32
3.4	Metode Pengumpulan Data .....	36
3.4.1	Survei Pendahuluan .....	36
3.4.2	Metode Pengumpulan Data Primer .....	36
3.4.3	Metode Pengumpulan Data Sekunder .....	36
3.5	Kompilasi Data .....	41
3.6	Metode Pemilihan Populasi dan Sample .....	41
3.7	Metode Analisis .....	42
3.7.1	Analisis Kesesuaian Guna Lahan .....	43
3.7.2	<i>Analytic Hierarchy Process</i> .....	44
3.8	Desain Survei .....	59
<b>BAB IV HASIL PEMBAHASAN</b>		
4.1	Gambaran Umum Kawasan Kampung Majapahit .....	61
4.1.1	Karakteristik Kecamatan Trowulan .....	61
4.1.2	Karakteristik Fisik Binaan .....	62
4.1.3	Karakteristik Kampung Majapahit .....	63
4.1.4	Zonasi Kampung Majapahit .....	70
4.1.4	Karakteristik Sosial-Ekonomi .....	85
4.3	<i>Analytic Hierarchy Process</i> .....	87
4.3.1	Profil Responden .....	87
4.3.2	Hasil <i>Analytic Hierarchy Process</i> .....	88
4.3.3	Sintesis Hasil Analisis .....	96
4.4	Keterbatasan Penelitian .....	103
<b>BAB V KESIMPULAN</b>		
5.1	Kesimpulan .....	105
5.1.1	Kesesuaian Guna Lahan dengan Zonasi Cagar Budaya .....	105
5.1.2	Prioritas Bentuk Insentif dan Disinsentif .....	106

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian terdahulu terkait Kawasan Trowulan.....	26
Tabel 2.2	Penelitian terdahulu terkait Insentif-Disinsentif.....	28
Tabel 2.3	Penelitian terdahulu terkait Zonasi Cagar Budaya .....	28
Tabel 3.1	Variabel Penelitian .....	35
Tabel 3.2	Metode pengumpulan data .....	39
Tabel 3.3	Re-klasifikasi bentuk Insentif.....	50
Tabel 3.4	Re-klasifikasi bentuk Disinsentif .....	50
Tabel 3.5	Nilai skala preferensi .....	51
Tabel 3.6	Desain survei penelitian .....	59
Tabel 4.1	Luas wilayah dan ketinggian tiga desa .....	61
Tabel 4.2	Ketentuan zonasi kawasan pada tiga desa .....	70
Tabel 4.3	Kesesuaian guna lahan eksisting dengan zonasi kawasan.....	76
Tabel 4.4	Penduduk akhir tahun 2016 menurut jenis kelamin .....	81
Tabel 4.5	Kepadatan dan persebaran penduduk .....	81
Tabel 4.6	Lama responden menghuni rumah .....	81
Tabel 4.7	Sumber penghasilan responden .....	82
Tabel 4.8	Komposisi mata pencaharian responden .....	82
Tabel 4.9	Pendapatan total perbulan responden .....	82
Tabel 4.10	Matrik perbandingan berpasangan kriteria.....	89
Tabel 4.11	Normalisasi bobot kriteria .....	89
Tabel 4.12	<i>Eigenvector</i> kriteria .....	89
Tabel 4.13	Normalisasi bobot kriteria kebijakan.....	90
Tabel 4.14	<i>Eigenvector</i> kriteria kebijakan.....	90
Tabel 4.15	Normalisasi bobot kriteria politis .....	91
Tabel 4.16	<i>Eigenvector</i> kriteria politis .....	91
Tabel 4.17	Normalisasi bobot kriteria legal kontrol.....	92
Tabel 4.18	<i>Eigenvector</i> kriteria legal kontrol .....	93
Tabel 4.19	Normalisasi bobot kriteria sosiokultural .....	94
Tabel 4.20	<i>Eigenvector</i> kriteria sosiokultural.....	94
Tabel 4.21	Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif .....	95
Tabel 4.22	Rekapitulasi hasil AHP.....	96



Tabel 4.23	Ketentuan pengurangan PBB .....	97
Tabel 4.24	Penjabaran prioritas bentuk insentif .....	102



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Ruang Lingkup Wilayah Kampung Majapahit.....	5
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran .....	7
Gambar 2.1	Kerangka teori .....	30
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	33
Gambar 4.1	Relief dan artefak Rumah Majapahit.....	61
Gambar 4.2	Muka bangunan Rumah Majapahit .....	62
Gambar 4.3	Rumah Majapahit difingsikan sebagai <i>homestay</i> .....	63
Gambar 4.4	Rumah Majapahit yan digunakan sebagai galeri tembikar.....	64
Gambar 4.5	Kerajinan patung pahat dan kuningan di Trowulan .....	65
Gambar 4.6	Peta persebaran Rumah Majapahit di Desa Bejjong .....	67
Gambar 4.7	Peta persebaran Rumah Majapahit Desa Sentonorejo.....	68
Gambar 4.8	Peta persebaran Rumah Majapahit Desa Jatipasar .....	69
Gambar 4.9	Peta zonasi Kampung Majapahit .....	78
Gambar 4.10	Peta Zonasi Desa Bejjong terhadap Rumah Majapahit.....	79
Gambar 4.11	Peta Zonasi Desa Sentonorejo terhadap Rumah Majapahit .....	80
Gambar 4.12	Peta Zonasi Desa Jatipasar terhadap Rumah Majapahit.....	81
Gambar 4.13	Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Bejjong.....	82
Gambar 4.14	Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Sentonorejo .....	83
Gambar 4.15	Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Jatirejo.....	84
Gambar 4.16	Pohon hierarki insentif disinsentif.....	88
Gambar 4.17	Bobot kriteria hierarki .....	90
Gambar 4.18	Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan kebijakan.....	91
Gambar 4.19	Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan politis .....	92
Gambar 4.20	Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan legal kontrol.....	93
Gambar 4.21	Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan sosiokultural .....	95
Gambar 4.21	Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif .....	95
Gambar 4.23	Persentase alternatif bentuk insentif dan disinsentif .....	96





## DAFTAR LAMPIRAN

Kuesioner responden AHP.....	108
Rekapitulasi perhitungan AHP.....	117



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Timur dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mojokerto tahun 2012, Kabupaten Mojokerto ditetapkan termasuk dalam bagian KSN (Kawasan Strategis Nasional) Kawasan Perkotaan GERBANGKERTOSUSILA. Kawasan Strategis Nasional merupakan wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan. KSP (Kawasan Strategis Propinsi) dari sudut kepentingan sosial dan budaya di Kabupaten Mojokerto ditetapkan pada Kawasan Taman Majapahit (*Majapahit Park*) Trowulan. Penetapan kebijakan lainnya dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, kepentingan sosial budaya, serta kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup dalam KSK (Kawasan Strategis Kabupaten).

Menurut Badan Pelestarian Pusaka Indonesia (2013), Trowulan merupakan sebuah kota kuno yang masif. Di dalam tanah yang belum tergali itu diyakini banyak sekali tersimpan jejak sejarah peradaban. Sementara itu menurut guru besar Arkeolog UI Prof. Mundarjito (2013), Trowulan merupakan nama daerah bekas kota Kerajaan Majapahit yang jadi cikal bakal nusantara dan satu-satunya contoh kota dari abad ke-1 hingga abad ke-15 di Indonesia. Hingga saat ini belum ditemukan bukti ada kota selengkap di Trowulan. 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.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa setiap orang dilarang mengubah fungsi ruang Situs Cagar Budaya dan/atau Kawasan Cagar Budaya peringkat nasional, peringkat provinsi, atau peringkat kabupaten/kota, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, kecuali dengan ijin Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai tingkatannya. Adanya pasal yang mengatur tentang alih fungsi ruang dalam Undang-undang Cagar Budaya, maka setiap orang yang berniat ataupun bahkan telah mengalihfungsikan bangunan/kawasan cagar budaya dapat ditindak





sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku. Alih fungsi diperbolehkan/diijinkan apabila sesuai dengan peruntukannya.

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.

Tujuan dari penelitian ini adalah melihat aspek efektivitas produk pengendalian ruang dari persepsi masyarakat, serta *stakeholder* yang meliputi pemerintahan Kabupaten dan Kecamatan serta menghasilkan bentuk insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Kampung Majapahit Trowulan Kabupaten Mojokerto. Untuk mencapai tujuan tersebut sasaran yang dicapai identifikasi persepsi masyarakat dan persepsi *stakeholder* terhadap aspek efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam perumusan diperlukan persepsi *stakeholder* yang terlibat langsung maupun tidak langsung dengan pembangunan Kampung Majapahit. Dalam mewujudkan peraturan yang baik diperlukan persepsi dari masyarakat maupun pemerintah sehingga menciptakan alternatif bentuk-bentuk insentif dan disinsentif pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Kampung Majapahit Trowulan Kabupaten Mojokerto.

## 1.2 Identifikasi Masalah

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/*monitoring* dalam hal ini adalah pengendalian ruang maupun aspek evaluasi belum ditemukan pada konsep pelestarian rencana pengembangan Taman Majapahit. Berikut merupakan permasalahan yang dihadapi oleh kawasan Trowulan, antara lain

1. Belum adanya upaya untuk mengendalikan pemanfaatan ruang dalam hal ini produk pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan Kampung Majapahit. (Hariadi. 2009). Konsep pelestarian rencana pengembangan hanya mencakup

aspek perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan tanpa adanya aspek pengawasan/*monitoring* (Rencana Induk Pembangunan Taman Majapahit)

2. Terancamnya keberadaan kawasan Trowulan karena aktivitas dan pemanfaatan ruang masyarakat yang beralih fungsi sehingga tidak sesuai dengan zonasi kawasan cagar budaya (Hariadi. 2009), (Prayogo. 2013), (Pradana. 2014).

Permasalahan tersebut yang terjadi pada Kawasan Trowulan menjadikan tujuan untuk melakukan penelitian dalam hal mengendalikan pemanfaatan ruang pada Kawasan Trowulan sehingga dapat lebih aplikatif terhadap masyarakat maupun pemerintah Kabupaten Mojokerto. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini diharapkan mampu dalam menjawab permasalahan yang terjadi. Bagaimana alternatif bentuk insentif dan disinsentif yang diperlukan guna mengendalikan pemanfaatan ruang di kawasan Kampung Majapahit.

### 1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kesesuaian guna lahan eksisting dengan zonasi cagar budaya di Kampung Majapahit?
2. Bagaimana preferensi pemerintah terkait insentif dan disinsentif berdasarkan aspek efektifitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit?

### 1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1.4.1 Tujuan

1. Mengidentifikasi persepsi masyarakat terhadap aspek efektifitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit
2. Mengidentifikasi persepsi *stakeholder* terkait insentif dan disinsentif berdasarkan aspek efektifitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit

Tujuan utama yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah teridentifikasinya prioritas bentuk insentif dan disinsentif untuk Kawasan Kampung Majapahit.

#### 1.4.2 Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagaimana berikut:

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai persepsi masyarakat Desa Bejijong, Sentonorejo dan Jatipasar serta keterkaitannya dengan terwujudnya pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Kabupaten Mojokerto dalam menentukan kebijakan pemberian insentif kepada pengguna ruang di kawasan Kampung Majapahit dan produk pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan strategis lainnya.

3. Memperkaya literatur akademis sehingga dapat dijadikan pijakan bagi penelitian selanjutnya yang membahas lebih mendalam tentang kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang seperti insentif dan disinsentif di kawasan Kampung Majapahit.
4. Menjadi sarana pembelajaran bagi pembaca dari lingkungan akademisi maupun masyarakat luas.

## **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.5.1 Ruang lingkup materi**

Batasan substansi pada penelitian ini melingkupi pada identifikasi persepsi masyarakat dan *stakeholder* terhadap pengendalian ruang, dengan tolak ukur aspek efektivitas produk pengendalian ruang. Bentuk pengendalian ruang yang dikaji yaitu insentif dan disinsentif. Aspek efektivitas tersebut akan menentukan prioritas bentuk insentif dan disinsentif sesuai persepsi baik masyarakat maupun *stakeholder*. Penelitian ini tidak membahas tentang besaran insentif disinsentif secara detail spesifik dan wilayah di luar tiga desa.

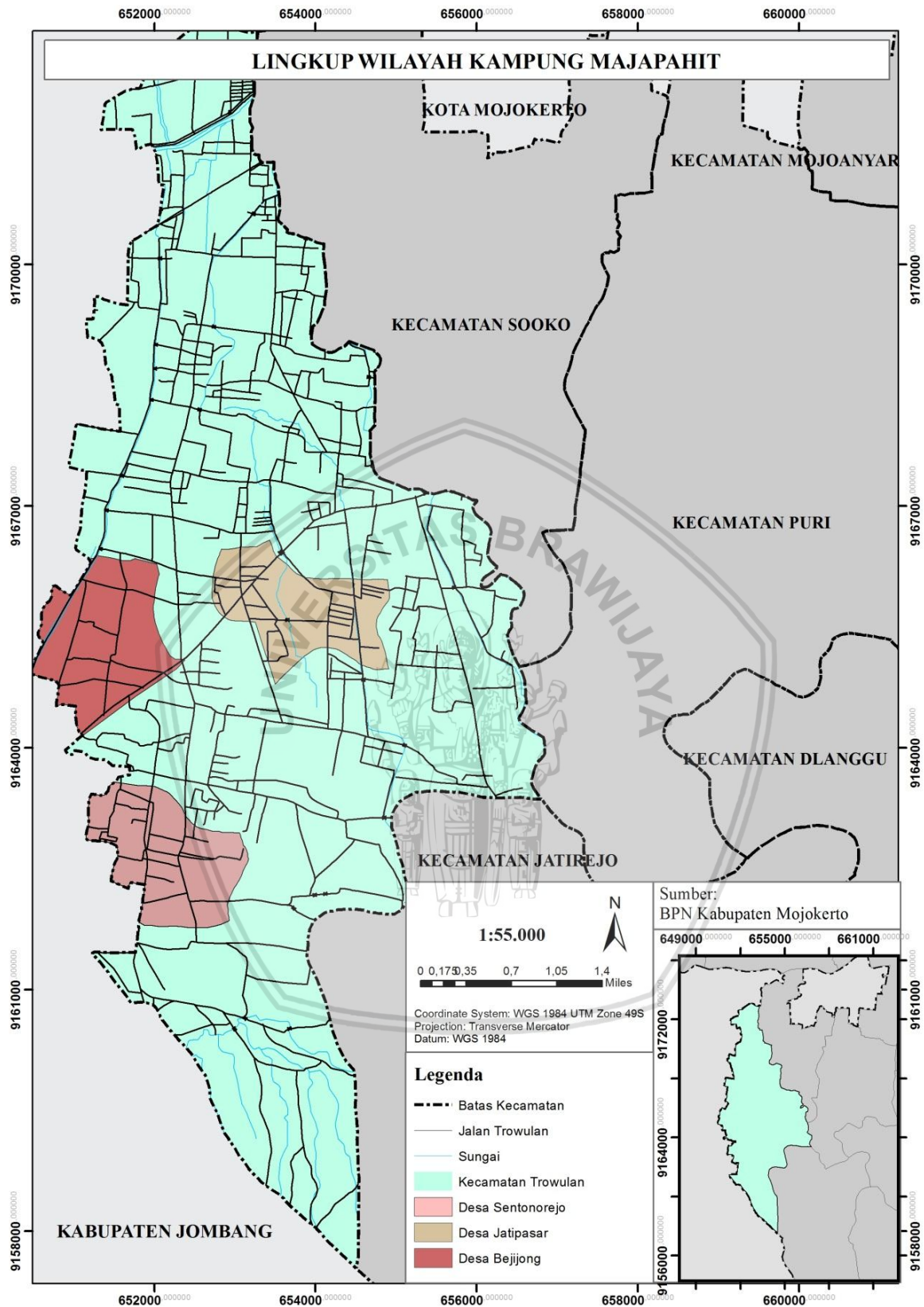
### **1.5.2 Ruang lingkup wilayah**

#### **A. Ruang lingkup makro**

Ruang lingkup makro dalam penelitian adalah Kecamatan Trowulan yang merupakan kecamatan yang diperuntukkan sebagai lokasi cagar budaya. Selain itu di Kecamatan Trowulan terdapat desa-desa terencana untuk pengembangan Kampung Majapahit.

#### **B. Ruang lingkup mikro**

Ruang lingkup mikro dalam penelitian adalah tiga desa yang menjadi sasaran perencanaan kawasan Kampung Majapahit, yaitu Desa Bejijong, Desa Sentonorejo dan Desa Jatipasar Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto berdasarkan rencana zonasi kawasan Taman Majapahit.



Gambar 1.1 Peta ruang lingkup wilayah Kampung Majapahit

## 1.6 Metode Analisis

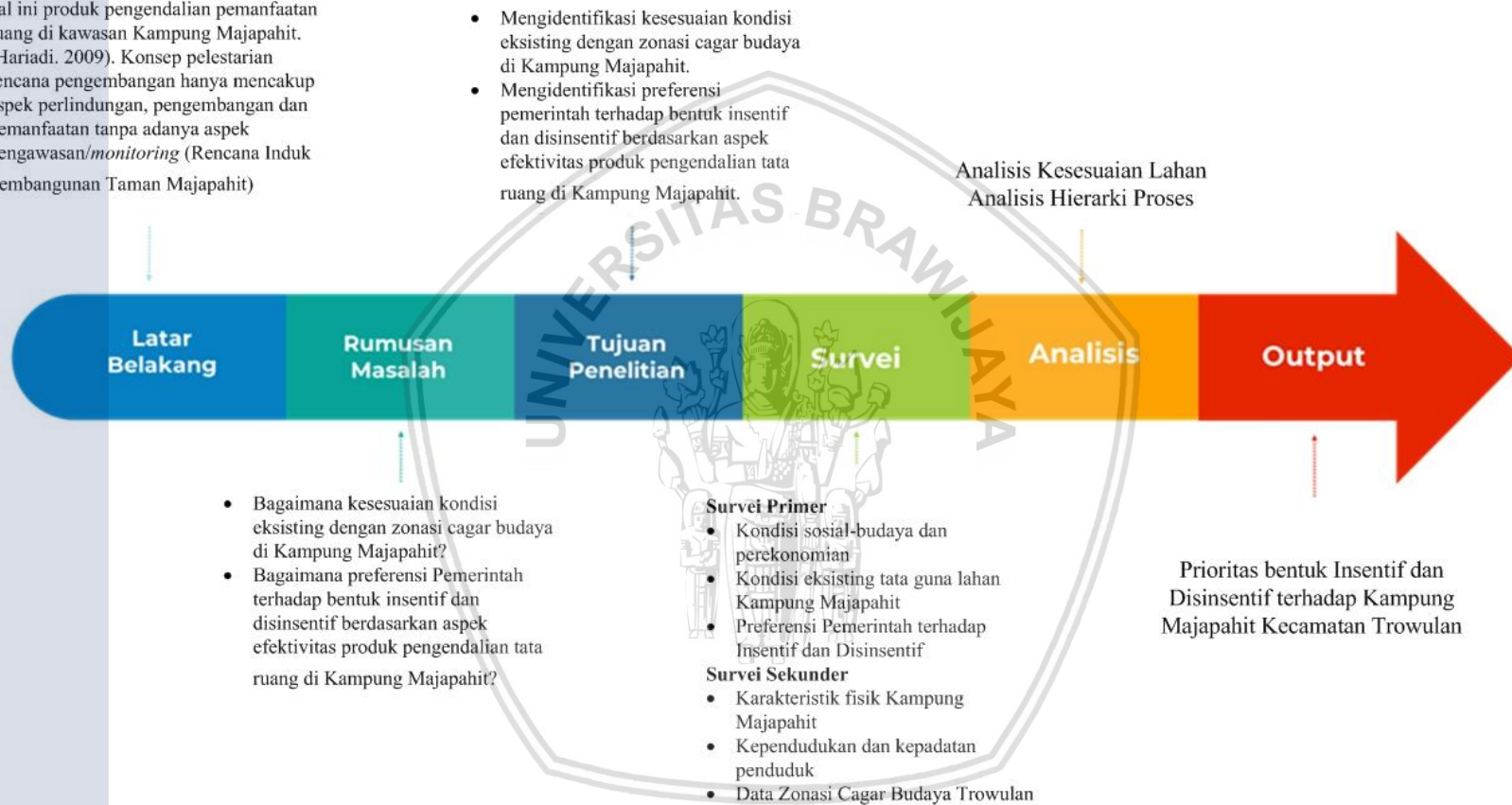
Analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu Analisis Persepsi yang mengidentifikasi persepsi masyarakat terhadap bentuk aspek yang terefektif terkait produk pengendalian tata ruang. Analisis lain yang dipergunakan untuk mengidentifikasi persepsi *stakeholder* dalam pembangunan Kampung Majapahit adalah Analisis Hierarki Proses. Selanjutnya metode analisis akan dibahas secara lebih rinci pada Bab Metodologi Penelitian.





## 1.7 Kerangka Pemikiran

Belum adanya upaya untuk mengendalikan pemanfaatan ruang dalam hal ini produk pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan Kampung Majapahit. (Hariadi, 2009). Konsep pelestarian rencana pengembangan hanya mencakup aspek perlindungan, pengembangan dan pemanfaatan tanpa adanya aspek pengawasan/*monitoring* (Rencana Induk Pembangunan Taman Majapahit)



Gambar 1.2 Kerangka pemikiran peneliti





## 1.8 Sistematika Penulisan

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini memuat tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat penelitian, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini memuat tentang pendekatan teoritis dan pendekatan empiris. Pendekatan teoritis memuat tentang konsep insentif secara umum dan konsep insentif pemanfaatan ruang.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini memuat tentang metode-metode yang dipergunakan dalam menganalisis untuk menghasilkan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kampung Majapahit, berupa Analisis Persepsi serta *Analytic Hierarchy Process*.

### **BAB IV HASIL PEMBAHASAN**

Bab ini memuat tentang gambaran umum Kampung Majapahit, hubungan antar *stakeholder* dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di kawasan Kampung Majapahit, hasil *Analytic Hierarchy Process*, serta sintesis hasil *Analytic Hierarchy Process*.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini memuat tentang kesimpulan dari penelitian dan saran untuk penelitian selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan beberapa pendekatan teoritis dari *literature* dan pendekatan empiris, sehingga dapat menjadi dasar pijakan dari penyusunan metodologi dan pelaksanaan penyusunan penelitian. Landasan teoritis dan empiris akan menjaga koridor pelaksanaan penyusunan laporan sesuai logika ilmiah dan sesuai dengan peraturan yang ada.

#### 2.1 Pendekatan Teoritis

##### 2.1.1 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Dasar-dasar pengendalian pemanfaatan ruang memiliki tujuan menjamin tercapainya tertib tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang mencakup berbagai perangkat untuk memastikan rencana tata ruang dan pelaksanaannya berlangsung sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Prasyarat pengendalian berjalan efektif dan efisien; 1) produk rencana yang baik, berkualitas; 2) informasi yang akurat terhadap praktek-praktek pemanfaatan ruang yang berlangsung (informasi, perijinan, partisipasi). Menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang agar pembangunan baik ditingkat pusat maupun daerah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan

Pelaksanaan RTRW Kabupaten Mojokerto melalui program pemanfaatan ruang perlu dikendalikan agar tetap sesuai dan selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan disahkan. Upaya pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan pengawasan sampai dengan pemberian sanksi terhadap pelanggar RTRW yang disusun. Pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 9 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Mojokerto, diselenggarakan melalui penetapan indikasi:

#### A. Arahkan peraturan zonasi

Kebijaksanaan dan kegiatan penatagunaan tanah dan bangunan mutlak diperlukan untuk menjalankan program pemanfaatan ruang. Perwujudan penatagunaan tanah memerlukan instrumen khusus yang disebut peraturan *zoning* dan semacam pedoman penerapan peraturan tersebut dalam pelayanan umum harian. Peraturan zoning ini tidak hanya mengatur obyek tanah, tetapi juga obyek-obyek bangunan dan obyek kegiatan.

Selain itu peraturan zoning tidak hanya mengatur ijin, tetapi juga mengatur masalah-masalah pelayanan non perijinan. Arahan peraturan zonasi disusun sebagai dasar pelaksanaan pemanfaatan ruang, menyeragamkan arahan peruntukan ruang yang sama, dan sebagai arahan peruntukan fungsi ruang yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan dilarang, serta intensitas pemanfaatan ruang.

Undang-undang No.26 tahun 2007 Pasal 36 (Ayat 1) menyebutkan Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Ketentuan lain yang dibutuhkan, antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

#### B. Arahan perizinan

Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 UU No.26 tahun 2007 adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundangundangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang, ketentuan ini diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan penunjang terhadap penertiban pemanfaatan ruang adalah dengan menetapkan prosedur perijinan bagi setiap kegiatan melalui mekanisme perijinan kegiatan dan pengendalian pemanfaatan ruang secara dini. Pada mekanisme perijinan segala bentuk rekomendasi atau penetapan tentang lokasi akan diteliti dan diperiksa sesuai dengan perijinan, pengendalian terhadap pemanfaatan ruang wilayah dengan mekanisme/tata cara perijinan

#### C. Arahan pemberian insentif dan disinsentif

Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam Undang-undang No.26 tahun 2007 dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah. Penerapan insentif

atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Insentif dapat diberikan antarpemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:

1. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
2. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan
3. Pemerintah kepada masyarakat.

Adapun pengertian insentif dan disinsentif yang tertuang dalam undang-undang penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-undang No.26 Tahun 2007, insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
2. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
3. Kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
4. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang. Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.
2. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

#### D. Arahan sanksi administratif

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-undang No.26 tahun 2007 merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Untuk penertiban terhadap pelanggaran tata ruang, maka diperlukan penetapan sanksi pelanggaran dalam bentuk peraturan daerah, sepanjang pelanggaran tersebut tidak menimbulkan kerawanan dampak lingkungan dan mendapat persetujuan.

Penertiban pemanfaatan ruang pada dasarnya diperlukan untuk mengambil tindakan agar rencana penataan ruang dapat terwujud. Pada dasarnya pelanggaran penataan ruang ini terdiri atas : pelanggaran fungsi, pelanggaran peruntukkan dan pelanggaran teknis. Adanya pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang maka upaya untuk menertibkan hal tersebut secara langsung dan tidak langsung.

1. Sanksi administratif ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang. Sanksi administratif ini antara lain: pembatalan izin yang diperoleh, pencabutan atas hak atas rekomendasi suatu pembentukan. Denda administratif dilakukan terhadap:
  - a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang;
  - b. pelanggaran ketentuan arahan peraturan zonasi;
  - c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
  - d. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
  - e. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
  - f. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan
  - g. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.
2. Sanksi perdata berupa pengenaan denda, pengenaan ganti rugi dan lain-lain. Sanksi perdata ini dikenakan atas pelanggaran pemanfaatan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok orang atau badan hukum.

3. Sanksi pidana dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi pidana dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum.

Pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perzinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pasal 73 undang-undang penataan ruang menyatakan bahwa sanksi yang diberikan kepada pejabat yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang dikenakan sanksi pidana dan dapat dikenakan sanksi tambahan berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang. Pengawasan terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan. Pengawasan dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, dan terjaminnya pelaksanaan penataan ruang. Kegiatan pengawasan termasuk pula pengawasan melekat dalam unsur-unsur structural pada setiap tingkatan wilayah.

Pengawasan Pemerintah dan pemerintah daerah dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat tersebut dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan dan atau pengaduan kepada pemerintah dan pemerintah daerah.

Pemantauan dan evaluasi dilakukan dengan mengamati dan memeriksa kesesuaian antara penyelenggaraan penataan ruang, Menteri, Gubernur, dan Bupati/Walikota mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya. Tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara objektif, dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka.

Apabila Bupati tidak melaksanakan langkah penyelesaian, Gubernur mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Bupati. Jika Gubernur tidak melaksanakan langkah penyelesaian, Menteri mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Gubernur. Dalam hal penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang, pihak yang melakukan penyimpangan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Dalam rangka peningkatan kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional disusun standar pelayanan penyelenggaraan penataan ruang untuk tingkat nasional. Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang meliputi aspek pelayanan dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Standar pelayanan minimal tersebut mencakup standar pelayanan minimal bidang penataan ruang provinsi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang kabupaten. Standar pelayanan minimal merupakan hak dan kewajiban penerima dan pemberi layanan yang disusun sebagai alat pemerintah dan pemerintah daerah untuk menjamin masyarakat memperoleh jenis dan mutu pelayanan dasar secara merata dalam rangka penyelenggaraan urusan wajib.

Jenis pelayanan dalam perencanaan tata ruang wilayah kabupaten antara lain adalah pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten, sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekwensi pelibatan masyarakat. Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang kabupaten ditetapkan pemerintah sebagai alat untuk menjamin jenis dan mutu pelayanan dasar yang diberikan pemerintah kabupaten kepada masyarakat secara merata dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang.

Pengawasan terhadap penataan ruang pada setiap tingkat wilayah dilakukan dengan menggunakan pedoman bidang penataan ruang. Pengawasan ditujukan pada pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.

### **2.1.2 Perubahan Guna Lahan**

Tata guna lahan (land use) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata-pengaturan). Dalam tata guna lahan dibicarakan bukan saja mengenai penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan (Jayadinata, 1999).

Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. (Wahyunto, 2001).

Alih fungsi lahan pertanian merupakan lahan pertanian yang beralih fungsi dari sektor pertanian ke sektor non pertanian. Dengan kata lain lahan tersebut yang tadinya digunakan untuk kegiatan pertanian beralih fungsi digunakan menjadi kegiatan pembangunan seperti pembangunan pabrik, gedung, perumahan, maupun infrastruktur lainnya (Mustopa, 2011).

Perubahan penggunaan lahan pada dasarnya adalah peralihan fungsi lahan yang tadinya untuk peruntukan tertentu berubah menjadi peruntukan tertentu pula (yang lain). Dengan perubahan penggunaan lahan tersebut daerah tersebut mengalami perkembangan, terutama adalah perkembangan jumlah sarana dan prasarana fisik baik berupa perekonomian, jalan maupun prasarana yang lain. Dalam perkembangannya perubahan lahan tersebut akan terdistribusi pada tempat-tempat tertentu yang mempunyai potensi yang baik. Selain distribusi perubahan penggunaan lahan akan mempunyai pola-pola perubahan penggunaan lahan menurut Bintarto (1977) pada distribusi perubahan penggunaan lahan pada dasarnya dikelompokkan menjadi:

1. Pola memanjang mengikuti jalan
2. Pola memanjang mengikuti sungai
3. Pola radial
4. Pola tersebar
5. Pola memanjang mengikuti garis pantai
6. Pola memanjang mengikuti garis pantai dan rel kereta api

T. B Wadji Kamal 1987, yang dikutip oleh Harahap 2010 menjelaskan pengertian perubahan penggunaan lahan yaitu: Perubahan penggunaan lahan yang dimaksud adalah perubahan penggunaan lahan dari fungsi tertentu, misalnya dari sawah berubah menjadi pemukiman atau tempat usaha, dari sawah kering berubah menjadi sawah irigasi atau yang lainnya. Faktor utama yang mendorong perubahan penggunaan lahan adalah jumlah penduduk yang semakin meningkat sehingga mendorong mereka untuk merubah lahan. Tingginya angka kelahiran dan perpindahan penduduk memberikan pengaruh yang besar pada perubahan penggunaan lahan. Perubahan lahan juga bisa disebabkan adanya kebijaksanaan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan di suatu wilayah. Selain itu, pembangunan fasilitas sosial dan ekonomi seperti pembangunan pabrik juga membutuhkan lahan yang besar walaupun tidak diiringi dengan adanya pertumbuhan penduduk disuatu wilayah. Faktor-faktor yang mempengaruhi distribusi perubahan penggunaan lahan tersebut pada dasarnya adalah topografi dan potensi yang ada di masing-masing daerah dan migrasi penduduk.



Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang kegiatan utama pertanian dan pengelolaan sumber daya alam dengan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan. Menurut Direktur Jenderal Pembangunan Masyarakat Desa yang dikutip oleh Jayadinata 2011, wilayah pedesaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Perbandingan tanah dengan manusia (*man and ratio*) yang besar;
2. Lapangan kerja agraris
3. Hubungan penduduk yang akrab
4. Sifat yang menurut tradisi (tradisional).

Wilayah pedesaan, menurut Wibberley yang dikutip oleh Jayadinata 2011 bagian suatu negeri yang memperlihatkan penggunaan tanah yang luas sebagai ciri penentu, baik pada waktu sekarang maupun beberapa waktu yang lampau.

Penggunaan tanah di wilayah pedesaan adalah untuk perkampungan dalam rangka kegiatan sosial, dan untuk pertanian dalam rangka kegiatan ekonomi. Dengan demikian kampung di pedesaan merupakan tempat kediaman (*dormitory settlement*) dan penduduk kampung di wilayah pertanian dan wilayah perikanan umumnya bekerja di luar kampung.

### **2.1.3 Konsep Insentif dan Disinsentif Pemanfaatan Ruang**

Konsep pemanfaatan ruang merupakan perangkat yang digunakan untuk mewujudkan perencanaan kota sebagaimana tertuang dalam Rencana Tata Ruang. Insentif pemanfaatan ruang mengandung unsur pengaturan dan pengendalian (*development control*) yang bersifat akomodatif terhadap berbagai perubahan aktual yang terjadi di perkotaan (Blackmon. 1994).

Insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang oleh Pemerintah kepada masyarakat dapat diberikan pada bidang fiskal ataupun non-fiskal. Pada bidang fiskal, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa pemberian keringanan pajak dan pengurangan retribusi, sedangkan pada disinsentif dengan upaya pengenaan pajak tinggi. Pada bidang non-fiskal, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa kemudahan perizinan, penyediaan sarana dan prasarana yang memadai, pemberian kompensasi, sewa ruang, pemberian imbalan, serta urun saham (Oetomo, Andhy. 2007).

Insentif dan disinsentif diberikan guna mengakomodasi perubahan-perubahan aktual yang terjadi selaras dengan dinamika perkotaan. Walaupun terdapat insentif dan disinsentif, namun harus tetap memperhatikan bahwa pergeseran tatanan ruang yang terjadi seharusnya tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota. Dalam pelaksanaannya, mekanisme insentif dan disinsentif tidak boleh mengurangi hak penduduk

sebagai warga negara yang meliputi pengaturan atas harkat dan martabat yang sama, hak memperoleh, dan mempertahankan ruang hidupnya. Pemberian insentif dan disinsentif juga harus tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat (Oetomo, Andhy. 2007).

Terdapat beberapa peraturan perundangan yang mengatur tentang insentif dalam penyelenggaraan penataan ruang yaitu Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang. Terdapat beberapa hal mendasar yang dimuat dalam peraturan tersebut yaitu perubahan paradigma stakeholder menjadi shareholder serta perubahan rezim *discretionary system* menjadi *regulatory system*.

Perubahan paradigma *stakeholder* menjadi *shareholder* ditandai dengan semakin menonjolnya peran serta masyarakat. Masyarakat yang sebelumnya diposisikan sebagai stakeholder yang hanya diikutsertakan tanpa berperan aktif berubah perannya menjadi pihak yang berpartisipasi aktif dalam penataan ruang. Perubahan paradigma ini pada gilirannya mendukung peningkatan masyarakat dalam mempengaruhi ruang kota.

Perubahan paradigma *discretionary system* menjadi *regulatory system* menandakan bahwa pengambilan keputusan yang sebelumnya didasarkan atas suatu kebijakan (*discretionary*), maka sekarang harus mengacu pada aturan yang berlaku. Dalam konteks penataan ruang, maka masyarakat yang akan memanfaatkan ruang harus mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan secara legal. Terkait dengan aspek legal pemberian insentif dan disinsentif yang mengacu pada aturan di bidang ketataruangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010, Pemerintah dimungkinkan untuk memberikan insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang sebagai bentuk pengendalian pemanfaatan ruang.

Apabila mengacu pada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang dan dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (pasal 1 angka 15 dan pasal 35). Mekanisme insentif diberlakukan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya serta dimaksudkan sebagai sebagai upaya rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah (pasal 38 ayat 1). Menurut peraturan dimaksud, bentuk insentif dapat berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham; pembangunan serta

pengadaan infrastruktur; kemudahan prosedur perizinan; dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah (pasal 38 ayat 2).

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang, memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang, dan meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang (Pasal 169). Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya dan dapat berbentuk insentif fiskal maupun insentif non-fiskal (pasal 171 ayat 1) begitu juga dengan disinsentif (pasal 176 ayat 1). Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (pasal 170 dan pasal 176).

#### A. Kebijakan Pembangunan

Kebijakan pembangunan Kabupaten/wilayah meliputi perencanaan pembangunan daerah (RPJPD/RPJMD), perencanaan ruang wilayah RTRW, serta kebijakan sektoral. Masing-masing kebijakan memiliki ruang lingkup dan sasaran masing-masing, tetapi pada pembuatan kebijakan pembangunan tetap perlu memperhatikan kebijakan yang ada di atasnya maupun kebijakan pendukung yang terkait satu sama lain. Perencanaan Pembangunan Daerah (RPJP/RPJM) merupakan dokumen rencana pembangunan yang berisi penjabaran program pemerintah yang berisi rencana kegiatan yang memuat arah kebijakan umum, arahan pembangunan daerah, arahan pengembangan kualitas SDM, sistem kegiatan ekonomi, serta arahan pusat wisata berbudaya.

Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah (RTRW) dalam kebijaksanaan dan kegiatan penatagunaan tanah dan bangunan mutlak diperlukan untuk menjalankan program pemanfaatan ruang. Perwujudan penatagunaan tanah memerlukan instrumen khusus yang disebut peraturan zoning dan semacam pedoman penerapan peraturan tersebut dalam pelayanan umum harian. Peraturan zoning ini tidak hanya mengatur obyek tanah, tetapi juga obyek-obyek bangunan dan obyek kegiatan. Selain itu peraturan zoning tidak hanya mengatur ijin, tetapi juga mengatur masalah-masalah pelayanan non perijinan.

##### 1. Ketentuan Perijinan

Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 UU No.26 tahun 2007 adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut

ketentuan peraturan perundangundangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang, ketentuan ini diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan penunjang terhadap penertiban pemanfaatan ruang adalah dengan menetapkan prosedur perijinan bagi setiap kegiatan melalui mekanisme perijinan kegiatan dan pengendalian pemanfaatan ruang secara dini. Pada mekanisme perijinan segala bentuk rekomendasi atau penetapan tentang lokasi akan diteliti dan diperiksa sesuai dengan perijinan, pengendalian terhadap pemanfaatan ruang wilayah dengan mekanisme/tata cara perijinan sebagai berikut :

- a. Pengarahan, pengaturan, dan pengendalian pada tahap gagasan/ide. Pada tahap ini investor/masyarakat/pemerintah memberi suatu studi kelayakan seperti *prafeasibility study, feasibility study, dan feasibility economy*.
- b. Pengarahan, pengaturan dan pengendalian pada tahap pemberi ijin lokasi. Pada tahap ini terdapat 5 (lima) kegiatan yang berkaitan dengan permasalahan lokasi yaitu persetujuan prinsip pencadangan tanah, persetujuan penguasaan dan pembebasan tanah, persetujuan peruntukan ruang, persetujuan pemanfaatan ruang dan persetujuan tetangga sekitar.
- c. Pengarahan pengaturan dan pengendalian dalam rangka kegiatan membangun. Pada tahap ini ditekankan pada pengarahan, pengaturan dan pengendalian proses fisik terutama bangunan gudang, bangunan-bangunan bukan gedung dan bangunan-bangunan lama yang diremajakan (*renewal*).
- d. Pengarahan, pengaturan dan pengendalian terhadap kegiatan berusaha. Pada tahap ini diutamakan untuk mengontrol kegiatan-kegiatan berusaha/usaha yang diisyaratkan sehingga tercapai pertumbuhan ekonomi kota yang diharapkan.
- e. Pengarahan, pengaturan dan pengendalian dalam melakukan perubahan bangunan. Usaha yang dilakukan pada tahap ini dalam rangka menyelamatkan bangunan-bangunan yang mengandung nilai historis, budaya, seni arsitektur, yang dapat mencerminkan identitas/corak dari perkembangan kota atau wilayah. Untuk itu dalam rangka merobohkan suatu bangunan lama, perlu dilakukan penelitian dan tindakan selektif dalam melakukan pembongkaran.

f. Khusus untuk perizinan pada kawasan yang pengendalian ketat yang termasuk dalam Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 61 Tahun 2006 tentang Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pengendalian Ketat Skala Regional Propinsi Jawa Timur, di Kabupaten Mojokerto kawasan tersebut adalah ;

- 1) wilayah aliran sungai, sumber air dan stren kali dengan sempadannya
- 2) transportasi terkait kawasan jaringan jalan, perkeretaapian
- 3) prasarana wilayah dalam skala regional lainnya seperti area di sekitar jaringan pipa gas, jaringan SUTET, dan TPA terpadu
- 4) kawasan rawan bencana
- 5) area/lingkup kepentingan kawasan di sekitar jalan arteri/tol.
- 6) kawasan konservasi alami, budaya, dan yang bersifat unik dan khas

Pemanfaatan ruang di kawasan tersebut di atas harus mendapatkan ijin dari Gubernur Propinsi Jawa Timur sesuai Bab III yang mengatur tentang ijin pemanfaatan ruang pasal 16 sampai 20. Izin pemanfaatan ruang tersebut terdiri atas:

- a. ijin prinsip merupakan persetujuan pendahuluan yang diberikan pada orang atau badan hukum untuk menanamkan modal atau mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah kabupaten, yang sesuai dengan arahan kebijakan dan alokasi penataan ruang wilayah. Ijin prinsip diberikan untuk kegiatan usaha dan industry dengan criteria batasan luasan tanah lebih dari 5000 m<sup>2</sup>.
- b. ijin lokasi merupakan ijin yang diberikan pada orang atau badan hukum untuk memperoleh tanah/pemindahan hak atas tanah/menggunakan tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal.
- c. ijin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT) merupakan ijin yang diberikan kepada pengusaha untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan criteria batasan luas tanah lsampai dengan 10.000 meter persegi.
- d. ijin mendirikan bangunan (IMB) merupakan ijin yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- e. ijin lain berdasarkan peraturan peundang-undangan merupakan ketentuan ijin usaha pertambangan, perkebunan, pariwisata, industri, perdagangan, dan

pengembangan sektoral lainnya yang disyaratkan sesuai perundang-undangan.

#### B. Ketentuan Insentif dan Disinsentif

Pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam undang-undang No.26 tahun 2007 dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah. Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Insentif dapat diberikan antarpemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:

1. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
2. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan
3. Pemerintah kepada masyarakat.

Adapun pengertian insentif dan disinsentif yang tertuang dalam undang-undang penataan ruang adalah:

Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-undang No.26 Tahun 2007, yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
2. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
3. Kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
4. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan

ruang. Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

2. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

### C. Arahan sanksi administratif

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-undang No.26 tahun 2007 merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Untuk penertiban terhadap pelanggaran tata ruang, maka diperlukan penetapan sanksi pelanggaran dalam bentuk peraturan daerah, sepanjang pelanggaran tersebut tidak menimbulkan kerawanan dampak lingkungan dan mendapat persetujuan.

Penertiban pemanfaatan ruang pada dasarnya diperlukan untuk mengambil tindakan agar rencana penataan ruang dapat terwujud. Pada dasarnya pelanggaran penataan ruang ini terdiri atas : pelanggaran fungsi, pelanggaran peruntukkan dan pelanggaran teknis. Adanya pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang maka upaya untuk menertibkan hal tersebut secara langsung dan tidak langsung. Penertiban secara langsung, yakni melalui mekanisme penegak hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Penertiban secara tak langsung, yakni pengenaan sanksi disinsentif terhadap pemanfaatan ruang antara lain melalui pajak/retribusi progresif atau melalui pembatasan.

Sanksi disinsentif secara umum mencakup ketentuan sebagai berikut:

1. Terhadap seseorang atau badan usaha yang mendapatkan ijin pembebasan tanah untuk kepentingan tertentu dan telah melaksanakan pembebasan tanah sesuai dengan ketentuan, namun tidak segera dimanfaatkan atau dibangun sesuai dengan ijin yang ada (diterlantarkan) dapat dikenakan retribusi penundaan pemanfaatan ruang secara progresif sebelum terkenan ketentuan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan UU No. 20 Tahun 1961.
2. Bagi seseorang atau badan usaha yang menelantarkan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu tertentu dapat dikenakan retribusi penundaan pemanfaatan ruang secara progresifs sebelum terkena ketentuan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan UU No. 20 Tahun 1961.

Terhadap bangunan (yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha) yang menyimpang dari ketentuan penataan ruang yang ditetapkan, seperti misalnya

pelanggaran sempadan bangunan, sempadan pagar dan lainnya yang untuk penyesuaiannya memerlukan partisipasi langsung dari pemilik bangunan dapat diberlakukan pengenaan retribusi penundaan tertib sempadan (atau tertib lainnya) secara progresif.

Tindakan penertiban ini dilakukan dalam bentuk sanksi administratif, sanksi perdata, sanksi pidana, dimana mengenai pengenaan sanksi tersebut diatas haruslah didasarkan pada peraturan/perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan jenis pelanggarannya. Sanksi administratif ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang. Sanksi administratif ini antara lain: pembatalan ijin yang diperoleh, pencabutan atas hak atas rekomendasi suatu pembentukan. Denda administratif dilakukan terhadap:

1. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang;
2. pelanggaran ketentuan arahan peraturan zonasi;
3. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
4. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
5. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW kabupaten;
6. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum;
7. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Sanksi perdata berupa pengenaan denda, pengenaan ganti rugi dan lain-lain. Sanksi perdata ini dikenakan atas pelanggaran pemanfaatan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok orang atau badan hukum. Sanksi pidana dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi pidana dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum.

Pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perzinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pasal 73 undang-undang penataan ruang menyatakan bahwa sanksi yang diberikan kepada pejabat yang berwenang yang menerbitkan izin



tidak sesuai dengan rencana tata ruang dikenakan sanksi pidana dan dapat dikenakan sanksi tambahan berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

#### D. Zonasi Kawasan

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mojokerto ketentuan umum peraturan zonasi kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:

1. kegiatan yang diperbolehkan pada kawasan suaka alam dan cagar budaya meliputi:
  - a. kegiatan untuk kepentingan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan pendidikan; dan
  - b. pelestarian keanekaragaman tumbuhan dan satwa beserta ekosistemnya di dalam kawasan cagar alam;
2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi:
  - a. kegiatan wisata yang tidak merusak lingkungan;
  - b. pendirian bangunan yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian, dan wisata; dan
  - c. kegiatan yang mengubah bentukan geologi tertentu yang mempunyai manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan;
3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi:
  - a. kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, monumen nasional, serta wilayah dengan bentukan geologi tertentu; dan
  - b. kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat dan merusak kekayaan budaya.

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 No.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/ruang tambahan yang melingkupi cagar budaya yang diatur dengan peraturan tambahan, baik berupa larangan adat maupun hukum formal, dalam rangka memperkuat upaya perlindungan terhadap cagar budaya tersebut. 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 atau untuk pembangunan umumnya yang terkendali. 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. Kegiatan perkotaan yang berhirarki dengan satu sama lain dihubungkan oleh sistem jaringan prasarana. 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

Zonasi tersebut penting untuk menentukan skala prioritas pengembangan kawasan terutama kawasan cagar budaya. Dengan zonasi tersebut dapat ditentukan bentuk dan tindakan apa saja yang dapat dilakukan dalam suatu kawasan berdasarkan karakteristik yang dimiliki oleh masing-masing zona tersebut.

#### 1. Zona inti

Zona inti merupakan kawasan yang memiliki karakteristik kawasan lama/kuno, kawasan yang memiliki arti penting yang telah diketahui, dan kawasan yang secara non fisik merupakan lokasi pusat aktivitas sejarah dari berbagai etnis masyarakat. Kawasan yang menjadi generator adalah:

#### 2. Zona penyangga

Kawasan yang menjadi penyangga mempunyai karakteristik seperti kawasan yang berhubungan langsung dengan kawasan yang menjadi generator dan kawasan yang terpengaruh secara langsung dengan lokasi-lokasi zona inti. Dalam hal ini beberapa desa atau dusun yang terdapat situs cagar budaya di areanya. Kawasan Kampung Majapahit merupakan kawasan yang termasuk zona penyangga, sehingga tujuan pembangunan Kampung Majapahit untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan zona penyangga.

### 3. Zona pengembangan

Kawasan yang berada di dalam area kawasan cagar budaya dan tidak memiliki keterhubungan langsung dengan generator aktivitas karena lokasinya yang jauh dan biasanya dikembangkan menjadi permukiman. Kawasan Kampung Majapahit merupakan kawasan yang termasuk zona pengembangan, sehingga tujuan pembangunan Kampung Majapahit untuk mengendalikan pemanfaatan ruang juga sesuai dengan peruntukan zona pengembangan.

### 4. Zona penunjang

Kawasan penunjang berada pada sepanjang jalan utama penghubung Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Jombang. Zona penunjang berupa sarana prasarana penunjang zona-zona lain. Sarana pada zona penunjang sebagian besar berupa perdagangan jasa, sebagian lainnya berupa pemerintahan, pendidikan, permukiman, dan industri kecil-sedang.

Pengendalian pemanfaatan ruang berupa peraturan zonasi pada kawasan Kampung Majapahit telah terbagi menjadi zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang. Pembagian zonasi tersebut erat kaitannya dengan pemanfaatan lahan di kawasan Kampung Majapahit. Guna lahan eksisting dapat dikendalikan pembangunan dan perkembangannya dengan peraturan zonasi yang telah ada.

## 2.2 Pendekatan Empiris

### 2.2.1 Penelitian terkait Kawasan Trowulan

Terdapat berbagai studi atau kajian terkait Kawasan Trowulan dengan berbagai tujuan, pendekatan, dan sudut pandang yang berbeda. Berbagai studi atau kajian belum ada yang secara spesifik membahas pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Trowulan, namun ada pula yang tidak spesifik membahas pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Trowulan. Berbagai studi atau kajian tersebut berguna untuk memperkaya wawasan peneliti yang pada gilirannya bermanfaat digunakan sebagai studi pelengkap penelitian ini. Beberapa studi atau kajian tersebut selanjutnya akan diringkas pada bagian di bawah ini.

Tabel 2.1  
Penelitian terdahulu terkait Kawasan Trowulan

Judul	Lokasi	Tujuan	Metode	Manfaat
Konsep Pengendalian Kawasan Cagar Budaya Trowulan Mojokerto	Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto	Menentukan konsep pengendalian kawasan Cagar Budaya Trowulan	Teknik Skoring Teknik <i>Overlay</i> Analisa <i>Delphi</i>	Mengetahui konsep pengendalian berdasarkan mintakat inti, penyangga dan pengembangan
(Hariadi, DD 2009. Skripsi)				

Judul	Lokasi	Tujuan	Metode	Manfaat
Pemanfaatan Nilai Willingness to pay untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan Situs Kerajaan Majapahit Menggunakan Travel Cost Method dan Contingent Valuation Method (Kusuma, T. R. W. 2015. Skripsi)		mengetahui nilai ekonomi dan manfaat berdasarkan keinginan untuk membayar wisatawan dan masyarakat yang memperoleh manfaat dari kawasan tersebut.	Peta ZNEK WTP	Dari peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan diketahui kawasan sekitar situs cagar budaya yang memiliki nilai surplus konsumen sehingga mempengaruhi nilai ekonomi kawasan situs tersebut
Implementasi Kebijakan Pemerintah dalam Pelestarian Cagar Budaya Di Kabupaten Mojokerto (Prayogo, B. U. 2013. Skripsi)	Kawasan Cagar Budaya Trowulan Kabupaten Mojokerto	Mengetahui bentuk implementasi kebijakan Pemerintah dalam Pelestarian Cagar Budaya	Pendekatan Kualitatif SWOT	Mengetahui faktor pendukung, penghambat dari upaya pelestarian Kawasan Cagar Budaya di Trowulan
An\alisis Pengelolaan dan Pelestarian Cagar Budaya sebagai Wujud Penyelenggaraan Urusan Wajib Pemerintah Daerah (Rosyadi, K. 2014. Skripsi)	Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto	menganalisa pengelolaan dan pelestarian Situs Majapahit Trowulan sebagai urusan wajib Pemerintahan Daerah Kabupaten Mojokerto, serta aktor-aktor yang terlibat di dalamnya	Analisis Deskriptif Kualitatif	Mengetahui urusan wajib Pemerintah Daerah dalam pelestarian telah dilakukan penyelamatan, pengamanan, zonasi, pemeliharaan, dan pemugaran, namun belum optimal karena terkendala kurangnya sumber daya dan anggaran dengan aktor utama Disporabudpar Kabupaten Mojokerto dan BPCB Mojokerto
Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kawasan Cagar Budaya Situs Majapahit oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto (Pradana, Y. A. 2014 Skripsi)	Kawasan Cagar Budaya Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto	Mengetahui upaya perlindungan hukum Kawasan Cagar Budaya Situs Majapahit Trowulan	Pendekatan Yuridis Sosiologis Deskriptif Kualitatif SWOT	Mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam upaya perlindungan hukum Kawasan Cagar Budaya

Sumber: Hasil pemikiran, 2018

## 2.2.2 Penelitian terkait Insentif dan Disinsentif terhadap Kawasan

Insentif dan disinsentif yang merupakan salah satu indikasi pengendalian pemanfaatan ruang. Penelitian terkait pengendalian pemanfaatan ruang kawasan sebagian berupa peraturan zonasi dan perijinan, sedangkan insentif dan disinsentif terhadap kawasan cukup jarang ditemui. Umumnya penelitian terkait insentif dan disinsentif diberikan dalam hal mendorong kinerja personal pada suatu perusahaan, badan, maupun lingkup lain yang tidak terkait dengan tata ruang.

Tabel 2.2  
Penelitian terdahulu terkait penentuan Insentif dan Disinsentif

Judul	Lokasi	Tujuan	Metode	Manfaat
Penentuan Insentif dalam Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan Pendekatan AHP (Indraka, R. 2012. <i>Thesis</i> )	Kawasan Pantai Utara Jakarta	Mengetahui bentuk insentif oleh Pemerintah kepada pihak swasta	<i>Content Analysis</i> AHP	Diketahui bentuk insentif dengan skor preferensi paling tinggi yaitu penyediaan sara dan prasara, pelampauan ketentuan teknis, serta kemudahan perijinan.
Arahan Insentif dan Disinsentif untuk Mendukung Pengembangan Kampung Melayu sebagai Kawasan Cagar Budaya Kota Semarang (Kinanti, C. P. 2013. <i>Jurnal</i> )	Kampung Melayu Kota Semarang	Mengetahui upaya pelestarian dan penyelamatan terhadap warisan sejarah dalam bentuk pemberian insentif	Analisis Deskriptif Kualitatif Analisis Komparatif	Mengembangkan dan dapat melestarikan Kampung Melayu sehingga dapat menjaga eksistensi dan mengembangkan potensi sebagai Kawasan Cagar Budaya

Sumber: Hasil pemikiran, 2018

## 2.2.3 Penelitian terkait Zonasi Cagar Budaya

Tabel 2.3  
Penelitian terdahulu terkait Zonasi Cagar Budaya

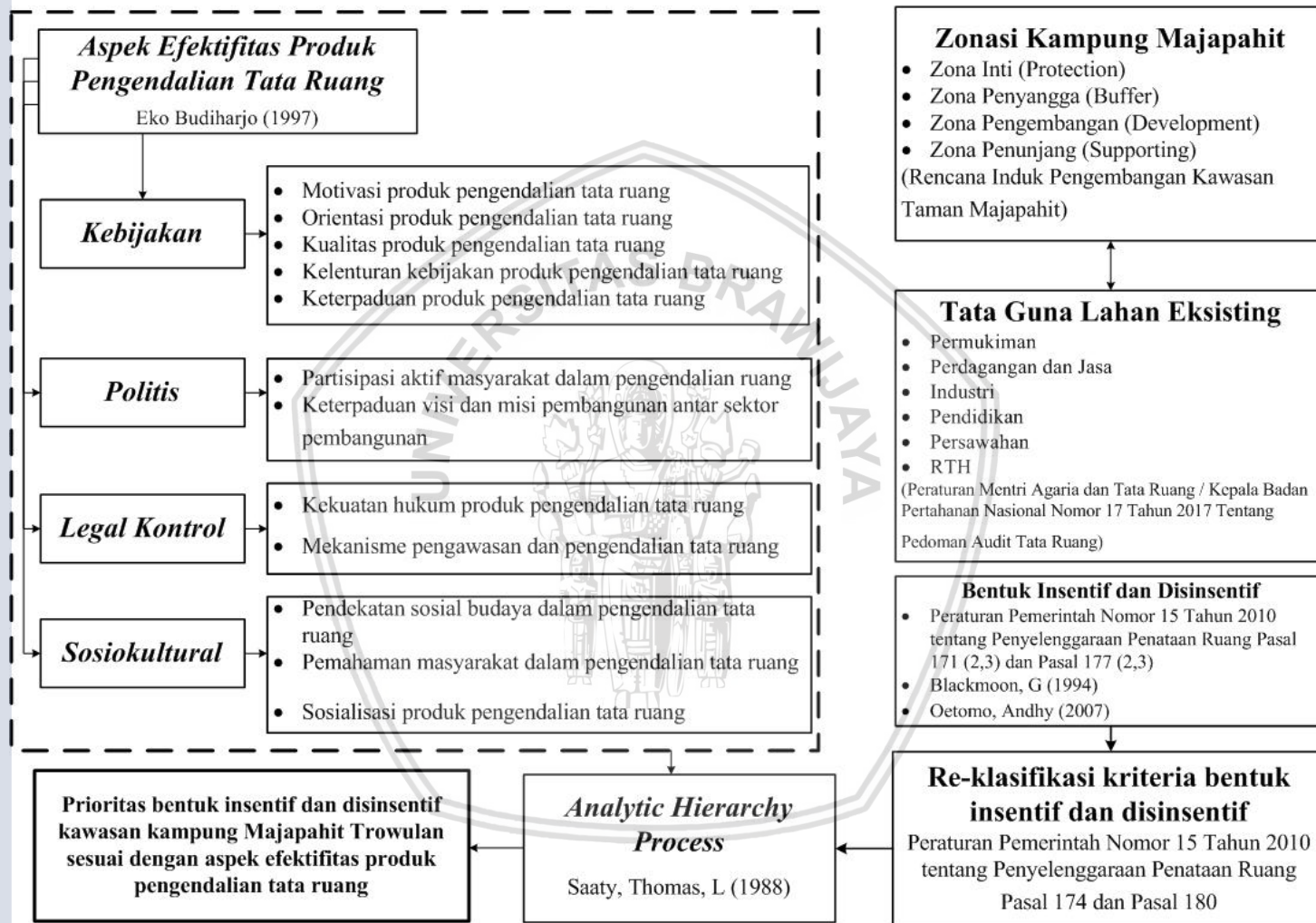
Judul	Lokasi	Tujuan	Metode	Manfaat
Perencanaan Manajemen Lanskap Zonasi Destinasi Wisata Budaya Kota Tua Jakarta (Aryanto, R. 2012. <i>Jurnal</i> )	Kota Tua Jakarta	Mengetahui lanskap zonasi Kota Tua Jakarta	Deskripsi Konseptual	Dengan perencanaan lanskap kawasan destinasi wisata menggunakan pendekatan perencanaan lanskap zonasi untuk meningkatkan fungsi kawasan sebagai kawasan wisata
Beberapa Permasalahan Pelestarian	Sangiran, Borobudur, Banten lama,	Mengetahui strategi solusi dalam	Analisis mengenai dampak	Strategi menyeluruh dengan

Judul	Lokasi	Tujuan	Metode	Manfaat
Kawasan Cagar Budaya dan Strategi Solusinya (Rahardjo, S. 2013. Jurnal)	Kota Tua Jakarta	permasalahan pelestarian kawasan cagar budaya	lingkungan	memperhatikan keunggulan dan keunikan masing-masing kawasan cagar busaya
Kajian Zonasi Pengembangan Kawasan Pusaka, Studi Kasus: Situs Sangiran, Sragen (Nuryanti, W. & Suwarno, N. 2008. Jurnal)				

Sumber: Hasil survei literatur, 2018



## 2.3 Kerangka Teori



Gambar 2.1 Kerangka teori penelitian

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

### 3.1 Definisi Operasional

Adanya definisi operasional dapat menjadi acuan dalam melakukan pembahasan sehingga terdapat batas-batas bahasan dan dalam penelitian ini.

#### 3.1.1 Prioritas

Pengertian prioritas adalah kata yang berasal dari bahasa Perancis *priorite* yang diambildari kata *prioritas*. *Prioritas* memiliki kata dasar *prior* yang berarti primer atau dasar atau yang utama. Menurut *Oxford Dictionary* mengartikan istilah prioritas sebagai keadaan dimana seseorang atau sesuatu dianggap atau diperlakukan lebih penting dari pada yang lainnya. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, prioritas adalah yang didahulukan dan diutamakan daripada yang lain.

#### 3.1.2 Insentif

Insentif adalah suatu sarana memotivasi berupa materi, yang diberikan sebagai suatu perangsang ataupun pendorong dengan sengaja kepada para pekerja agar dalam diri mereka timbul semangat yang besar untuk meningkatkan produktivitas kerjanya dalam organisasi (Gorda, 2004:141). Sedangkan Manullang (2003:147) menyatakan, Insentif merupakan sarana motivasi/sarana yang menimbulkan dorongan. Menurut Cascio (1995 : 377), “ *..an incentive are variable reward, granded to individuals on groups, that recognize differences in achieving results. They are designed to stimulate or motivate greater employee effort on productivity*”. Dari definisi tersebut dapat insentif dapat diartikan sebagai berikut : insentif adalah variabel penghargaan yang diberikan kepada individu dalam suatu kelompok, yang diketahui berdasarkan perbedaan dalam mencapai hasil kerja. Ini di rancang untuk memberikan rangsangan atau memotivasi karyawan berusaha meningkatkan produktivitas kerjanya. Harsono (2004:21) berpendapat, insentif adalah setiap sistem kompensasi dimana jumlah yang diberikan tergantung pada hasil yang dicapai, yang berarti menawarkan sesuatu yang berarti menawarkan sesuatu insentif kepada pekerja untuk mencapai hasil yang lebih baik.

#### 3.1.3 Disinsentif

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Disinsentif berarti bersifat tidak merangsang, tidak memberi insentif.



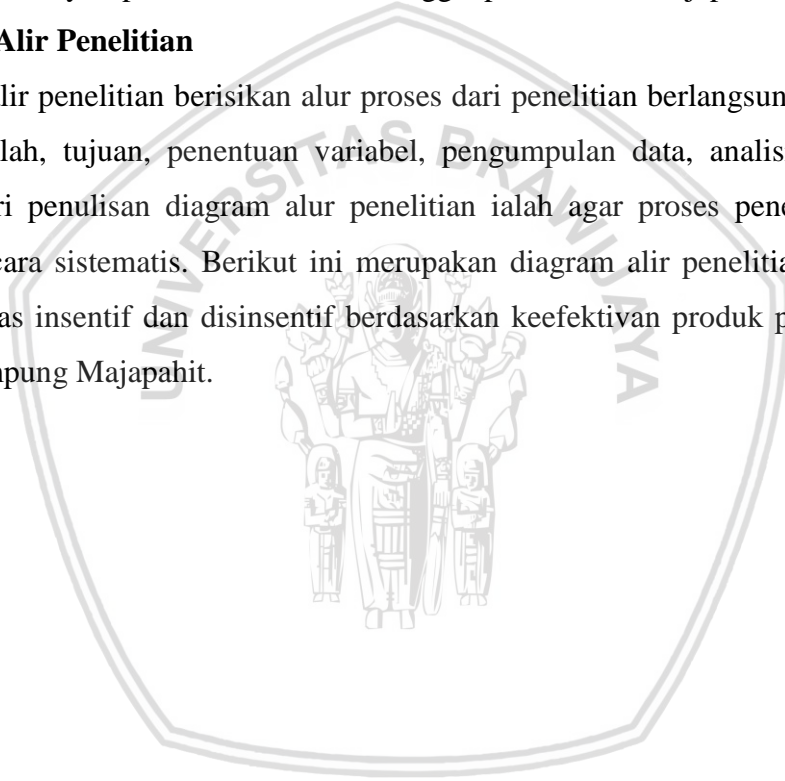
### 3.1.4 Kampung Majapahit

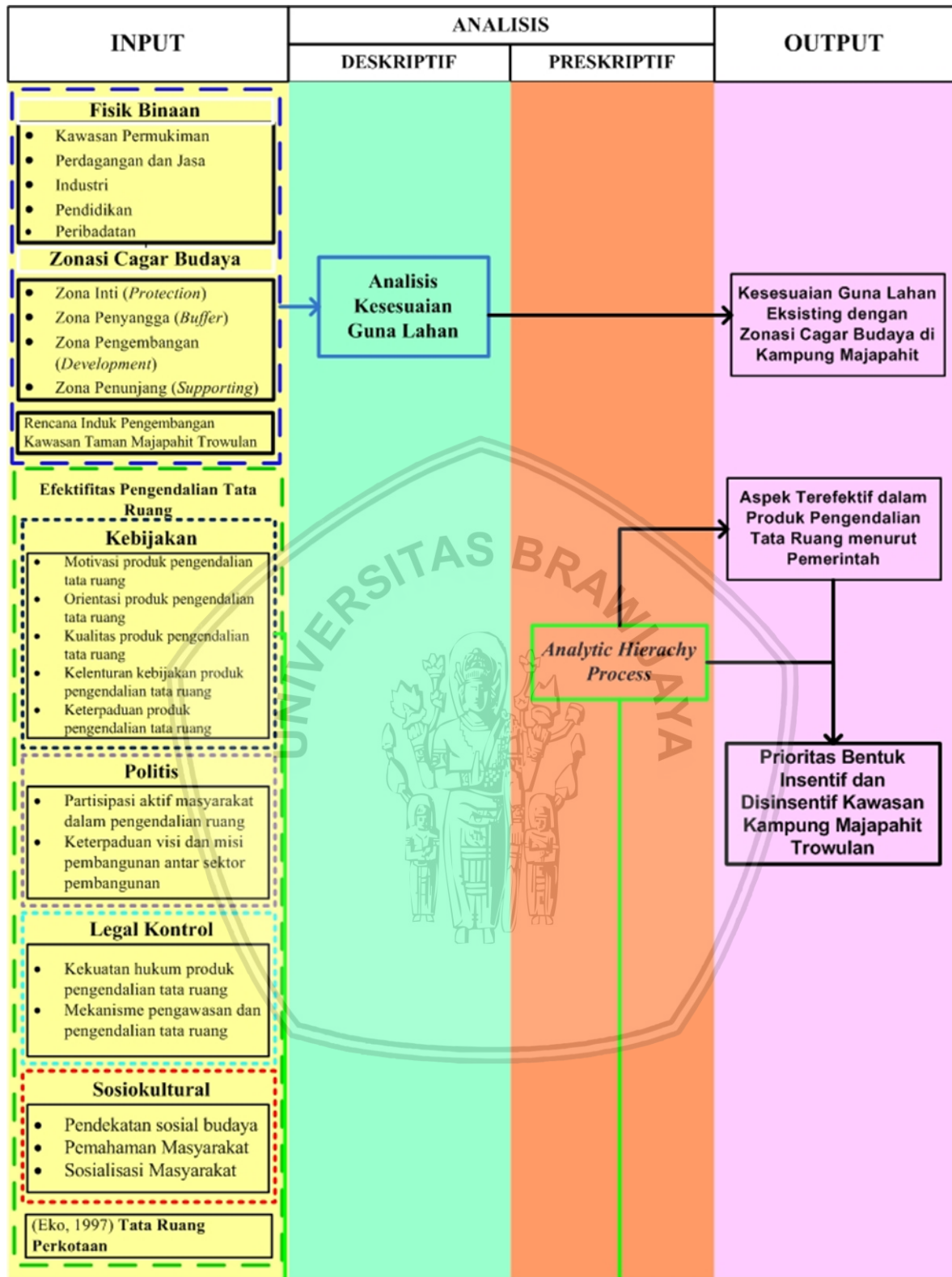
Kampung diambil dari bahasa Portugis; *campo*, tempat perkemahan. Nama-nama daerah di Kamboja sering disebut *kompong* yang merupakan sebuah distrik seringkali juga dipakai sebagai nama provinsinya. Istilah kampung dalam bahasa Aceh disebut *gampong* dan dalam bahasa Minang disebut *kampuang*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kampung merupakan kelompok rumah yang merupakan bagian kota (biasanya dihuni orang berpenghasilan rendah); desa; dusun; kesatuan administrasi terkecil yang menempati wilayah tertentu, terletak di bawah kecamatan.

Kampung Majapahit adalah kawasan permukiman penduduk dengan bentuk rumah hasil transformasi menyerupai arsitektur rumah tinggal pada zaman Majapahit.

### 3.2 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir penelitian berisikan alur proses dari penelitian berlangsung mulai dari identifikasi masalah, tujuan, penentuan variabel, pengumpulan data, analisis data, dan hasil. Tujuan dari penulisan diagram alur penelitian ialah agar proses penelitian dapat tergambarkan secara sistematis. Berikut ini merupakan diagram alir penelitian mengenai penentuan prioritas insentif dan disinsentif berdasarkan keefektifan produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit.





Gambar 3.1 Diagram alir penelitian  
Sumber: Hasil pemikiran, 2018

### 3.1 Instrumen Penelitian

#### 3.3.1 Penentuan Variabel

Menurut Sugiyono (2011), variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat, nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1



Tabel 3.1  
Variabel Penelitian

No	Tujuan	Variabel	Parameter	Keterangan	Sumber Pustaka
1.	Mengidentifikasi kesesuaian guna lahan dengan zonasi Kampung Majapahit	Tata guna lahan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permukiman</li> <li>- Perdagangan dan Jasa</li> <li>- Industri</li> <li>- Pendidikan</li> <li>- Peribadatan</li> </ul>	Mengidentifikasi tata guna lahan eksisting di Kampung Majapahit	Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang
2.	Mengidentifikasi preferensi Pemerintah terhadap bentuk insentif dan disinsentif berdasarkan aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit	Kebijakan	<p>Motivasi</p> <hr/> <p>Orientasi</p> <hr/> <p>Kualitas</p> <hr/> <p>Kelenturan kebijakan</p> <hr/> <p>Keterpaduan</p>	<p>Integrasi tujuan pemecahan masalah tata ruang jangka pendek dan jangka panjang</p> <hr/> <p>Orientasi produk pengendalian pada aspek fisik, sosial, budaya, ekonomi, sumber daya.</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kualitas rencana kota</li> <li>• Ketersediaan dan keakuratan data</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Akomodasi</li> <li>• Luwes</li> <li>• Adaptif</li> <li>• Inovatif</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertikal sesuai dengan hierarki rencana mulai dari skala nasional, regional sampai skala lokal</li> <li>• Horizontal antar instansi/sector yang berbeda</li> <li>• Diagonal adalah rencana sektoral antar rencana daerah</li> </ul>	Eko Budiharjo (1997) Tata Ruang Perkotaan
		Politik	<p>Partisipasi aktif masyarakat</p> <hr/> <p>Keterpaduan visi dan misi pembangunan</p> <hr/> <p>Kekuatan hukum</p>	<p>Partisipasi penentuan tujuan dan sasaran pembangunan</p> <hr/> <p>Persepsi antar sektor dalam mencapai tujuan rencana</p> <hr/> <p>Kedudukan produk terlegalisasi dalam proses pembangunan</p>	
		Legal Kontrol	Mekanisme pengawasan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mekanisme pengawasan</li> <li>• Mekanisme pengendalian</li> <li>• Insentif-disinsentif</li> </ul>	
		Sosio-kultural	Aspek sosial budaya masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendekatan sosial budaya</li> <li>• Pemahaman masyarakat</li> <li>• Sosialisasi produk pengendalian tata ruang</li> </ul>	

Sumber: Hasil Pemikiran, 2018

### 3.3 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu teknik yang dilakukan dalam proses pengumpulan data. Proses pengumpulan data merupakan tahapan yang sangat penting dalam melakukan suatu penelitian. Proses pengumpulan data dilakukan sebelum melakukan analisis.

Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, data primer diperoleh dari observasi langsung dan wawancara sedangkan data sekunder diperoleh dari survei instansi, studi literatur, dan pencarian dokumen.

Proses ini bertujuan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dalam penyusunan analisis atau pembahasan dalam penelitian sehingga proses penyusunan analisis menjadi lebih mudah dilakukan. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dibagi menjadi teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Berikut penjelasan mengenai teknik pengumpulan data penelitian:

#### 3.2.1 Survei pendahuluan

Pelaksanaan survei pendahuluan dilakukan sebelum survei primer dan sekunder. Survei pendahuluan digunakan sebagai pengumpulan data untuk menentukan lokasi wilayah studi sehingga didapatkan lokasi yang sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun tujuan survei pendahuluan ialah:

1. Mengetahui gambaran kondisi di lapangan;
2. Menentukan lokasi yang dijadikan objek penelitian.

#### 3.2.2 Metode pengumpulan data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian (Bungin, 2006:143). Teknik pengumpulan data primer merupakan teknik yang digunakan dalam pengumpulan data secara langsung pada objek penelitian di lapangan. Pada penelitian ini, pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

##### A. Metode Wawancara

Wawancara merupakan sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian. Wawancara dilakukan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai (Nazir, 1999 dalam Bungin 2006). Materi wawancara yang baik memiliki: pembukaan, isi, dan penutup. Pembukaan wawancara dimulai dengan kata “tegur sapa”, seperti nama, alamat, umur, dan sebagainya. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan bentuk wawancara kuesioner dengan target respondennya yaitu *pemerintah* terkait dalam kegiatan

pengendalian pemanfaatan ruang di Kampung Majapahit yang meliputi pemerintah dan masyarakat. Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui persepsi masyarakat terkait rencana pembangunan di Kampung Majapahit. Selain itu, aspek-aspek yang terdiri atas karakteristik fisik kawasan, sosial budaya, dan aktivitas masyarakat, diperoleh dari wawancara terhadap masyarakat di Kampung Majapahit. Wawancara terarah dilakukan kepada Pemerintah selaku stakeholder yang terkait dengan rencana pembangunan Rumah Majapahit. wawancara terarah adalah wawancara yang dilakukan secara bebas tetapi tidak terlepas dari pokok permasalahan yang akan ditanyakan kepada responden dan telah dipersiapkan sebelumnya oleh pewawancara.

#### B. Pengamatan langsung

Salah satu cara untuk mengumpulkan data adalah melakukan pengamatan langsung terhadap wilayah studi yaitu kawasan Kampung Majapahit. Pengamatan ini dilakukan dengan pengamatan secara langsung mengenai kondisi eksisting wilayah studi.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan pengumpulan data atau informasi terkait dengan data yang dibutuhkan melalui media cetak, tinjauan pustaka, serta data instansional. Pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penelitian yaitu berupa telaah dokumen. Telaah dokumen yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan.

Identifikasi data atau teori yang terkait. Berikut ini adalah penjelasannya:

#### A. Survei instansi

Survei instansi dilakukan kepada instansi terkait yang ada di Kecamatan Trowulan. Adapun survei instansi yang dilakukan adalah sebagai berikut:

##### 1. Badan Pusat Statistik Kabupaten Mojokerto

Untuk mendapatkan data mengenai gambaran umum kawasan Kampung Majapahit yang meliputi kondisi fisik dan binaan, sarana prasarana, dan kependudukan di Kecamatan Trowulan.

##### 2. Bappeda Kabupaten Mojokerto

Untuk mendapatkan informasi mengenai rencana tata ruang wilayah yang berkaitan dengan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Kampung Majapahit.

##### 3. Balai Pelestarian Cagar Budaya Trowulan

Untuk mendapatkan informasi mengenai upaya pelestarian yang selama ini dilaksanakan pada Kawasan Cagar Budaya Trowulan khususnya Kampung Majapahit.

4. Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata Kab. Mojokerto

Untuk mendapatkan informasi mengenai pembangunan Kampung Majapahit, Disporabudikpar sebagai pelaksana yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

5. Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Mojokerto

Untuk mendapatkan informasi mengenai pembangunan Kampung Majapahit, Dinas PU sebagai anggota pelaksana yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

6. Kantor Kecamatan Trowulan

Untuk mendapatkan gambaran umum fisik kawasan secara makro dan sosial budaya masyarakat di Kampung Majapahit dan isu permasalahan masyarakat.

7. Kantor Desa Bejijong, Desa Sentonorejo dan Desa Jatipasar

Untuk mendapatkan gambaran umum fisik kawasan secara mikro dan sosial budaya masyarakat di Kampung Majapahit dan isu permasalahan masyarakat di lapangan.

**B. Studi literatur**

Studi literatur yaitu survei data maupun literatur yang berkaitan dengan kawasan cagar budaya dan pemberian insentif dan disinsentif. Literatur ini dapat diperoleh dari berbagai buku, internet, maupun referensi lainnya.

Tabel 3.2  
Metode pengumpulan data

Tujuan Penelitian	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data
Mengidentifikasi kesesuaian guna lahan dengan zonasi cagar budaya Kampung Majapahit	Tata Guna Lahan	- Permukiman - Perdagangan dan Jasa - Industri - Pendidikan - Peribadatan - Perkebunan - Persawahan	Pemanfaatan guna lahan di Kampung Majapahit terhadap zonasi cagar budaya	Survei primer: observasi lapangan tentang tta guna lahan eksisting di Kampung Majapahit Survei sekunder: literatur berupa dokumen peraturan zona cagar budaya
Mengidentifikasi preferensi Pemerintah terhadap bentuk insentif dan disinsentif berdasarkan aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit	Kebijakan	Motivasi Orientasi Kualitas Kelenturan kebijakan Keterpaduan	Integrasi tujuan pemecahan masalah tata ruang jangka pendek dan jangka panjang Orientasi produk pengendalian pada aspek fisik, sosial, budaya, ekonomi, sumber daya. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kualitas rencana kota</li> <li>• Ketersediaan dan keakuratan data</li> <li>• Akomodasi</li> <li>• Luwes</li> <li>• Adaptif</li> <li>• Inovatif</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertikal sesuai dengan hierarki rencana mulai dari skala nasional, regional sampai skala lokal</li> <li>• Horizontal antar instansi/sector yang berbeda</li> <li>• Diagonal adalah rencana sektoral antar rencana daerah</li> </ul>	Survei primer: wawancara dan pemberian kuesioner Analisis Hierarki Proses (AHP) kepada pihak Pemerintah
	Politis	Partisipasi aktif masyarakat Keterpaduan visi dan misi pembangunan	Partisipasi penentuan tujuan dan sasaran pembangunan Persepsi antar sektor dalam mencapai tujuan rencana	
	Legal Kontrol	Kekuatan hukum	Kedudukan produk terlegalisasi dalam proses pembangunan	



Tujuan Penelitian	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data
		Mekanisme pengawasan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mekanisme pengawasan</li> <li>• Mekanisme pengendalian</li> <li>• Insentif-disinsentif</li> </ul>	
	Sosiokultural	Aspek sosial budaya masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendekatan sosial budaya</li> <li>• Pemahaman masyarakat</li> <li>• Sosialisasi produk pengendalian tata ruang</li> </ul>	

Sumber: Hasil pemikiran, 2018



### 3.4 Kompilasi Data

Kompilasi data merupakan tahapan yang dilakukan setelah proses pengumpulan data selesai. Tahapan yang dilakukan dalam kompilasi data, yaitu antara lain:

a. Klasifikasi data

Dalam tahap klasifikasi data, data-data yang telah didapat dalam proses pengumpulan data dikelompokkan sesuai dengan tabel kebutuhan data. Pengelompokkan ini dilakukan bertujuan untuk mempermudah dalam melakukan proses analisis sehingga dapat mencapai sasaran yang tepat.

b. Verifikasi data

Verifikasi data dilakukan agar data yang telah diperoleh dapat dipercaya dan benar-benar akurat. Untuk melakukan verifikasi dapat dilakukan dengan cara mengkonfirmasi antara pendapat seseorang dengan pendapat orang lain. Konfirmasi dilakukan dengan memberikan pertanyaan yang sama kepada dua orang atau lebih. Jika jawaban pertanyaan sama, maka data tersebut sudah benar dan dapat dipercaya.

c. Penyajian data

Tahap penyajian data dilakukan secara informatif dan apa adanya sesuai dengan hasil pengumpulan data dan proses analisis yang dilakukan. Data hasil analisis dapat disajikan dalam bentuk deskripsi, gambar, dan tabel yang disajikan.

### 3.5 Metode Pemilihan Populasi dan Sampel

Sebagai sasaran yang dikaji yaitu dengan melakukan pemilihan populasi dan sampel sehingga mampu mendapatkan sumber data wilayah studi dari orang-orang yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### 3.4.1 Populasi

Pengertian populasi menurut Yunus (2010:260) adalah kumpulan dari satu-satuan elementer yang mempunyai karakteristik dasar yang sama atau dianggap sama. Karakteristik dasar tertentu yang dicerminkan dalam bentuk ukuran-ukuran tertentu. Sesuai dengan tujuan penelitian yaitu menentukan bentuk prioritas dan alternatif insentif dan disinsentif terhadap kawasan Kampung Majapahit di Trowulan pada Desa Bejijong, Sentonorejo, dan Jatipasar. Jajaran

pemerintah yang terlibat langsung dan tidak langsung dengan pembangunan Rumah Majapahit menjadi sasaran responden. Dari tujuh responden, lima diantaranya merupakan ketua, wakil ketua dan anggota inti Tim Kabupaten dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Majapahit. Salah satu yang lainnya merupakan anggota pembuatan perencanaan Zonasi Cagar Budaya Trowulan, dan yang lain adalah ketua Tim Kecamatan pelaksanaan pembangunan Rumah Majapahit.

### **3.6 Metode Analisis**

Penelitian yang dilakukan oleh penulis tidak lepas dari ilmu tentang penelitian yang sudah dicoba dan diatur menurut aturan serta urutan secara menyeluruh dan sistematis.

Adapun pengertian penelitian menurut I Made Wiratha (2006:76), adalah Penelitian didefinisikan sebagai kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.

Berdasarkan dari pengertian di atas, maka metode penelitian adalah teknik atau cara mencari, memperoleh, mengumpulkan dan mencatat data, baik data primer maupun data sekunder yang dapat digunakan untuk keperluan menyusun karya ilmiah yang kemudian menganalisis faktor-faktor yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan sehingga akan didapat suatu kebenaran atau data yang diinginkan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Pengertian dari metode deskriptif menurut Sugiyono (2005:21) merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.

Dalam penelitian ini akan melakukan beberapa analisis, di mana dari analisis tersebut dapat mendukung tujuan yang diharapkan dari penelitian ini. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prioritas bentuk insentif disinsentif dalam kerangka mendukung pengembangan kawasan Kampung Majapahit sebagai kawasan cagar budaya.

### 3.6.1 Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis kesesuaian guna lahan. Penelitian deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan/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 Wilayahkabupaten/kota.

Sebelum melakukan proses pertampalan, perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyamakan skala ketelitian peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana tata ruang yang digunakan.
2. Menyamakan pengelompokan penggunaan lahan.

Dalam melakukan pertampalan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Pemeriksaan bertahap; dan
2. Menggunakan rumus fungsi berdasarkan atribut ketentuan pemanfaatan.

#### A. Pemeriksaan Bertahap

Pemeriksaan bertahap dalam rangka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang melalui metode pertampalan dilakukan dalam dua langkah. Langkah pertama adalah melakukan pertampalan penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang. Hasil pertampalan tersebut menghasilkan peta yang menunjukkan perbedaan penggunaan lahan terhadap peta rencana pola ruang. Langkah selanjutnya adalah melakukan pengecekan masing-masing perbedaan penggunaan lahan terhadap peta rencana pola ruang tersebut dengan ketentuan umum peraturan zonasi/ketentuan peruntukan dan

zonasinya apakah penggunaan lahan tersebut diperbolehkan atau tidak diperbolehkan pada zona yang terkait. Berdasarkan pengecekan tersebut kemudian didapatkan hasil identifikasi analisa kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

B. Menggunakan Rumus Fungsi Berdasarkan Atribut Ketentuan Pemanfaatan. Proses pertampalan dalam rangka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dalam satu langkah, yaitu menggunakan rumus fungsi logika “if” dengan melihat ketentuan peraturan zonasi.

C. 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/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.

### **3.6.2 Analytic Hierarchy Process**

*Analytical Hierarchy Process* (AHP) dianggap mampu merepresentasikan preferensi masyarakat. 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. Masing-masing tahapan selanjutnya akan dibahas lebih detail sebagai berikut:

Dalam menyelesaikan persoalan dengan Metode AHP, ada beberapa prinsip dasar yang harus dipahami, yakni:

A. *Decomposition* (prinsip menyusun hirarki)

Pengertian *decomposition* adalah memecahkan atau membagi *problem* yang utuh menjadi unsur-unsurnya ke dalam bentuk hirarki proses pengambilan keputusan, dimana setiap unsur atau elemen saling berhubungan. Untuk mendapatkan hasil yang akurat, pemecahan dilakukan terhadap unsur-unsur sampai tidak mungkin dilakukan pemecahan lebih lanjut, sehingga didapatkan beberapa tingkatan dari persoalan yang hendak dipecahkan. Struktur hirarki keputusan tersebut dapat dikategorikan sebagai *complete* dan *incomplete*. Suatu hirarki keputusan disebut *complete* jika semua elemen pada suatu tingkat memiliki hubungan terhadap semua elemen yang ada pada tingkat berikutnya, sementara pada hirarki keputusan *incomplete* tidak semua unsur pada masing-masing jenjang mempunyai hubungan. Pada umumnya *problem* nyata mempunyai karakteristik struktur yang *incomplete*.

1. Profil responden pada tahap dekomposisi

Di dalam peraturan perundangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 telah disebutkan berbagai bentuk insentif pemanfaatan ruang, namun tidak memiliki definisinya secara baku, sehingga menyebabkan multitafsir/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. Batasan diperoleh melalui telaah atas peraturan perundangan yang berlaku atas berbagai contoh insentif yang pernah diterapkan baik di dalam dan di luar negeri, serta di-*cross check* dengan wawancara dengan beberapa orang yang dianggap kompeten dan memahami permasalahan. Pada penerapan metode AHP yang diutamakan adalah kualitas data dari responden, dan tidak tergantung pada kuantitasnya (Saaty, 1993). Oleh karena itu, penilaian AHP memerlukan pakar sebagai responden dalam pengambilan keputusan

dalam pemilihan alternatif. Para pakar disini merupakan orang-orang kompeten yang benar-benar menguasai, mempengaruhi pengambilan kebijakan atau benar-benar mengetahui informasi yang dibutuhkan. Untuk jumlah responden dalam metode AHP tidak memiliki perumusan tertentu, namun hanya ada batas minimum yaitu dua orang responden (Saaty, 1993).

Pada tahap ini responden dipilih melalui metode *Purposive Sampling* di mana hanya beberapa responden yang telah ditentukan yang diminta memberikan pandangan atas bentuk-bentuk insentif dan disinsentif yang memungkinkan diberikan sesuai peraturan yang berlaku. Responden juga diminta memberikan alternatif insentif dan disinsentif yang memungkinkan untuk diberikan mengacu pada berbagai contoh insentif yang pernah diberlakukan pada masa lalu ataupun contoh lain di luar negeri. Beberapa responden yang dipilih antara lain:

- a. Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Mojokerto

Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 42 Tahun 2008 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah Kabupaten Mojokerto, Sekretaris Daerah bagian Pembangunan mempunyai tugas melaksanakan penyusunan pedoman dan/atau petunjuk teknis, mengkoordinasikan bahan kebijakan dan Penyelenggaraan Pemerintahan dalam rangka penyusunan pelaksanaan program, pengendalian dan pelaporan. Di samping itu Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Mojokerto menjadi ketua pelaksana pembangunan Rumah Majapahit.

- b. Kepala Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Mojokerto

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Kabupaten Mojokerto Nomor 12 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

dan Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Mojokerto. Pada peraturan dimaksud, tugas Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yaitu melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang perencanaan pembangunan daerah. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dianggap relevan menjelaskan bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

c. Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Mojokerto

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Kabupaten Mojokerto Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Mojokerto. Pada peraturan dimaksud, tugas Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yaitu melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan azas otonomi dan tugas pembantuan di bidang cipta karya dan tata ruang. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dianggap relevan menjelaskan bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

d. Kepala Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Mojokerto

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Kabupaten Mojokerto Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Mojokerto. Pada peraturan dimaksud, tugas Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata yaitu melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan azas otonomi dan tugas pembantuan di bidang pemuda, olahraga, kebudayaan dan pariwisata. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata dianggap relevan menjelaskan bentuk



insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

e. Kepala Subpok. Perijinan Balai Pelestarian Cagar Budaya Trowulan Berdasarkan Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Pelestarian Cagar Budaya, BPCB mempunyai tugas melaksanakan perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan serta fasilitas pelestarian cagar budaya di wilayah kerjanya.

f. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Mojokerto

Berdasarkan Peraturan Bupati Mojokerto Nomor 68 Tahun 2012 tentang Penjabaran Tugas Pokok, Fungsi Organisasi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Mojokerto, Kepala BPKA mempunyai tugas memimpin, mengkoordinasikan dan mengendalikan seluruh kegiatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset.

g. Camat Trowulan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 13 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kabupaten Mojokerto, Camat menyelenggarakan tugas umum pemerintahan meliputi:

- 1) Mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- 2) Mengkoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum;
- 3) Mengkoordinasikan penerapan dan penegakan Peraturan Perundang-undangan;
- 4) Mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas umum;
- 5) Mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;
- 6) Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan;

7) Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan.

Selain itu juga merupakan pihak yang memiliki tugas melaporkan rekapitulasi perkembangan pelaksanaan dan mengkoordinir laporan pertanggungjawaban dari desa penerima Bantuan Keuangan Pembangunan Rumah Majapahit untuk disampaikan kepada Bupati Mojokerto. Responden yang mewakili pihak masyarakat adalah Pemerintah Kecamatan Trowulan sebagai tim kecamatan pembangunan Rumah Majapahit yang menghubungkan kepentingan dari Pemerintah Kabupaten Mojokerto dengan masyarakat melalui Pemerintah Desa.

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 52 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPCB, Peraturan Pemerintah Kabupaten Mojokerto Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Mojokerto, Peraturan Pemerintah Kabupaten Mojokerto Nomor 12 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Inspektorat, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Mojokerto, dan Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 13 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kabupaten Mojokerto.

#### B. Pemodelan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang pasal 171, insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. Insentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Mengacu pada beberapa batasan yang telah dijabarkan dalam definisi operasional, maka selanjutnya dilakukan pengklasifikasian atas masing-masing bentuk insentif yang memungkinkan dan dapat diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto kepada masyarakat seperti yang tertera pada pasal 174 terdapat dalam tabel 3.4, di mana bentuk

insentif yang memungkinkan untuk diberikan kepada masyarakat ditandai (V), sedangkan bentuk insentif yang dianggap tidak memungkinkan untuk diberikan kepada masyarakat ditandai dengan (X).

Tabel 3.3  
Re-klasifikasi Bentuk Insentif

Kriteria	Alternatif Bentuk Insentif pada Kawasan	Dapat Diberikan Pada Masyarakat
Fiskal	Pemberian keringanan pajak	V
	Pengurangan Retribusi	V
Non-Fiskal	Pemberian kompensasi	V
	Subsidi silang	X
	Kemudahan perijinan	V
	Imbalan	V
	Sewa ruang	V
	Urun saham	V
	Penyediaan sarana dan prasarana	V
	Penghargaan	X
	Publikasi atau promosi	X

Sumber: Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang pasal 174

Dengan demikian dapat diketahui bahwa bentuk insentif yang dibagi menjadi kriteria fiskal dan kriteria non-fiskal. Sedangkan disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Menurut pasal 177 disinsentif juga terbagi menjadi disinsentif fiskal dan disinsentif non-fiskal. Dilakukan pengklasifikasian atas masing-masing bentuk disinsentif yang memungkinkan dan dapat diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto kepada masyarakat seperti yang tertera pada pasal 180 terdapat dalam tabel 3.5, di mana bentuk disinsentif yang memungkinkan untuk diberikan kepada masyarakat ditandai (V), sedangkan bentuk disinsentif yang dianggap tidak memungkinkan untuk diberikan kepada masyarakat ditandai dengan (X).

Tabel 3.4  
Re-klasifikasi bentuk disinsentif

Kriteria	Alternatif Bentuk Disinsentif pada Kawasan	Dapat Diberikan Pada Masyarakat
Fiskal	Penaanan pajak yang tinggi	V
Non-Fiskal	Kewajiban memberi kompensasi	V
	Persyaratan khusus dalam perijinan	V
	Kewajiban memberi imbalan	X
	Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana	V

Sumber: Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang pasal 174

Dengan demikian dapat diketahui bahwa bentuk disinsentif yang dibagi menjadi kriteria fiskal dan kriteria non-fiskal dalam pembobotan AHP.

### C. *Comparative Judgement*

*Comparative Judgement* dilakukan dengan penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu dalam kaitannya dengan tingkatan di atasnya. Penilaian ini merupakan inti dari AHP karena akan berpengaruh terhadap urutan prioritas dari elemen-elemennya. Hasil dari penilaian ini lebih mudah disajikan dalam bentuk matriks *pairwise comparison* yaitu matriks perbandingan berpasangan memuat tingkat preferensi beberapa alternatif untuk tiap kriteria. Skala preferensi yang digunakan yaitu skala 1 yang menunjukkan tingkat yang paling rendah (*equal importance*) sampai dengan skala 9 yang menunjukkan tingkatan yang paling tinggi (*extreme importance*).

Pada tahap ini dilaksanakan penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu yang berkaitan dengan tingkat di atasnya (*pairwise comparison*). Penelitian komparasi dilaksanakan terhadap pohon hierarki yang telah dibuat pada tahap dekomposisi. Responden diminta memberikan penilaian dan pembobotan dengan menggunakan skala terbatas dari 1 sampai dengan 9. Nilai 1 menunjukkan bahwa suatu elemen sama pentingnya dibandingkan dengan elemen yang diperbandingkan. Sedangkan nilai 9 menunjukkan suatu nilai absolut/mutlak bahwa suatu elemen lebih penting dari elemen yang diperbandingkan. Pemilihan skala 1 sampai 9 mengacu pada hasil penelitian psikologis, pendapat pemakai AHP, perbandingan skala lain, dan kemampuan otak manusia dalam menyuarakan urutan preferensinya (Dantzig dalam Zulkifli, 2002). Selain itu dasar acuan dari proses bobot penilaian dan perbandingan juga berdasar dari pemikiran Dantzig tentang *the talent of number sense* sebagaimana dituangkan dalam peringkat sebagai berikut.

Tabel 3.5  
Nilai Skala Preferensi

Skala	Definisi	Keterangan
1	Kedua elemen adalah sama tingkat kepentingannya	Dua elem memberikan kontribusi yang sama atau memiliki bobot yang seimbang
3	Suatu elemen agak sedikit penting atau disukai mirip dibanding elemen lainnya	Pengalaman dan judgement agak menyukai sebuah elemen dibanding elemen lainnya
5	Suatu elemen lebih penting atau disukai atau mirip terhadap elemen lainnya. Dengan kata lain suatu elemen secara esensial	Pengalaman dan judgemen lebih kuat menyukai sebuah elemen dibandingkan elemen lainnya

Skala	Definisi	Keterangan
	lebih penting daripada lainnya	
7	Suatu elemen sangat disukai/penting atau mirip daripada lainnya	Sebuah elemen sangat kuat disukai dan dominasinya terlihat nyata dalam keadaan yang sebenarnya dibandingkan lainnya
9	Suatu elemen absolut/mutlak pentingnya/disukai mirip dengan elemn lainnya	Fakta bahwa sebuah elemen lebih disukai daripada elemen lainnya berada pada kemungkinan yang tertinggi dalam urutan yang telah diketahui
2,4,6,8	Nilai intermediate antara dua judgement yang peringkatnya berdekatan. Dengan kata lain ini adalah nilai antara	Kompromi diperlukan antara dua judgement. Artinya jika ragu-ragu memilih skala misalnya antara 7 dan 9, maka nilai antara dapat digunakan

Sumber: Dantzig dalam Zulkifli (2002)

Pengambilan keputusan atau responden yang akan melaksanakan penilaian komparasi dipilih melalui metode *Stratified Cluster Sampling*. Sampel atau responden yang dianggap mewakili populasi dibagi menjadi kelompok/strata yang homogen lebih dahulu yang dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Mojokerto dan pihak masyarakat. Pemisahan ini disebabkan masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda-beda di mana pihak masyarakat biasanya lebih memprioritaskan *privat interest*, sebaliknya Pemerintah Kabupaten Mojokerto lebih memprioritaskan *public interest*. Selanjutnya dari masing-masing strata tersebut yaitu dari pihak Pemerintah Kabupaten Mojokerto dan pihak masyarakat dipilih sampel atau responden yang dianggap mampu mewakili melalui *Judgement Sampling* berdasarkan penilaian peneliti bahwa dia adalah pihak yang paling baik untuk dijadikan sampel penelitian karena dianggap mempunyai *information rich*.

#### D. *Synthesis of Priority*

*Synthesis of Priority* dilakukan dengan menggunakan *eigen vector method* untuk mendapatkan bobot relatif bagi unsur-unsur pengambilan keputusan. Berdasarkan matriks *pairwise comparison* baik pada kriteria aspek keefektifan maupun alternatif insentif disinsentif dapat ditentukan *eigenvector* untuk mendapatkan prioritas masing-masing tahap. Secara singkat dapat disebut bahwa *eigenvector* merupakan bobot rasio dari masing-masing faktor. Hasil dari *eigenvector* untuk masing-masing kriteria dan alternatif selanjutnya disintesis melalui perkalian pembobotan masing-masing kriteria alternatif.

Kriteria dan alternatif yang dianggap paling penting adalah yang memiliki bobot paling besar.

#### E. *Logical Consistency*

*Logical Consistency* merupakan karakteristik penting AHP. Hal ini dicapai dengan mengagresikan seluruh *eigen vector* yang diperoleh dari berbagai tingkatan hirarki dan selanjutnya diperoleh suatu *vector composite* tertimbang yang menghasilkan urutan pengambilan keputusan. Penilaian dan pembobotan merupakan inti dari AHP dan hasilnya harus konsisten agar hasil AHP menjadi valid dan reliabel. Dengan demikian diharapkan jawaban dari responden adalah konsisten agar hasilnya valid. Meskipun demikian terdapat banyak kasus di mana keputusan-keputusan yang diambil tidak selalu konsisten. Dalam penggunaan AHP terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan responden memberikan jawaban yang tidak konsisten (Saaty, 1980), yaitu:

1. Keterbatasan informasi, terjadi apabila subyek yang melakukan perbandingan dalam AHP memiliki keterbatasan informasi mengenai faktor-faktor yang diperbandingkan, maka penilaian yang diberikan cenderung akan bersifat acak (*random*) sehingga memberikan rasio inkonsistensi yang tinggi. Oleh karena itu, pihak yang memberikan penilaian perlu memiliki pengetahuan yang cukup terhadap topik yang dianalisis.
2. Kurang konsentrasi, terjadi pada saat memberikan penilaian atau tidak tertarik pada topik analisis juga dapat menyebabkan hasil penilaian yang tidak konsisten.
3. Ketidakkonsistenan dalam dunia nyata
4. Struktur model yang kurang memadai, secara ideal terjadi saat keputusan yang kompleks disusun secara hierarkis sehingga faktor yang diperbandingkan tersebut merupakan pilihan yang berada pada level yang sama atau memiliki elemen yang setara (*comparable*).

AHP mentoleransi adanya inkonsistensi dengan menyediakan ukuran inkonsistensi penilaian. Ukuran ini merupakan salah satu elemen penting dalam proses penentuan prioritas berdasarkan *pairwise comparison*. Semakin besar nilai rasio inkonsistensi menandakan bahwa jawaban responden semakin tidak

konsisten. Rasio konsistensi yang dapat diterima (*acceptable*) adalah kurang dari atau sama dengan 10% (0,1) meskipun pada beberapa kasus tertentu, rasio konsistensi yang lebih besar dari 10% dapat dianggap diterima (Saaty, 1988).

#### F. Menetapkan Prioritas

Langkah pertama dalam menetapkan prioritas elemen-elemen dalam suatu persoalan keputusan adalah dengan membuat perbandingan berpasangan (*pairwise comparison*), yaitu elemen-elemen dibandingkan secara berpasangan terhadap suatu kriteria yang ditentukan. Setelah keseluruhan proses perbandingan berpasangan dilakukan. Apabila dalam suatu sub sistem operasi terdapat  $n$  elemen operasi yaitu  $A_1, A_2, \dots, A_n$  maka hasil perbandingan dari elemen-elemen operasi tersebut akan membentuk matriks  $A$  berukuran  $n \times n$  sebagai berikut:

##### 1. Perumusan Masalah

Untuk menyelesaikan masalah, maka perlu dilakukan 3 langkah :

- a. Penentuan sasaran yang ingin dicapai
- b. Penentuan kriteria pemilihan
- c. Penentuan alternatif pilihan

##### 2. Pembobotan Kriteria

Untuk menentukan bobot dari kriteria dapat dilakukan dengan cara :

- a. Menentukan bobot secara sembarang.
- b. Membuat skala interval untuk menentukan ranking setiap kriteria.
- c. Menggunakan prinsip kerja AHP, yaitu perbandingan berpasangan (*pairwise comparisons*), tingkat kepentingan (*importance*) suatu kriteria relatif terhadap kriteria lain dapat dinyatakan dengan jelas.

##### 3. Penyelesaian dengan manipulasi matriks

Setelah melakukan perbandingan kemudian dimasukkan kedalam definisi matriks untuk diolah dalam menentukan bobot dari kriteria, yaitu dengan jalan menentukan nilai eigen (*eigenvector*). Prosedur untuk mendapatkan nilai eigen adalah:

- a. Kuadratkan matriks tersebut.
- b. Hitung jumlah nilai dari setiap baris, kemudian melakukan normalisasi.

c. Hentikan proses, bila perbedaan antara jumlah dari dua perhitungan berturut-turut lebih kecil dari suatu nilai batas tertentu.

4. Pembobotan alternatif

Matriks berpasangan dari alternatif-alternatif dari setiap kriteria kemudian disusun untuk dapat dianalisis, maka jawaban dapat diperoleh dengan jalan mengalikan matriks bobot kriteria.

5. Penyelesaian dengan persamaan matematik

Ada 3 langkah untuk menentukan besarnya bobot yang dimulai dari kasus khusus yang sederhana sampai dengan kasus-kasus umum, seperti berikut ini:

a. Langkah 1 :

$$W_i / W_j = a_{ij} \quad (i, j = 1, 2, \dots, n) \dots \dots \dots (1)$$

$W_i$  = bobot input dalam baris

$W_j$  = bobot input dalam lajur

b. Langkah 2

$$W_i = a_{ij} W_j \quad (i, j = 1, 2, \dots, n) \dots \dots \dots (2)$$

Untuk kasus-kasus umum mempunyai bentuk :

$$W_i = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n a_{ij} w_j \quad (i, j = 1, 2, \dots, n)$$

$W_i$  = rata-rata dari  $a_{i1}W_1, \dots, a_{in}W_n$

c. Langkah 3

Bila perkiraan  $a_{ij}$  baik akan cenderung untuk dekat dengan nisbah  $W_i$

$/ W_j$ . Jika  $n$  juga berubah maka  $n$  diubah menjadi  $\lambda_{\max}$  maka diperoleh :

$$W_i = \frac{1}{\lambda_{\max}} \sum_{j=1}^n a_{ij} w_j \quad (i = 1, 2, \dots, n) \dots \dots \dots (3)$$

Pengolahan horizontal dimaksudkan untuk menyusun prioritas elemen keputusan setiap tingkat hirarki keputusan. Tahapannya menurut Saaty 1983 adalah sebagai berikut:



- a. Perkalian baris (z) dengan rumus :

$$Z_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}} \dots\dots\dots(4)$$

- b. Perhitungan vektor prioritas atau vektor eigen

$$eVP_1 = \frac{\sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}}{\sum_{i=1}^n \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}} \quad eVP_1 \text{ adalah elemen vektor prioritas ke-}i$$

- c. Perhitungan nilai eigen maksimum

$$VA = a_{ij} \times VP \text{ dengan } VA = (V_{ai})$$

$$VB = VA / VP \text{ dengan } VB = (V_{bi})$$

$$\text{Imax} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_{ij} \quad VB_i \text{ untuk } i = 1, 2, \dots, n \dots\dots\dots(5)$$

$$VA = VB = \text{vektor antara}$$

- d. Perhitungan indeks konsistensi (CI)

Pengukuran ini dimaksudkan untuk mengetahui konsistensi jawaban yang berpengaruh kepada kesahihan hasil. Rumusnya sebagai berikut:  $CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} \dots\dots\dots(6)$

Untuk mengetahui apakah CI dengan besaran tertentu cukup baik atau tidak, perlu diketahui rasio yang dianggap baik, yaitu apabila

$$CR \leq 0.1. \text{ Rumus CR adalah : } CR = \frac{CI}{RI} \dots\dots\dots(7)$$

Nilai RI merupakan nilai random indeks yang dikeluarkan oleh *oarkridge laboratory* yang berupa tabel berikut ini :

Tabel 3.6  
Nilai random index

Ukuran Matriks (n)	Indeks Konsistensi Acak (RI)
1	0
2	0
3	0,52
4	0,89
5	1,11
6	1,25
7	1,35
8	1,40
9	1,45

10	1,49
----	------

Sumber : Atthirawong, Walailak, and Bart MacCarthy, An Application of the Analytical Hierarchy Process to International m,;l on Decision - Making, University of Nottingham, 2001

Dalam metode AHP, kelompok memutuskan struktur hirarki keputusan yang mengandung  $n$  pilihan keputusan sesuai dengan masalah dan solusi yang diinginkan. Tiap individu pengambil keputusan ( $t$ ) menentukan prefensi relatif mereka ( $a_{ij}^t = w_i / w_j$ ) terhadap pasangan pilihan keputusan  $i$  dan  $j$  ( $ij=1, \dots, n$ ), sehingga diperoleh matriks  $A^t$  dengan elemen  $a_{ij}^t$ .

Misal,  $w^t = (w_1^t, \dots, w_n^t)$  adalah vektor bobot yang dinormalisasi,  $w_i^t / w_j^t$  sama dengan  $a_{ij}^t$  dan  $w^t$  dan dapat diperoleh dengan memecahkan masalah nilai eigen berikut:

$$A^t * w^t = \lambda_{\max}^t * w^t$$

Di mana  $\lambda_{\max}^t$  merupakan nilai eigen terbesar dari  $A^t$  sehingga  $\sum_j w_j^t = 1$  dan  $w_j^t \geq 0$ .

Kemudian dilakukan perhitungan rasio konsistensi ( $CR$ ) untuk menentukan tingkat inkonsistensi dari prefensi tiap pengambil keputusan .

$$CR = \frac{CI}{RI} = \frac{(\lambda_{\max} - n)/(n-1)}{RI}$$

Di mana  $CI$  merupakan indeks konsistensi dari  $RI$  merupakan indeks random inkonsistensi. Jika tingkat inkonsistensi tidak dapat diterima ( $CR \geq 0,1$ ), pengambil keputusan disarankan merevisi dan menghitung kembali prefensi relatif mereka.

#### 6. Penggabungan Pendapat Responden

Pada dasarnya AHP dapat digunakan untuk mengolah data dari satu responden ahli. Namun demikian dalam aplikasinya penilaian kriteria dan alternatif dilakukan oleh beberapa ahli multidisipliner. Konsekuensinya pendapat para ahli tersebut perlu dicek konsistensinya satu persatu. Pendapat yang konsisten kemudian digabungkan dengan menggunakan geometrik :

$$\overline{XG} = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n x_i}$$

$\overline{XG}$  = rata-rata geometrik

n = jumlah responden

$X_i$  = penilaian oleh responden ke-i



### 3.7 Desain Survei

Tabel 3.7  
Desain survei penelitian

Tujuan Penelitian	Variabel	Sub Variabel	Data yang Dibutuhkan	Metode Pengumpulan Data	Sumber Data	Metode Analisis	Output
Mengidentifikasi persepsi masyarakat teradap aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit	Kebijakan	Motivasi	Skor Persepsi masyarakat terkait aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit dalam bentuk frekuensi	– Survei primer: wawancara dan pemberian kuesioner persepsi kepada pihak masyarakat – Survei sekunder: meminta data kepada pemerintah atau badan terkait mengenai berupa kependudukan, sosial dan perekonomian.	Hasil wawancara kuesioner dengan pihak masyarakat	Analisis deskriptif kualitatif terhadap Persepsi masyarakat	Persepsi masyarakat terkait aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit dalam bentuk frekuensi
		Orientasi					
		Kualitas					
		Kelenturan kebijakan					
		Keterpaduan					
	Politis	Partisipasi aktif masyarakat					
		Keterpaduan visi dan misi pembangunan					
		Kekuatan hukum					
	Legal Kontrol	Mekanisme pengawasan					
	Sosiokultural	Aspek sosialbudaya masyarakat					
Mengidentifikasi persepsi pemerintah terkait insentif dan disinsentif berdasarkan aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit	Kebijakan	Motivasi	Pembobotan kriteria dan alternatif oleh pemerintah terkait aspek efektivitas produk pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit yang akan dijadikan kriteria dalam AHP	Survei primer: wawancara dan pemberian kuesioner Analisis Hierarki Proses (AHP) kepada pihak Pemerintah	Hasil wawancara kuesioner dengan pihak pemerintah	Analisis preskriptif penentuan prioritas produk pengendalian tata ruang insentif-disinsentif berdasarkan aspek keefektivan di Kampung Majapahit Trowulan	Prioritas pertimbangan terhadap produk pengendalian tata ruang insentif-disinsentif berdasarkan aspek keefektivan di Kampung Majapahit Trowulan
		Orientasi					
		Kualitas					
		Kelenturan kebijakan					
		Keterpaduan					
	Politis	Partisipasi aktif masyarakat					
		Keterpaduan visi dan misi pembangunan					
		Kekuatan hukum					
	Legal Kontrol	Mekanisme pengawasan					

---

Sosiokultural      Aspek  
sosialbudaya  
masyarakat

---

Sumber: Hasil Pemikiran, 2018





## BAB IV

### HASIL PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Umum Kawasan Kampung Majapahit

Kawasan Kampung Majapahit merupakan kawasan pembangunan Rumah Majapahit di tiga desa pada Kecamatan Trowulan. Kecamatan Trowulan yang terletak pada sebelah barat Kabupaten Mojokerto. Kondisi wilayah akan dijabarkan dalam karakteristik fisik Kecamatan Trowulan, karakteristik Kampung Majapahit, zonasi Kampung Majapahit, dan karakteristik sosial ekonomi.

##### 4.1.1 Karakteristik Kecamatan Trowulan

Gambaran mengenai kondisi fisik dasar pada ketiga desa sama seperti Kecamatan Trowulan yang merupakan karakteristik alamiah dari suatu kawasan wilayah tersebut. Kondisi fisik dasar terdiri dari kondisi geografis dan kondisi topografi Kecamatan Trowulan.

###### A. Kondisi Geografis

Kecamatan Trowulan merupakan salah satu kecamatan yang terletak pada sebelah barat Kabupaten Mojokerto. Kecamatan Trowulan memiliki luas wilayah sebesar 39,2 Km<sup>2</sup>, dan terdiri dari 16 desa. Luas tiga pada kawasan Kampung Majapahit sebesar 5,73 Km<sup>2</sup>. Batas administratif Kecamatan Trowulan sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Jombang  
 Sebelah Timur : Kecamatan Sooko, Puri dan Jatirejo  
 Sebelah Selatan : Hutan KPH Kabupaten Jombang  
 Sebelah Barat : Kabupaten Jombang

Tabel 4.1  
Luas Wilayah dan Ketinggian Tiga Desa

Desa	Tinggi rata-rata dari permukaan laut (m)	Luas Desa (Km <sup>2</sup> )	Persentase terhadap luas Kecamatan
Sentonorejo	40	1,64	4,18
Jatipasar	36	2,16	5,51
Bejjong	35	1,93	4,92
Jumlah	37	5,73	14,61

Sumber: Kecamatan Dalam Angka, 2017

###### B. Kondisi Topografi

Topografi Kecamatan Trowulan berupa dataran rendah dengan ketinggian 25 sampai 40 meter di atas permukaan air laut. Rata-rata kemiringan lahan di Kecamatan Trowulan yaitu 0-2° dengan luas kawasan sebesar 4.402,14 Ha sehingga tergolong kawasan yang memiliki kemiringan lahan datar, selain itu wilayah dengan kemiringan lahan berkisar antara 2-15° yaitu sebesar 180 Ha, dan 65 Ha sisanya memiliki kemiringan lahan antara 15-40°.

#### 4.1.2 Karakteristik Fisik Binaan

Kondisi fisik binaan di Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto yaitu terdapat beberapa kawasan yang diarahkan untuk melayani penduduk Kabupaten Mojokerto. Diantaranya adalah kawasan permukiman, tempat pariwisata, industri, perdagangan dan jasa, kawasan pemerintahan, sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, Ruang Terbuka Hijau dan makam, dan jaringan jalan. Berikut ini adalah beberapa fungsi kawasan:

##### A. Kawasan permukiman

Sebagian besar kawasan terbangun berupa permukiman sebagai tempat tinggal masyarakat suatu wilayah. Kecamatan Trowulan merupakan salah satu kecamatan dengan tipe permukiman perkotaan kecil, yaitu merupakan permukiman di perkotaan yang memiliki fungsi sebagai pusat pelayanan kecamatan.

##### B. Kawasan pariwisata

Kecamatan Trowulan merupakan kawasan pariwisata yang dikembangkan karena memiliki potensi sebagai kawasan wisata budaya religi. Pengembangan kawasan cagar budaya di Kecamatan Trowulan juga diarahkan menjadi kawasan obyek wisata terpadu, yang dapat dijadikan *icon* wisata secara regional Jawa Timur, bertajuk *Majapahit Park*.

##### C. Kawasan industri

Kawasan industri yang terdapat di Kecamatan Trowulan tergolong industri dengan skala kecil. Kawasan industri kecil ini tersebar dan terdapat pada wilayah perkotaan Kecamatan Trowulan, yakni Kejagan, Bajijong dan Trowulan.

##### D. Kawasan pemerintahan

Pusat pemerintahan Kecamatan Trowulan berada pada Desa Trowulan. Jarak Kecamatan Trowulan dengan ibu kota Kabupaten, yakni Kecamatan Mojosari sejauh 30 Km.

##### E. Sarana pendidikan

Sarana pendidikan merupakan sarana penunjang kualitas masyarakat dalam bidang ilmu pengetahuan. Kecamatan Trowulan memiliki 21 unit TK, 28 unit SD, 13 unit MI, 5



unit SMP, 4 unit MTs, 1 unit SMU, 2 unit SMK, serta 3 unit MA baik negeri maupun swasta.

#### F. Sarana kesehatan

Sarana kesehatan yang terdapat di Kecamatan Trowulan yaitu 1 unit balai pengobatan, 7 unit puskesmas yang terdiri dari puskesmas rawat inap, puskesmas jalan, puskesmas pembantu, dan puskesmas keliling, 1 unit apotek, serta beberapa tenaga kesehatan yang terdiri dari dokter umum, dokter gigi, bidan dan ahli penyehatan lingkungan.

#### G. Sarana peribadatan

Fasilitas untuk menunjang kegiatan masyarakat dalam hal religi adalah tersedianya sarana peribadatan di Kecamatan Trowulan. Sebaran sarana peribadatan berupa Masjid sebanyak 64 unit, Langgar dan Mushola sebanyak 233 unit sudah tersebar di seluruh wilayah Kecamatan Trowulan, sedangkan 1 unit Gereja berada di Desa Jatipasar dan 1 unit Maha Wihara berada di Desa Bejjong.

### 4.1.3 Karakteristik Kampung Majapahit

Kampung Majapahit adalah sebutan bagi wilayah pembangunan Rumah Majapahit, berada di tiga desa yakni desa Bejjong, desa Sentonorejo dan desa Jatipasar yang termasuk area pusat Kutaraja. 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, yang disebutkan bahwa kutaraja adalah kota yang dikelilingi tembok batu merah, tebal dan tinggi disertai dengan kanal, gapura, pura, balai prajurit, gedung kejaksaan dan tempat tinggal para Brahmana. Keunikan Rumah Majapahit merupakan tranformasi bentuk arsitektur dari peninggalan relief dan artefak yang ditemukan di wilayah Kecamatan Trowulan dan disimpan di Museum Trowulan.



(a) Relief Rumah Majapahit



(b) Artefak Rumah Majapahit



(c) Artefak Rumah Majapahit



(d) Artefak Rumah Majapahit

Gambar 4.1 Relief dan artefak Rumah Majapahit

Sumber: Museum Trowulan, 2018

Pembangunan Rumah Majapahit memiliki beberapa kriteria terhadap sasarannya yaitu; berada di jalan utama menuju fitur atau situs candi yang berada di sekitar rumah penduduk, jumlah rumah yang dibangun disesuaikan dengan alokasi bantuan keuangan yang diterima desa, pengalihan terhadap wilayah potensi sekunder yang berdekatan atau mengarah ke situs apabila pada kriteria pertama tidak bersedia, dan membuat surat pernyataan kesediaan oleh pemilik rumah.



Gambar 4.2 Muka bangunan Rumah Majapahit dilengkapi dengan pagar gapura

Bangunan yang berdinding bata merah disusun seolah tanpa semen seperti struktur candi di Kecamatan Trowulan. Atap rumah berbentuk limas persegi panjang dengan genting wuwung melengkung. Jendela tanpa kaca dengan ventilasi kayu beriris. Terakhir pagar bata merah dibangun seperti gapura candi yang berhiaskan ornamen khas kerajaan dan emblem Surya Majapahit, dengan Dewata Nawa Sanga di dalamnya.

Pemilik Rumah Majapahit didorong oleh pemerintah untuk memanfaatkan bangunan tersebut sebagai penunjang pariwisata yang bisa menarik minat pengunjung/turis yang berkunjung. Salah satu saran pemanfaatan ruang yang ditawarkan adalah menjadikan

bangunan sebagai *homestay* atau rumah singgah sementara yang memfasilitasi pengunjung/turis yang menginap.



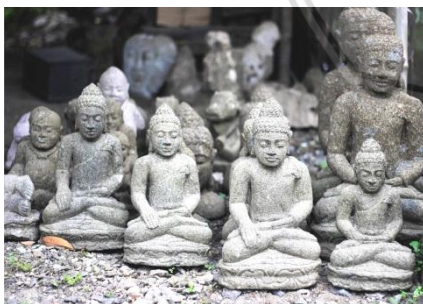
Gambar 4.3 Rumah Majapahit difungsikan sebagai *Homestay*

Rumah Majapahit yang difungsikan sebagai *homestay* masih berjumlah tiga rumah yang terdapat di Desa Bejjong. Banyak hal yang perlu dipertimbangkan pemilik rumah dengan penambahan fungsi *homestay* pada Rumah Majapahit. Salah satu yang sering dikhawatirkan yakni kurangnya pengetahuan tugas dan perilaku *Homestay hosts* kepada tamu yang hendak menginap. Pemilik rumah pun banyak yang akhirnya memfungsikan bangunan sebagai sarana perdagangan seperti pemilik rumah yang bermatapencaharian sebagai pengrajin memilih untuk memajang hasil karyanya untuk ditawarkan kepada pengunjung/turis yang mencari oleh-oleh khas Trowulan seperti tembikar, kuningan, patung pahatan batu/kayu maupun pernak-pernik. Dengan cara ini salah satu keuntungan pemilik rumah dapat menambah pemasukan perekonomian keluarga. Sehingga harapan pemerintah terhadap Rumah Majapahit sebagai atraksi pariwisata situs-situs Trowulan juga dapat menguntungkan pemilik rumah.



Gambar 4.4 Rumah Majapahit yang digunakan sebagai galeri tembikar

Kecamatan Trowulan terkenal dengan kerajinan tembikar dan patung pahatannya. Pada desa Jatipasar terdapat banyak pemahat patung dan arca di sepanjang jalan utama. Arca yang dibuat di Trowulan adalah arca-arca yang berkaitan dengan Kerajaan Majapahit, sehingga bentuk dan ornamennya akan bernuansa Hindu-Budha. Hal ini yang menarik minat konsumen yang sebagian besar berasal dari Bali. Patung Trowulan juga menyebar di Eropa dan beberapa museum ternama di sana, namun peminat patung dari dalam negeri sendiri bisa dibilang sangat kurang. Sementara Desa Bejjong merupakan desa yang menjadi sentra industri cor kuningannya. Produk yang dihasilkan berupa hiasan interior dan eksterior dari kuningan seperti patung Budha, replika candi-candi Majapahit, asbak, gantungan kunci dan sebagainya.

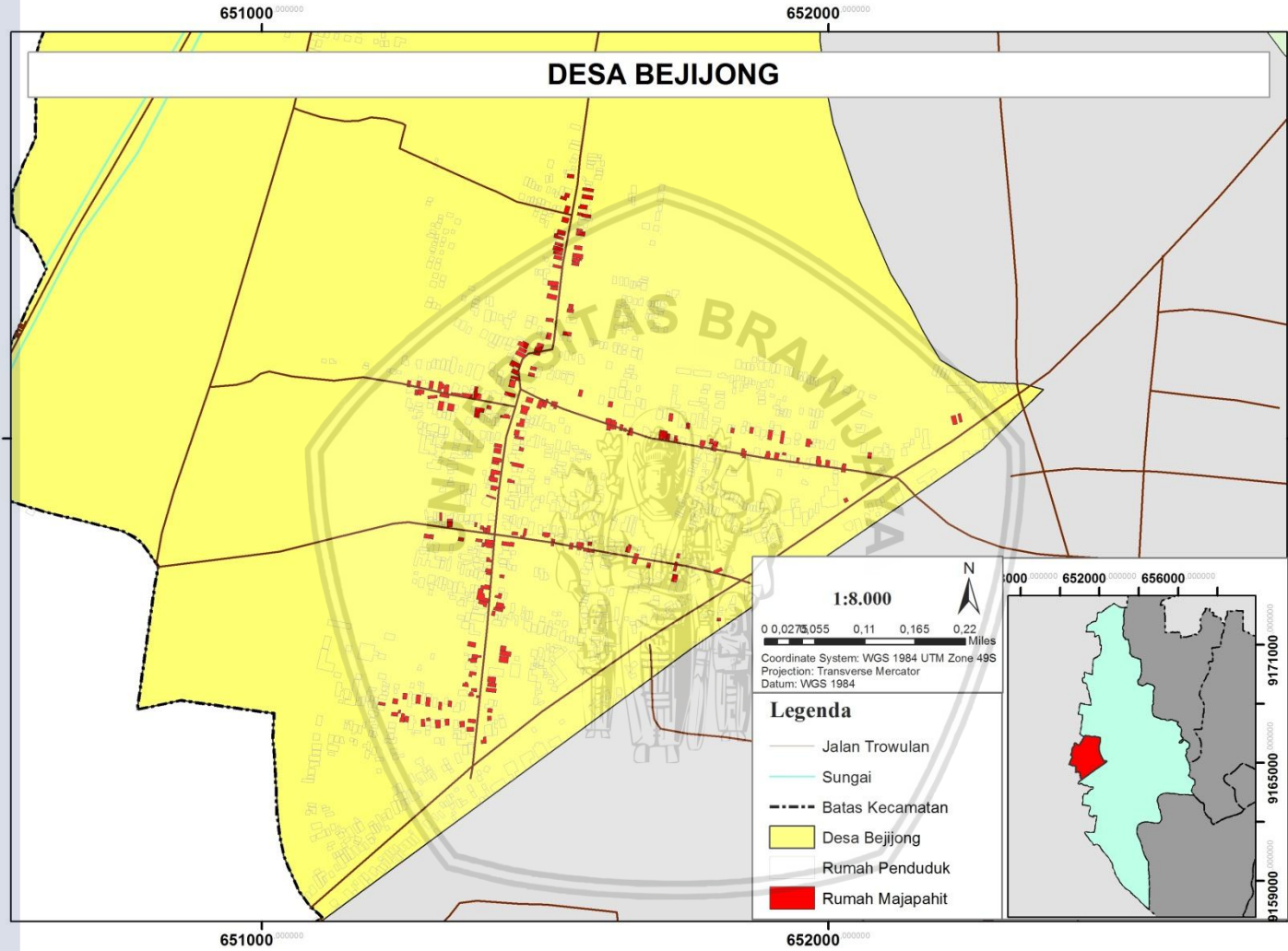


(a) Kerajinan patung dan arca

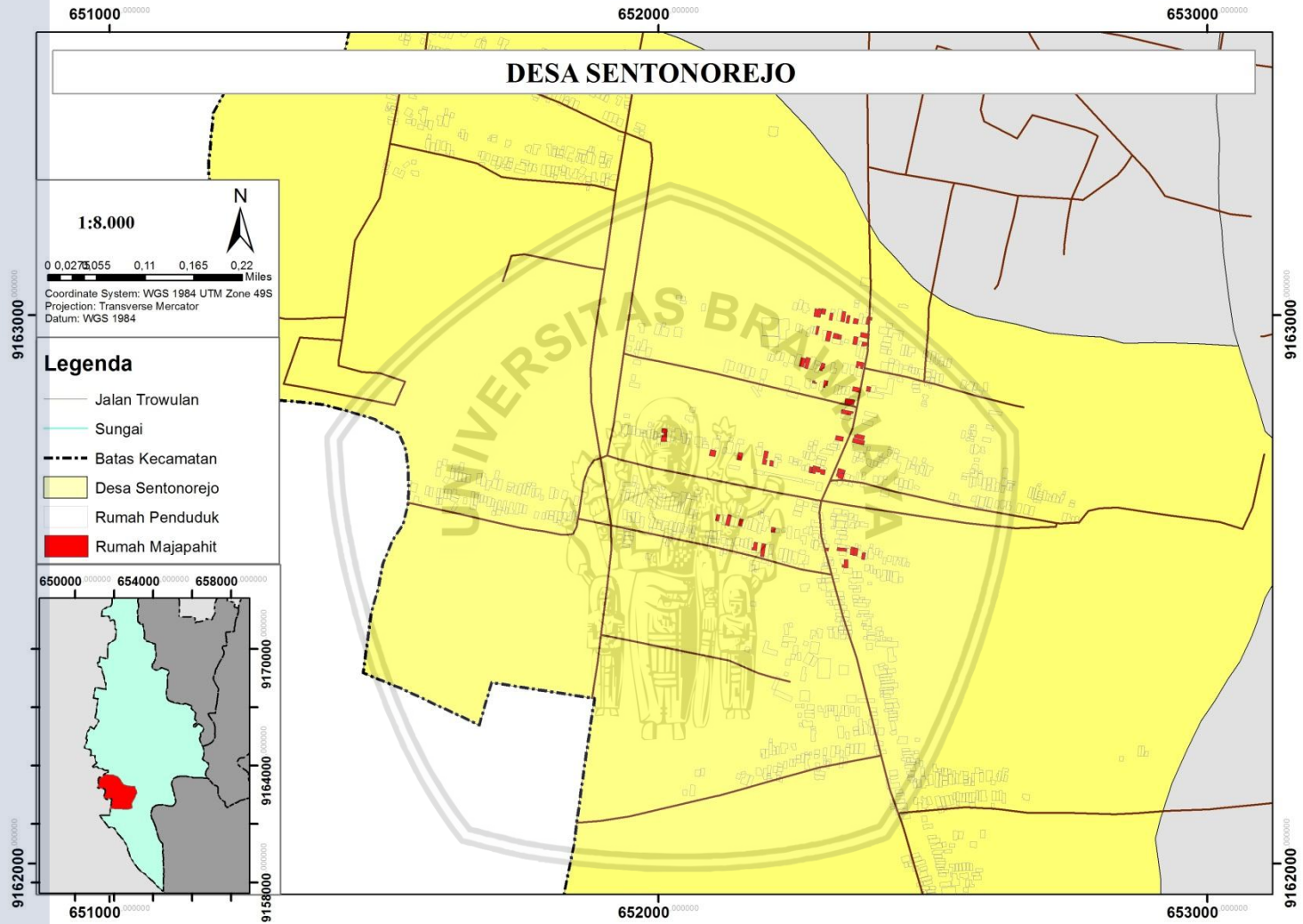


(b) Kerajinan cor kuningan Desa Bejjong

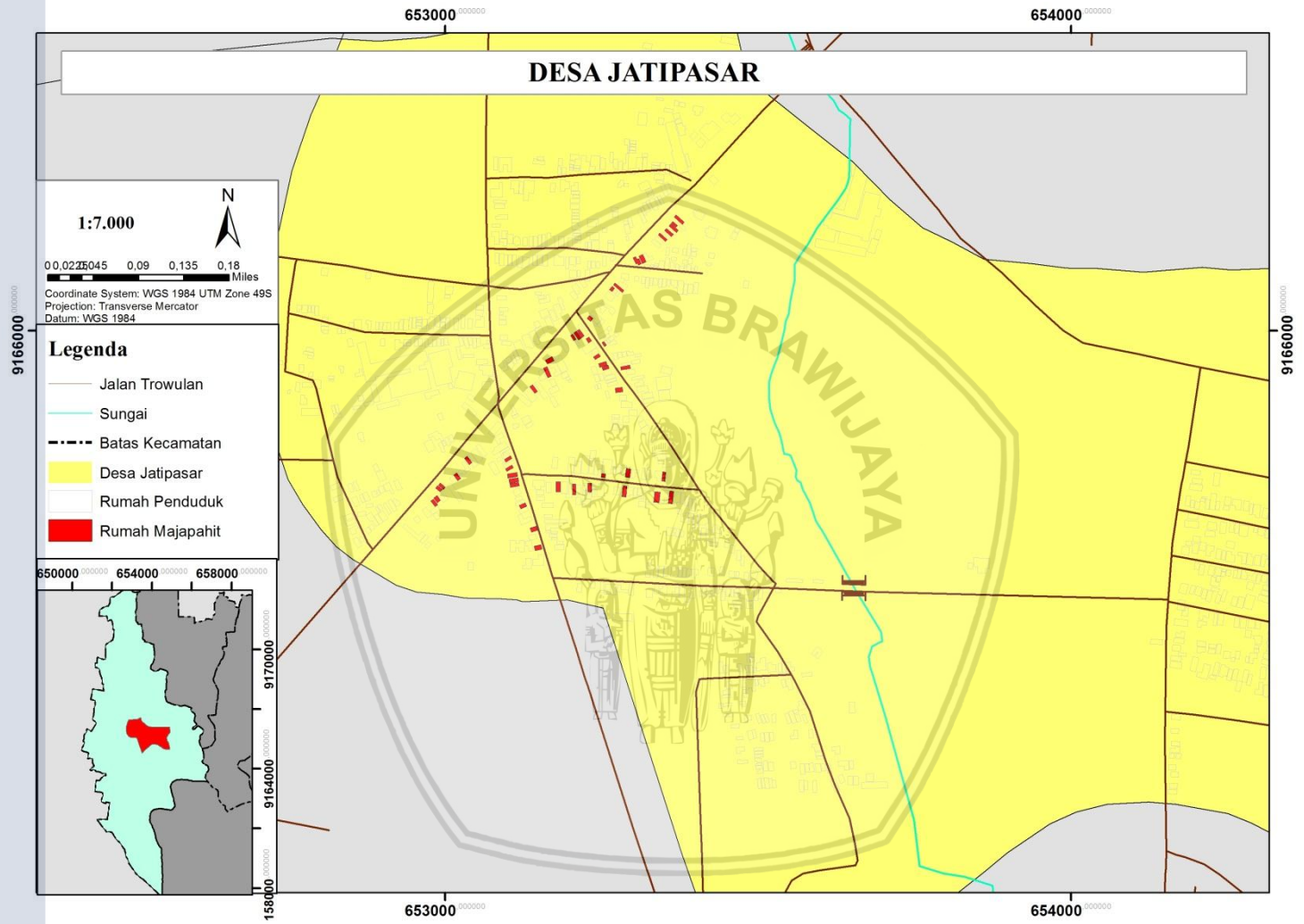
Gambar 4.5 Kerajinan patung pahat dan kuningan di Trowulan



Gambar 4.6 Peta Persebaran Rumah Majapahit di Desa Bejjong



Gambar 4.7 Peta Persebaran Rumah Majapahit di Desa Sentonorejo



Gambar 4.8 Peta Persebaran Rumah Majapahit di Desa Jatipasar

#### 4.1.4 Zonasi Kampung Majapahit

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 No.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/ruang tambahan yang melingkupi cagar budaya yang diatur dengan peraturan tambahan, baik berupa larangan adat maupun hukum formal, dalam rangka memperkuat upaya perlindungan terhadap cagar budaya tersebut. 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 atau untuk pembangunan umumnya yang terkendali. 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. Kegiatan perkotaan yang berhirarki dengan satu sama lain dihubungkan oleh sistem jaringan prasarana. 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

Zonasi tersebut penting untuk menentukan skala prioritas pengembangan kawasan terutama kawasan cagar budaya. Dengan zonasi tersebut dapat



ditentukan bentuk dan tindakan apa saja yang dapat dilakukan dalam suatu kawasan berdasarkan karakteristik yang dimiliki oleh masing-masing zona tersebut.

A. Zona inti

Zona inti merupakan kawasan yang memiliki karakteristik kawasan lama/kuno, kawasan yang memiliki arti penting yang telah diketahui, dan kawasan yang secara non fisik merupakan lokasi pusat aktivitas sejarah dari berbagai etnis masyarakat. Kawasan yang menjadi generator adalah:

B. Zona penyangga

Kawasan yang menjadi penyangga mempunyai karakteristik seperti kawasan yang berhubungan langsung dengan kawasan yang menjadi generator dan kawasan yang terpengaruh secara langsung dengan lokasi-lokasi zona inti. Dalam hal ini beberapa desa atau dusun yang terdapat situs cagar budaya di areanya. Kawasan Kampung Majapahit merupakan kawasan yang termasuk zona penyangga, sehingga tujuan pembangunan Kampung Majapahit untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan zona penyangga.

C. Zona pengembangan

Kawasan yang berada di dalam area kawasan cagar budaya dan tidak memiliki keterhubungan langsung dengan generator aktivitas karena lokasinya yang jauh dan biasanya dikembangkan menjadi permukiman. Kawasan Kampung Majapahit merupakan kawasan yang termasuk zona pengembangan, sehingga tujuan pembangunan Kampung Majapahit untuk mengendalikan pemanfaatan ruang juga sesuai dengan peruntukan zona pengembangan.

D. Zona penunjang

Kawasan penunjang berada pada sepanjang jalan utama penghubung Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Jombang. Zona penunjang berupa sarana prasarana penunjang zona-zona lain. Sarana pada zona penunjang sebagian besar berupa perdagangan jasa, sebagian lainnya berupa pemerintahan, pendidikan, permukiman, dan industri kecil-sedang.

Pengendalian pemanfaatan ruang berupa peraturan zonasi pada kawasan Kampung Majapahit telah terbagi menjadi zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona penunjang. Pembagian zonasi tersebut erat kaitannya

dengan pemanfaatan lahan di kawasan Kampung Majapahit. Guna lahan eksisting dapat dikendalikan pembangunan dan perkembangannya dengan peraturan zonasi yang telah ada.



Tabel 4.2  
Ketentuan kesesuaian zonasi kawasan pada tiga desa

Zona	Desa	Gugus Zonasi	Ketentuan	Guna Lahan Eksisting	Kesesuaian
Inti	Bejjong	a. Bangunan cagar budaya candi Brahu (D)	a. Tidak diperbolehkan digunakan bangunan permukiman maupun komersial	Situs Cagar budaya	Sesuai, karena hanya diperuntukan untuk situs/BCB tanpa fungsi lainnya
		b. Struktur cagar budaya candi Gentong 1 (D)	b. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.		
		c. Struktur cagar budaya candi Gentong 2 (D)	c. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah		
Sentonorejo		d. Benda cagar budaya Siti Hinggil (F)			
		e. Mahavihara (F)			
		a. Struktur cagar budaya candi Kedaton (C)			
		b. Situs cagar budaya candi Sumur Upas (C)			
		c. Situs cagar budaya Umpak Besar Sentonorejo (C)			
		d. Struktur cagar budaya Lantai Segi Enam (C)			
		e. Struktur cagar budaya Kanal Sentonorejo (C)			
f. Situs kompleks makam Troloyo (C)					
Jatipasar		g. Situs Pendopo Agung (C)			
		Bangunan cagar budaya Gapura Wringin Lawang			
Penyangga	Bejjong	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. Diijinkan bersyarat pendidion</p>	<p>a. Pemukiman</p> <p>b. Persawahan</p> <p>c. Ruang Terbuka Hijau</p>	Zona penyangga berupa permukiman dan sawah akan mempermudah jika terdapat rencana perluasan zona inti / ditemukan temuan lainnya. Selain itu

Sentonorejo	<p>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>intensitas bangunan permukiman perlu diatur agar tidak mengancam zona inti</p> <p>a. Permukiman b. Sawah c. Perdagangan &amp; jasa</p> <p>zona penyangga berupa permukiman dan sawah akan mempermudah jika terdapat rencana perluasan zona inti / 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>
Jatipasar	<p>a. Permukiman b. Sawah c. Industri d. Pendidikan e. Perdagangan &amp; jasa</p>	<p>• Permukiman dan sawah akan mempermudah jika terdapat rencana perluasan zona inti / ditemukan temuan lainnya. Selain itu intensitas bangunan permukiman perlu diatur agar tidak mengancam zona inti.</p> <p>• Perdagangan dan jasa cukup menjadi permasalahan namun pada skala kecil/skala desa, pengendalian masih dapat dilakukan.</p>

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keberadaan industri cukup mengkhawatirkan, karena merupakan industri skala besar dan dapat mengancam zona inti baik langsung maupun tidak langsung</li> </ul>
Pengembangan	Bejjong	Kawasan sekitar zona penyangga sesuai ketentuan zonasi bersifat edukasi dan rekreasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Mendukung keberadaan zona inti. Jika suatu saat lokasi penemuan meluas keluar dari zona inti maka zona penyangga tersebut akan menjadi zona inti</li> <li>b. Diiijinkan bersyarat pendididangan bangunan yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian, dan wisata.</li> <li>c. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.</li> <li>d. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah</li> <li>e. Dilarang kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat. Intensitas bangunan berkepadatan rendah – sedang.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Permukiman</li> <li>b. Pemerintahan</li> <li>c. Pendidikan</li> <li>d. Perdagangan &amp; Jasa</li> <li>e. Ruang Terbuka Hijau</li> </ul>	<p>Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing</p>
	Sentoneorejo		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Permukiman</li> <li>b. Pemerintahan</li> <li>c. Perkebunan</li> </ul>	<p>Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing</p>	
	Jatipasar		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Permukiman</li> <li>b. Pemerintahan</li> <li>c. Perdagangan &amp; Jasa</li> <li>d. RTH</li> <li>e. Pendidikan</li> </ul>	<p>Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing</p>	
Penunjang	Bejjong			<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Permukiman</li> <li>b. Pendidikan</li> <li>c. Pemerintahan</li> <li>d. Perdagangan &amp;</li> </ul>	<p>Desa bejjong termasuk dalam zona penunjang, terdapat industri kecil-sedang berupa kerajinan</p>

Sentonorejo

Jatipasar

Jasa	perunggu dan patung
e. Industri kecil- sedang (Perunggu)	batu yang sebagian berada di sepanjang jalan Mojokerto-Jombang
-	Desa Sentonorejo tidak terkena perencanaan zona penunjang dalam peraturan zonasi
a. Perdagangan & Jasa	Desa Jatipasar yang sebagian besar berada pada sepanjang jalan Mojokerto-Jombang berupa fungsi perdagangan dan jasa

Sumber: Hasil Survei Sekunder, 2018

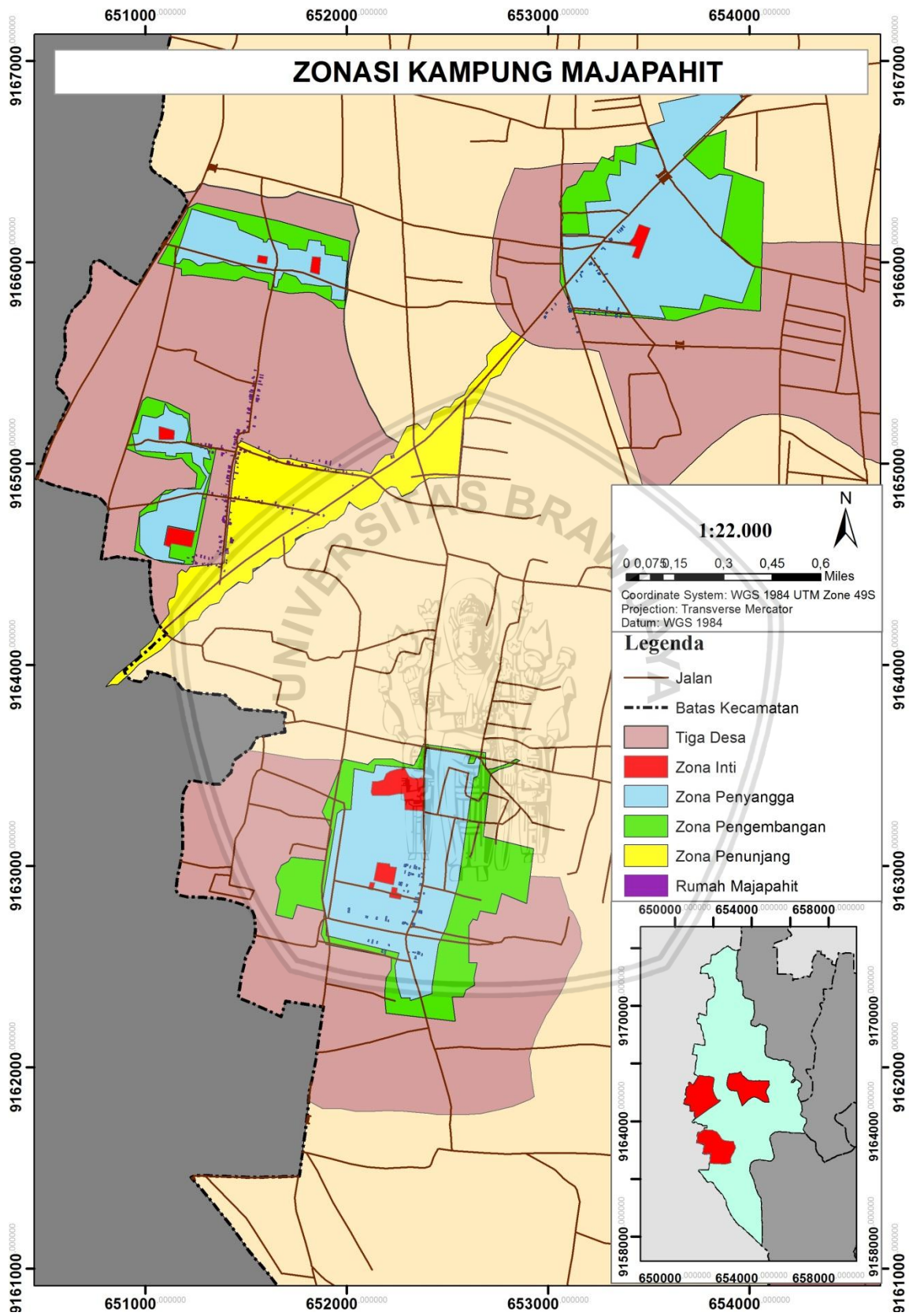


Zonasi cagar budaya pada Kampung Majapahit mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan dalam Rencana Pengembangan Kawasan Taman Majapahit Trowulan, yang mengatur beberapa zona berdasarkan tingkat kerentanannya terhadap pengaruh luar yang dapat mengancam keberadaan situs-situs cagar budaya baik yang telah 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.

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 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. 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.

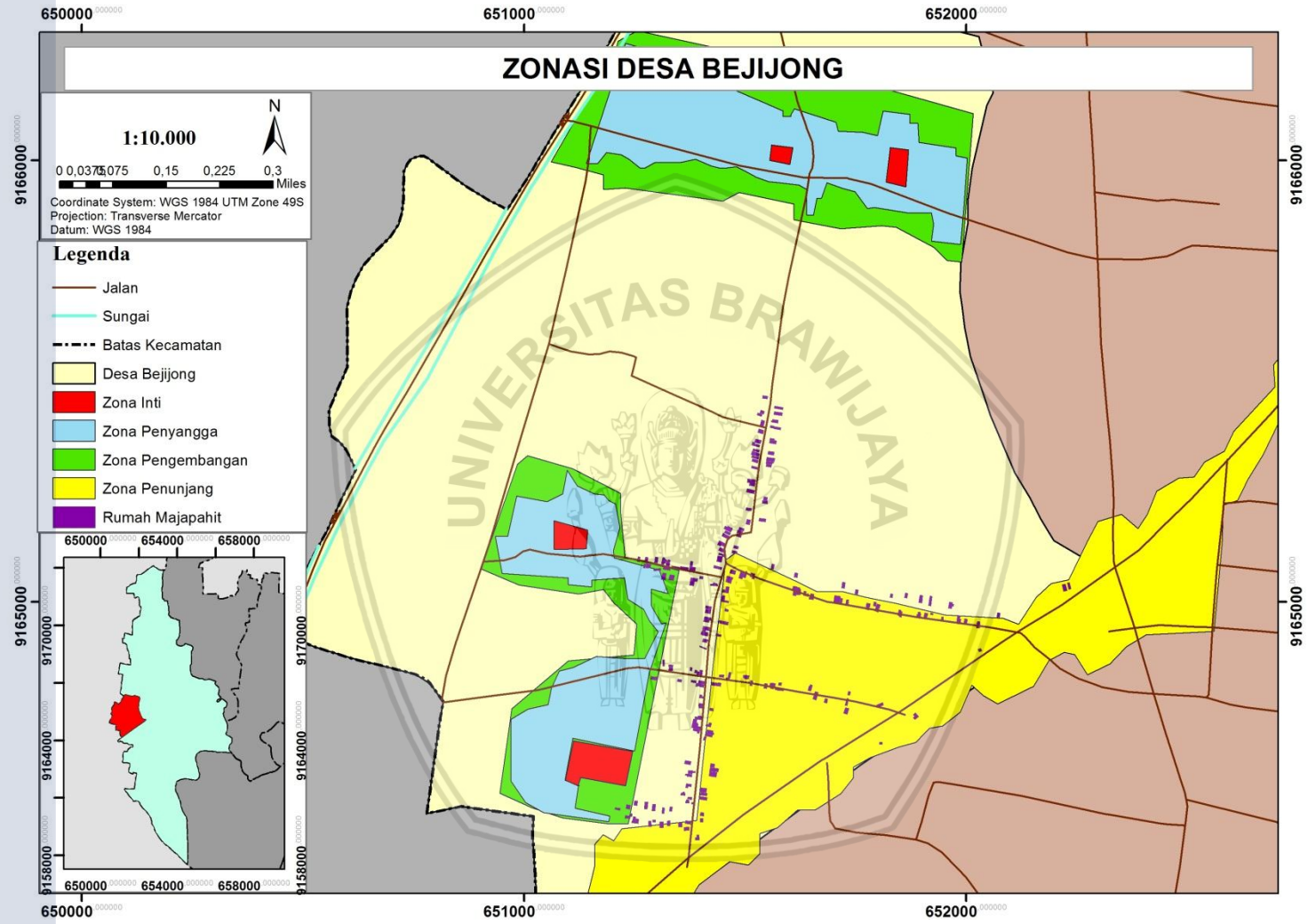
Zona pengembangan (*development zone*) mendukung keberadaan zona inti dan penyangga. Dengan kemungkinan meluasnya kawasan jangkauan zona inti maka zona pengembangan dapat menjadi zona penyangga atau bahkan zona inti itu sendiri. Sesuai perencanaan zona pengembangan diperuntukkan untuk fungsi edukasi 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.

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.

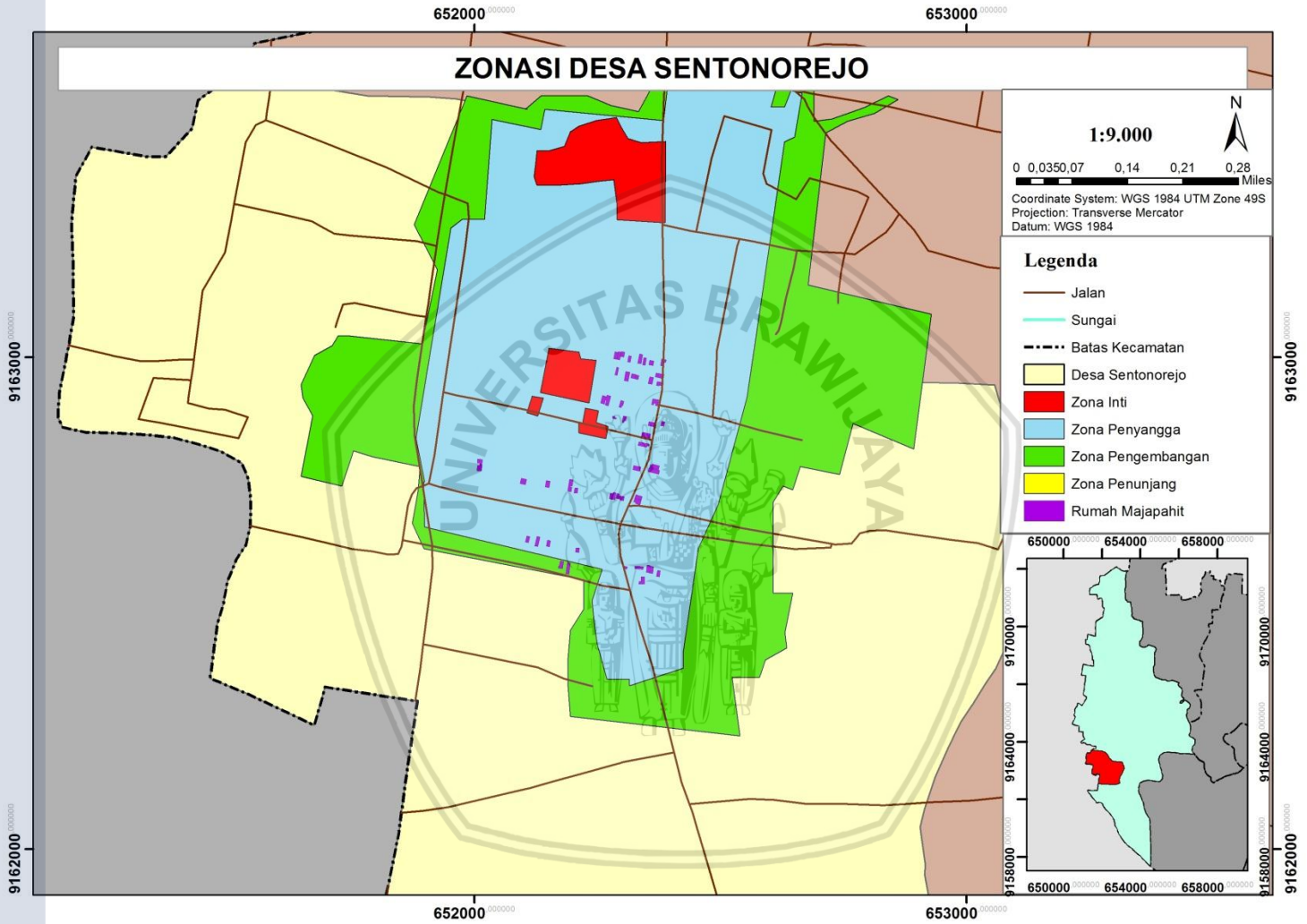


Gambar 4.9 Peta Zonasi Kampung Majapahit

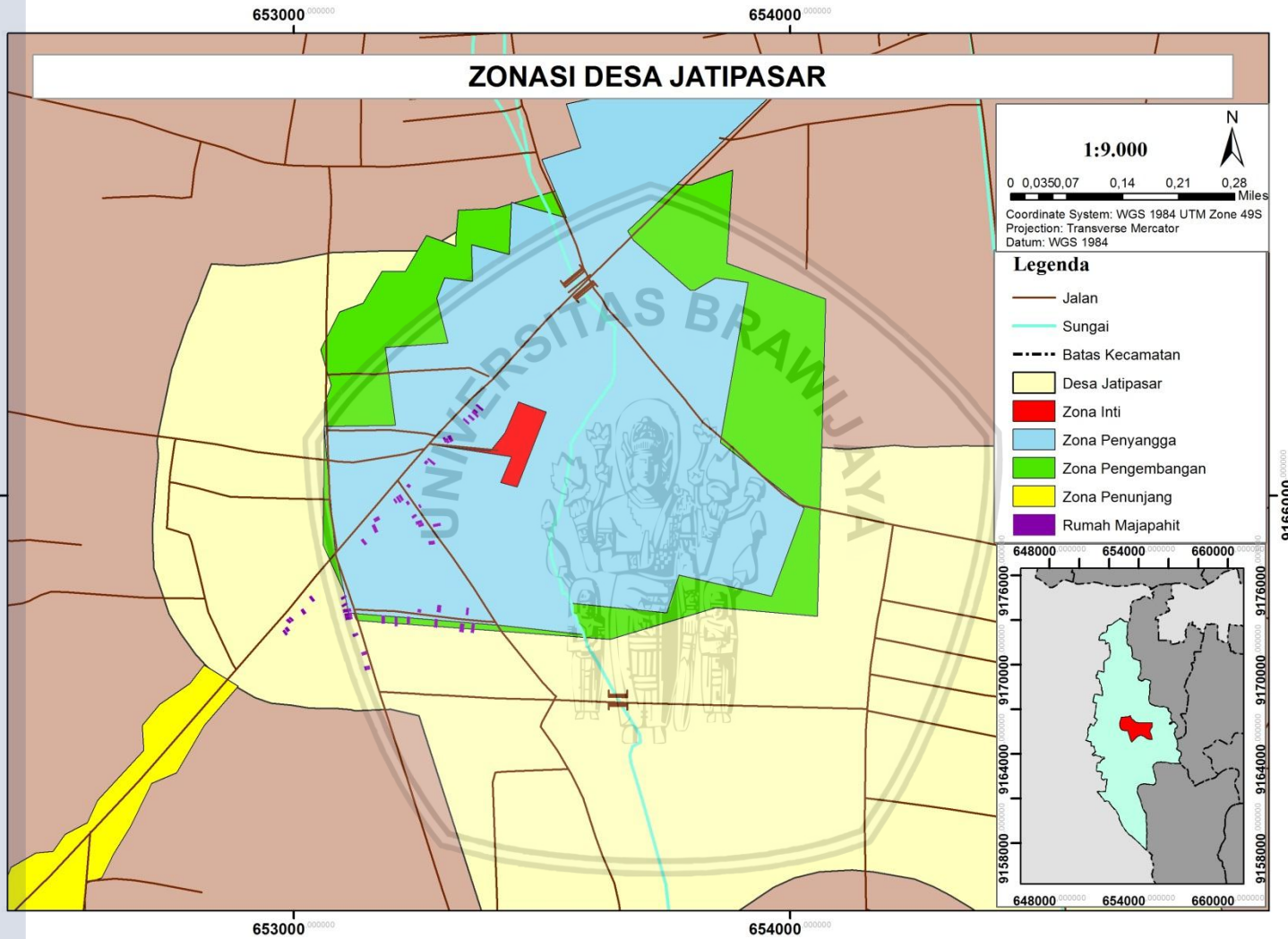




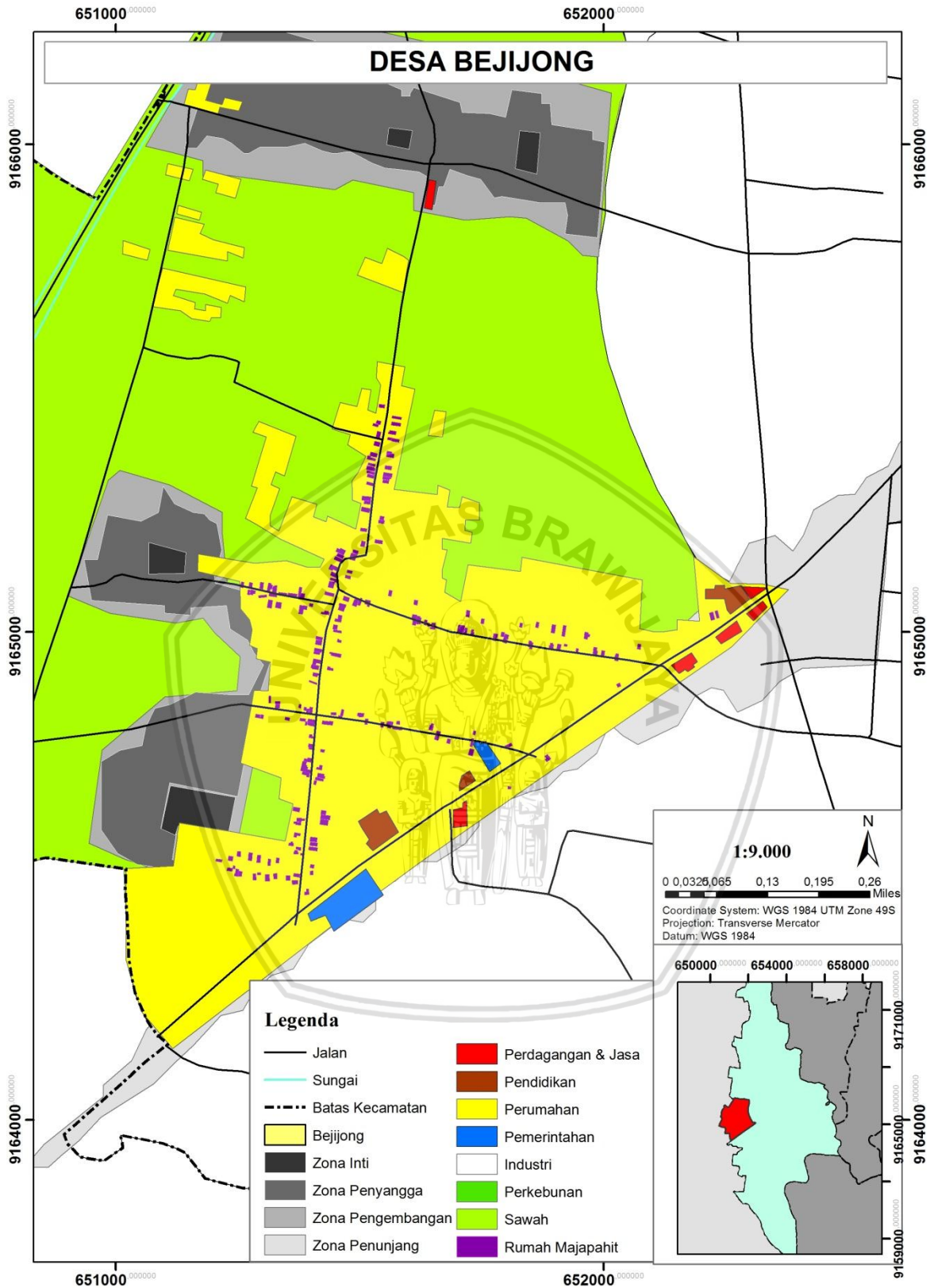
Gambar 4.10 Peta Zonasi Desa Bejjong terhadap Rumah Majapahit



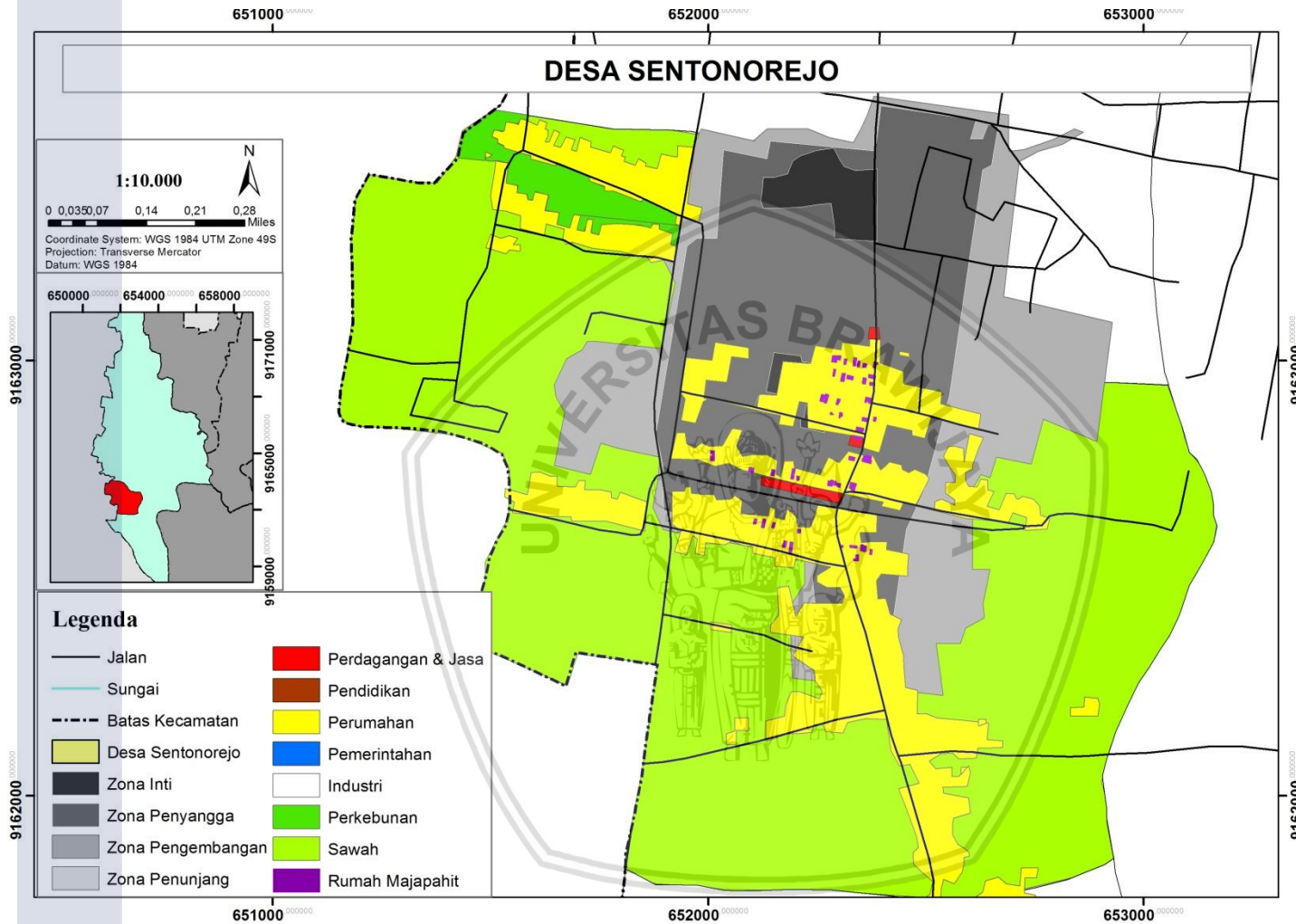
Gambar 4.11 Peta Zonasi Desa Sentonorejo terhadap Rumah Majapahit



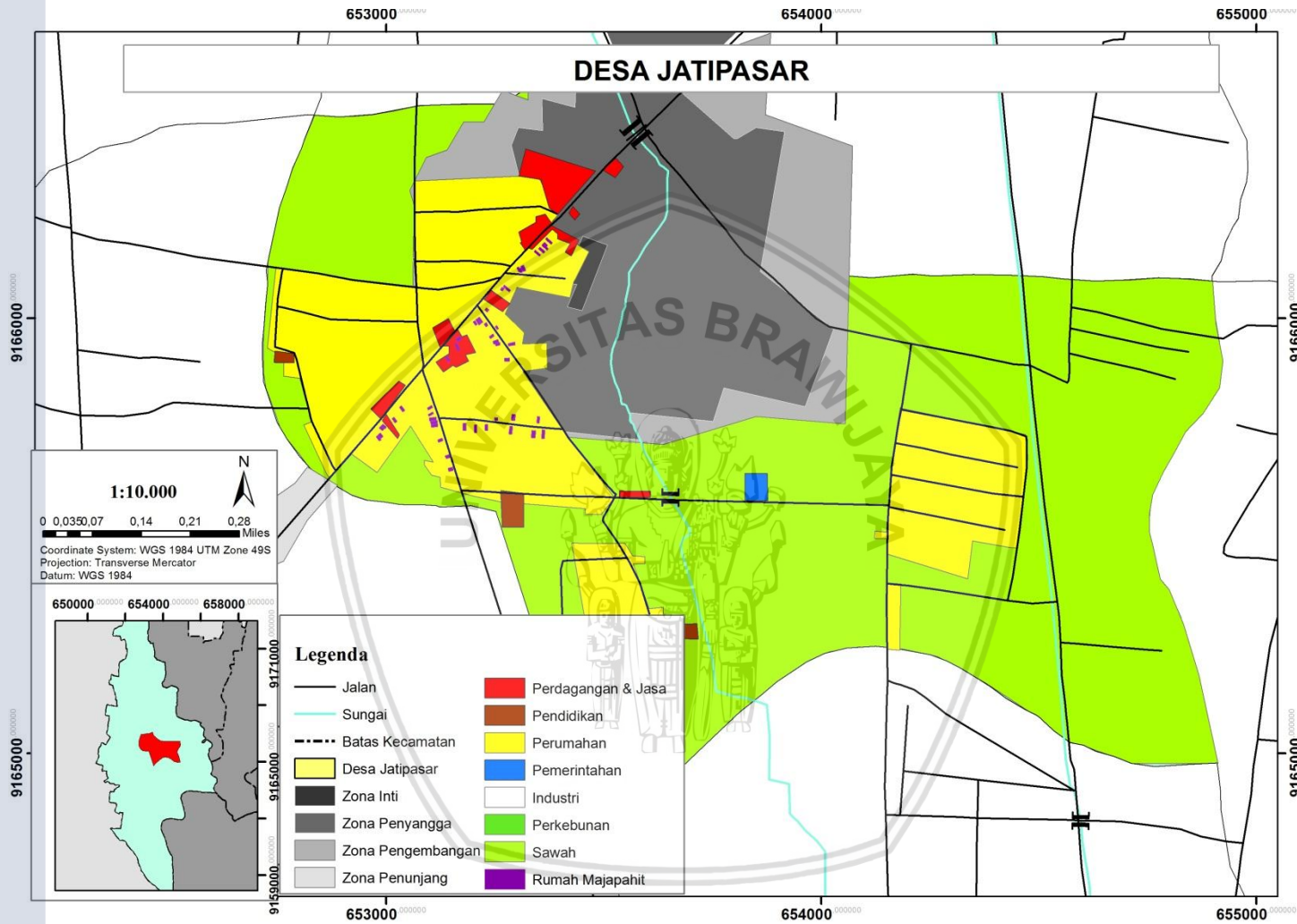
Gambar 4.12 Peta Zonasi Desa Jatipasar terhadap Rumah Majapahit



Gambar 4.13 Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Beji Jong



Gambar 4.14 Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Sentonorejo



Gambar 4.15 Peta eksisting guna lahan dan zonasi Desa Jatipasar

#### 4.1.5 Karakteristik Sosial Ekonomi

Jumlah penduduk di Kecamatan Trowulan pada tahun 2016 sejumlah 74.833 jiwa. Rentan waktu satu tahun jumlah penduduk Kecamatan Trowulan dapat meningkat cukup banyak. Berikut jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin beserta rasio jenis kelaminnya.

Tabel 4.3  
Penduduk Akhir Tahun 2016 Menurut Jenis Kelamin

Desa	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Rasio Jenis Kelamin
Sentonorejo	1.773	1.761	3.534	1.00
Jatipasar	1.982	1.874	3.856	1.05
Bejjong	2.021	2.039	4.060	0.9
Jumlah	5.776	5.674	11.450	0.98

Sumber: Kecamatan Trowulan Dalam Angka, 2017

Kepadatan dan persebaran penduduk Kecamatan Trowulan dapat dilihat pada tabel 4.5;

Tabel 4.4  
Kepadatan dan Persebaran Penduduk Kawasan Kampung Majapahit Tahun 2016

Desa	Luas Daerah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Persebaran Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk (orang/Km <sup>2</sup> )
Sentonorejo	1,64	3.534	4.15	2.154
Jatipasar	2,16	3.856	4.42	1.421
Bejjong	1,93	4.060	4.24	2.358
Jumlah	5,73	11.450	12,81	1.978

Sumber: Kecamatan Trowulan Dalam Angka, 2017

Sosial ekonomi adalah suatu bentuk kehidupan masyarakat yang ditinjau kaitannya dengan aspek ekonomi. Dalam penelitian ini, karakteristik sosial ekonomi responden ditelaah dengan indikator lama huni dikatakan sebagai indikator sosial ekonomi, karena lama menghuni rumah terkait dengan hubungan-hubungan sosial dan peluang ekonomi yang telah atau dapat dibangun. Data mengenai lama menghuni rumah dapat diringkaskan dalam tabel berikut.

Tabel 4.5  
Lama responden menghuni rumah

Lama Menghuni (tahun)	Jumlah KK	Persentase (%)
<3	0	0
3,1-5	0	0
5,1-7	11	15
7,1-9	36	48
9,1>	28	37
Jumlah	75	100

Sumber: Hasil survei primer, 2018

Berdasarkan rincian angka-angka dalam tabel, diperoleh informasi bahwa sebagian besar responden (36 KK atau sekitar 48%) telah menghunirumah

selama 7,1-9 tahun. Selebihnya ialah responden yang menghuni rumah selama 5,1-7 tahun sebesar 15%, dan lebih dari 9 tahun sebesar 37%. Sementara penghuni dalam jangka kurang dari 5 tahun tidak ada.

Adapun status hunian rumah responden tidak begitu beragam, karena salah satu syarat pembangunan Rumah Majapahit adalah kepemilikan tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik, sehingga 100% responden merupakan pemilik tanah dan bangunan.

Tabel 4.6

## Sumber penghasilan responden

Sumber pendapatan	Jumlah KK	Persentase (%)
Hanya mata pencaharian pokok Kepala Keluarga	37	49
Mata pencaharian pokok dan tambahan KK	12	16
Mata pencaharian pokok dan anggota keluarga	22	29
Hanya mata pencaharian anggota keluarga	4	5
<b>Jumlah</b>	<b>75</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil survei primer, 2018

Mata pencaharian di Kawasan Kampung Majapahit cukup beragam. Sebagian besar bermata pencaharian sebagai petani, karyawan swasta pengrajin dan buruh tani, sehingga dapat dilihat pada tabel 4.8

Tabel 4.7

## Komposisi mata pencaharian responden

No.	Pekerjaan	Jumlah	(%)
1	Petani	12	16
2	Buruh tani	18	24
3	Pengrajin	13	17
4	Karyawan Swasta	17	23
5	PNS	2	3
6	Lainnya	13	17
	<b>Jumlah</b>	<b>75</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil survei primer, 2018

Pendapatan total didapatkan melalui pendapatan dari mata pencaharian utama dengan ditambah pendapatan tambahan jika ada.

Tabel 4.8

## Pendapatan total perbulan responden

No.	Pendapatan	Jumlah KK	(%)
1	<Rp1.000.000	0	0
2	Rp1.000.100-Rp2.000.000	22	29
3	Rp2.000.100-Rp3.000.000	38	51
4	Rp3.000.100-Rp4.000.000	13	17
5	>Rp4.000.000	2	3
	<b>Jumlah</b>	<b>75</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Survei, 2017

Pendapatan responden dengan persentase tertinggi pada *range* Rp2.000.100-Rp3.000.000 per bulan sebagian besar oleh responden bermata



pencaharian sebagai karyawan swasta dan lainnya. Buruh tani yang biasa mendapatkan pendapatan bergantung pada hasil panen sebagian melakukan pekerjaan sampingan atau mata pencaharian anggota keluarga lainnya dengan menjual makanan secara keliling, mendirikan warung makanan di sekitar obyek wisata, dan membuat batu bata.

## 4.2 *Analytic Hierarchy Process*

### 4.2.1 Profil Responden

Terdapat beberapa responden yang dilibatkan sebagai sampel pada tahap Penilaian Komperasi. Responden yang dipilih adalah para ahli (*expert*) di mana definisi ahli adalah pihak yang dianggap menguasai permasalahan. Pada tahap penilaian komparasi, tidak ada pihak lain di luar kedua klasifikasi tersebut yang dilibatkan sebagai responden. Selanjutnya perwakilan dari pemerintah diminta untuk memberikan penilaian preferensi atas kriteria dan bentuk-bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan guna mengendalikan pemanfaatan ruang di kawasan Kampung Majapahit.

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. Mengacu pada peraturan tersebut selanjutnya dipilih beberapa responden yang dianggap mewakili Pemerintah Kabupaten Mojokerto sebagaimana tercantum dalam tabel 4.15. Dari total tujuh kuesioner yang telah disebarikan kepada responden yang mewakili pemerintah, semuanya merespon dengan positif.

Tabel 4.9  
Responden yang mewakili pemerintah

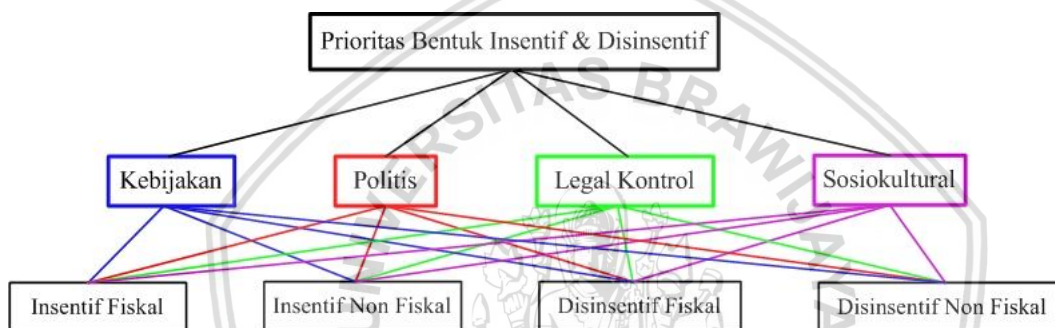
No.	Bidang	Responden
1.	Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekda Kabupaten Mojokerto	Drs. Mustain., MM.,M.Si
2.	Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Mojokerto	Drs. Hariyono, MSi
3.	Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Mojokerto	Ir. Didik Pancaning Argo, M.Si
4.	Kepala Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Mojokerto	Djoko Widjayanto, A.P., M.M
5.	Kepala Subpok. Perijinan Balai Pelestarian Cagar	Bambang Hermanto

No.	Bidang	Responden
6.	Budaya Mojokerto Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Kabupaten Mojokerto	Ir. Mieke Juli Astuti. M.Si
7.	Camat Trowulan	Tulus Widayat, S.Pd., MM.

Sumber: Hasil pemikiran, 2018

#### 4.3.1 Hasil Analytical Hierarchy Process

*Analytic Hierarchy Process* atau AHP dikembangkan oleh Prof. Thomas L. Saaty sebagai algoritma pengambilan keputusan untuk permasalahan multikriteria (*Multi Criteria Decision Making/MCDM*). Permasalahan multikriteria dalam AHP disederhanakan dalam bentuk hierarki yang terdiri dari 3 komponen utama, yaitu tujuan (*goal*) dari pengambilan keputusan, kriteria penilaian dan alternatif pilihan. Adapun gambar dari hierarki tersebut adalah sebagai berikut:



Gambar 4.16 Pohon hierarki insentif disinsentif

Masing-masing kriteria dan alternatif bentuk insentif dan disinsentif selanjutnya diperbandingkan untuk mengetahui elemen mana yang lebih penting dan seberapa penting. Data yang dianalisis pada penelitian ini merupakan preferensi dari sudut pandang *pemerintah* untuk selanjutnya dianalisis dengan menggunakan perhitungan manual AHP.

##### A. Kompilasi Hasil Analisis Responden

Pada bagian ini terdapat tujuh responden yang mewakili Pemerintah Kabupaten Mojokerto dan Kecamatan Trowulan. Kompilasi atas kuesioner yang telah disebarkan kepada *pemerintah* selanjutnya dianalisis dengan menggunakan perhitungan manual AHP dan memberikan hasil sebagaimana berikut:

##### 1. Bobot Kriteria

- a. 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 4.10  
Matrik perbandingan berpasangan kriteria

	Kebijakan	Politis	Legal Kontrol	Sosiokultural
Kebijakan	1	1/2	2	2
Politis	2	1	3	3
Legal Kontrol	1/2	1/3	1	1/2
Sosiokultural	1/2	1/3	2	1

Sumber: Hasil Survei, 2018

b. Normalisasi kolom jumlah dan perhitungan nilai rata-rata dari penjumlahan setiap baris matrik

Tabel 4.11  
Normalisasi bobot kriteria

	Kebijakan	Politis	Legal Kontrol	Sosiokultural
Kebijakan	1,00	0,50	2,00	2,00
Politis	2,00	1,00	3,00	3,00
Legal Kontrol	0,50	0,33	1,00	0,50
Sosiokultural	0,50	0,33	2,00	1,00
Jumlah	4,00	2,16	8,00	6,50

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Tabel 4.12  
Eigenvector kriteria

	Kebijakan	Politis	Legal Kontrol	Sosiokultural	PV
Kebijakan	0,25	0,23	0,25	0,31	0,26
Politis	0,50	0,46	0,38	0,46	0,45
Legal Kontrol	0,13	0,15	0,13	0,08	0,12
Sosiokultural	0,13	0,15	0,25	0,15	0,17

\*) Rata-rata baris merupakan *Priority Vector (PV)*

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

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

$$\lambda_{\text{maks}} = \frac{\left(\frac{1,065}{0,26}\right) + \left(\frac{0,1840}{0,45}\right) + \left(\frac{0,483}{0,12}\right) + \left(\frac{0,689}{0,17}\right)}{4}$$

$$= 4,066$$

c. Langkah selanjutnya dengan memeriksa Konsistensi Rasio (CR) dari matrik perbandingan berpasangan kriteria. Jika  $CR > 0,1$  maka harus diulang kembali perbandingan berpasangan sampai didapat  $CR \leq 0,1$ , dengan menghitung CI terlebih dahulu.

$$\begin{aligned} CI &= (\lambda_{\text{maks}} - n)/(n-1) \\ &= (4,066-4)/(4-1) \\ &= 0,066/3 \end{aligned}$$

$$= 0,022$$

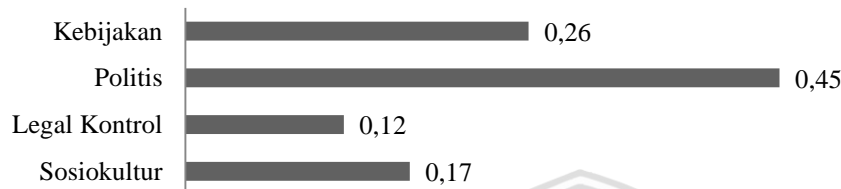
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

$$= 0,022/0,90$$

$$= 0,024 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten})$$

d. Berikut merupakan diagram bobot kriteria setelah perhitungan



Gambar 4.17 Perbandingan besaran bobot masing-masing kriteria

## 2. Kriteria I Kebijakan

a. Normalisasi bobot alternatif untuk bentuk insentif kriteria Kebijakan

Tabel 4.13

Normalisasi bobot alternatif terhadap kriteria Kebijakan

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal
Insentif Fiskal	1,00	1,00	2,00	2,00
Insentif Non Fiskal	1,00	1,00	3,00	3,00
Disinsentif Fiskal	0,50	0,33	1,00	0,50
Disinsentif Non Fiskal	0,50	0,33	2,00	1,00
Jumlah	3,00	2,66	8,00	6,50

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Tabel 4.14

Eigenvector kriteria Kebijakan

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal	PV
Insentif Fiskal	0,33	0,38	0,25	0,31	0,32
Insentif Non Fiskal	0,17	0,38	0,38	0,46	0,35
Disinsentif Fiskal	0,21	0,12	0,13	0,08	0,14
Disinsentif Non Fiskal	0,24	0,12	0,25	0,15	0,19

\*) Rata-rata baris merupakan *Priority Vector (PV)*

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

$$\begin{vmatrix} 1 & 1 & 2 & 2 \\ 1 & 1 & 3 & 3 \\ 0,5 & 0,33 & 1 & 0,5 \\ 0,5 & 0,33 & 2 & 1 \end{vmatrix} \times \begin{vmatrix} 0,32 \\ 0,35 \\ 0,14 \\ 0,19 \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} 1,313 \\ 1,638 \\ 0,501 \\ 0,731 \end{vmatrix}$$

$$\lambda_{\text{maks}} = \frac{\left(\frac{1,313}{0,32}\right) + \left(\frac{1,638}{0,35}\right) + \left(\frac{0,501}{0,14}\right) + \left(\frac{0,731}{0,19}\right)}{4}$$

$$= 4,155$$

b. Konsistensi Rasio (CR) dari matrik perbandingan berpasangan kriteria.

Jika  $CR > 0,1$  maka harus diulang kembali perbandingan berpasangan sampai didapat  $CR \leq 0,1$  dengan menghitung CI terlebih dahulu

$$\begin{aligned} CI &= (\lambda_{\text{maks}} - n)/(n-1) \\ &= (4,155-4)/(4-1) \\ &= 0,038 \end{aligned}$$

Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

$$= 0,038/0,90$$

$$= 0,043 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten})$$

c. Berikut merupakan bobot alternatif insentif dan disinsentif pada kriteria kebijakan menurut pemerintah.



Gambar 4.18 Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan kriteria kebijakan

### 3. Kriteria II Politis

a. Normalisasi bobot alternatif untuk bentuk insentif kriteria Politis.

Tabel 4.15

Normalisasi bobot alternatif terhadap kriteria Politis

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal
Insentif Fiskal	1,00	2,00	3,00	3,00
Insentif Non Fiskal	0,50	1,00	4,00	2,00
Disinsentif Fiskal	0,33	0,25	1,00	1,00
Disinsentif Non Fiskal	0,33	0,50	1,00	1,00
Jumlah	2,16	3,75	9,00	7,00

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Tabel 4.16

Eigenvector kriteria Politis

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal	PV
Insentif Fiskal	0,46	0,53	0,33	0,43	0,41
Insentif Non Fiskal	0,23	0,27	0,44	0,29	0,29
Disinsentif Fiskal	0,28	0,07	0,11	0,14	0,13
Disinsentif Non Fiskal	0,37	0,13	0,11	0,14	0,17

\*) Rata-rata baris merupakan *Priority Vector (PV)*

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

$$\begin{vmatrix} 1 & 2 & 3 & 3 \\ 1 & 1 & 4 & 2 \\ 0,33 & 0,25 & 1 & 1 \\ 0,33 & 0,5 & 1 & 1 \end{vmatrix} \times \begin{vmatrix} 0,41 \\ 0,29 \\ 0,13 \\ 0,17 \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} 2,068 \\ 1,501 \\ 0,560 \\ 0,637 \end{vmatrix}$$

$$\lambda_{\text{maks}} = \frac{\left(\frac{2,068}{0,41}\right) + \left(\frac{1,501}{0,29}\right) + \left(\frac{0,560}{0,13}\right) + \left(\frac{0,637}{0,17}\right)}{4}$$

$$= 4,180$$

- b. Konsistensi Rasio (CR) dari matrik perbandingan berpasangan kriteria. Jika  $CR > 0,1$  maka harus diulang kembali perbandingan berpasangan sampai didapat  $CR \leq 0,1$  dengan menghitung CI terlebih dahulu

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

$$= (4,180 - 4)/(4-1)$$

$$= 0,060$$

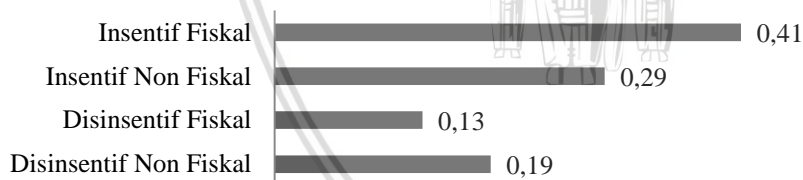
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

$$= 0,060/0,90$$

$$= 0,067 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten})$$

- c. Berikut merupakan bobot alternatif insentif dan disinsentif pada kriteria politis menurut *pemerintah* (lengkap dengan bobot kriteria)



Gambar 4.19 Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan kriteria politis

#### 4. Kriteria III Legal Kontrol

- a. Normalisasi bobot alternatif untuk bentuk insentif dan disinsentif kriteria legal kontrol.

Tabel 4.17

Normalisasi bobot alternatif terhadap kriteria legal kontrol

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal
Insentif Fiskal	1,00	0,50	0,33	2,00
Insentif Non Fiskal	2,00	1,00	2,00	2,00
Disinsentif Fiskal	3,00	0,50	1,00	2,00
Disinsentif Non Fiskal	0,50	0,50	0,50	1,00
Jumlah	6,50	2,50	3,83	7,00

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Tabel 4.18

Eigenvector kriteria Legal Kontrol

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal	PV
Insentif Fiskal	0,15	0,20	0,09	0,29	0,18
Insentif Non Fiskal	0,30	0,40	0,52	0,29	0,38
Disinsentif Fiskal	0,39	0,20	0,26	0,29	0,28
Disinsentif Non Fiskal	0,21	0,20	0,13	0,14	0,16

\*) Rata-rata baris merupakan *Priority Vector (PV)*

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

$$\begin{vmatrix} 1 & 0,5 & 0,33 & 2 \\ 2 & 1 & 2 & 2 \\ 3 & 0,5 & 1 & 2 \\ 0,5 & 0,5 & 0,5 & 1 \end{vmatrix} \times \begin{vmatrix} 0,18 \\ 0,38 \\ 0,28 \\ 0,16 \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} 0,803 \\ 1,646 \\ 1,356 \\ 0,591 \end{vmatrix}$$

$$\lambda_{\text{maks}} = \frac{\left(\frac{0,803}{0,18}\right) + \left(\frac{1,646}{0,38}\right) + \left(\frac{1,356}{0,28}\right) + \left(\frac{0,591}{0,16}\right)}{4}$$

$$= 4,264$$

- b. Konsistensi Rasio (CR) dari matrik perbandingan berpasangan kriteria. Jika  $CR > 0,1$  maka harus diulang kembali perbandingan berpasangan sampai didapat  $CR \leq 0,1$  dengan menghitung CI terlebih dahulu

$$\begin{aligned} CI &= (\lambda_{\text{maks}} - n)/(n-1) \\ &= (4,264-4)/(4-1) \\ &= 0,088 \end{aligned}$$

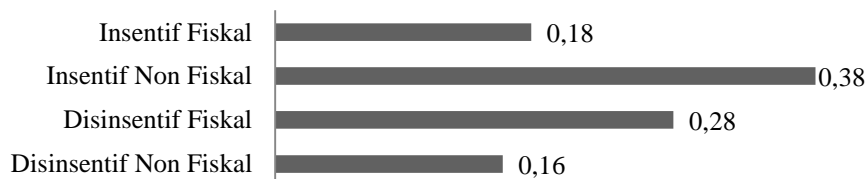
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

$$= 0,088/0,90$$

$$= 0,098 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten})$$

- c. Berikut merupakan bobot alternatif insentif dan disinsentif pada kriteria legal kontrol menurut *pemerintah* (lengkap dengan bobot kriteria)



Gambar 4.20 Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan kriteria legal kontrol

## 5. Kriteria IV Sosiokultural

- a. Normalisasi bobot alternatif untuk bentuk insentif kriteria sosiokultur.

Tabel 4.19

Normalisasi bobot alternatif terhadap kriteria sosiokultur

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal
Insentif Fiskal	1,00	2,00	3,00	3,00
Insentif Non Fiskal	0,50	1,00	4,00	3,00
Disinsentif Fiskal	0,33	0,25	1,00	0,50
Disinsentif Non Fiskal	0,33	0,33	2,00	1,00
Jumlah	2,16	3,58	10,00	7,50

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Tabel 4.20

Eigenvector kriteria Sosiokultural

	Insentif Fiskal	Insentif Non Fiskal	Disinsentif Fiskal	Disinsentif Non Fiskal	PV
Insentif Fiskal	0,46	0,56	0,30	0,40	0,41
Insentif Non Fiskal	0,23	0,28	0,40	0,40	0,32
Disinsentif Fiskal	0,15	0,07	0,10	0,07	0,09
Disinsentif Non Fiskal	0,32	0,09	0,20	0,13	0,18

\*) Rata-rata baris merupakan *Priority Vector (PV)*

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

$$\begin{bmatrix} 1 & 2 & 3 & 3 \\ 0,5 & 1 & 4 & 3 \\ 0,33 & 0,25 & 1 & 0,5 \\ 0,33 & 0,33 & 2 & 1 \end{bmatrix} \times \begin{bmatrix} 0,41 \\ 0,32 \\ 0,09 \\ 0,18 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1,935 \\ 1,489 \\ 0,414 \\ 0,630 \end{bmatrix}$$

$$\lambda_{\text{maks}} = \frac{\left(\frac{1,935}{0,41}\right) + \left(\frac{1,489}{0,32}\right) + \left(\frac{0,414}{0,09}\right) + \left(\frac{0,630}{0,18}\right)}{4}$$

$$= 4,174$$

- b. Konsistensi Rasio (CR) dari matrik perbandingan berpasangan kriteria. Jika  $CR > 0,1$  maka harus diulang kembali perbandingan berpasangan sampai didapat  $CR \leq 0,1$  dengan menghitung CI terlebih dahulu

$$\begin{aligned} CI &= (\lambda_{\text{maks}} - n)/(n-1) \\ &= (4,174-4)/(4-1) \\ &= 0,058 \end{aligned}$$

Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

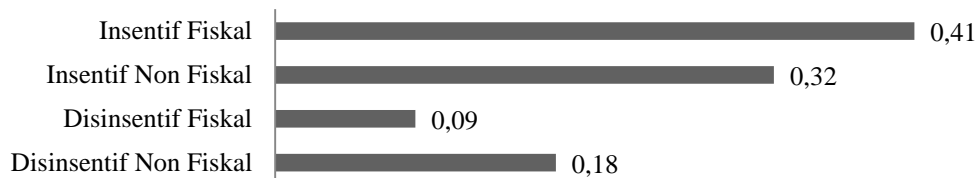
$$CR = CI/IR$$

$$= 0,058/0,90$$

$$= 0,065 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten})$$



- c. Berikut merupakan bobot alternatif insentif dan disinsentif pada kriteria sosiokultur menurut *pemerintah* (lengkap dengan bobot kriteria)



Gambar 4.21 Bobot alternatif insentif dan disinsentif berdasarkan kriteria sosiokultur

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

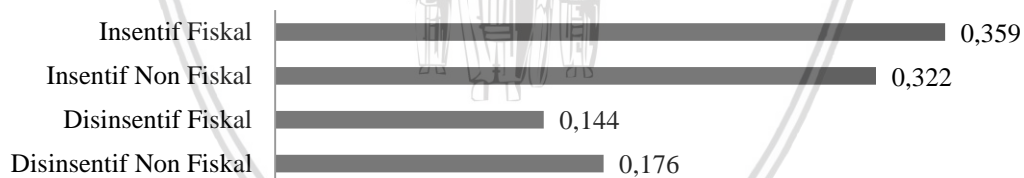
Tabel 4.21

Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif

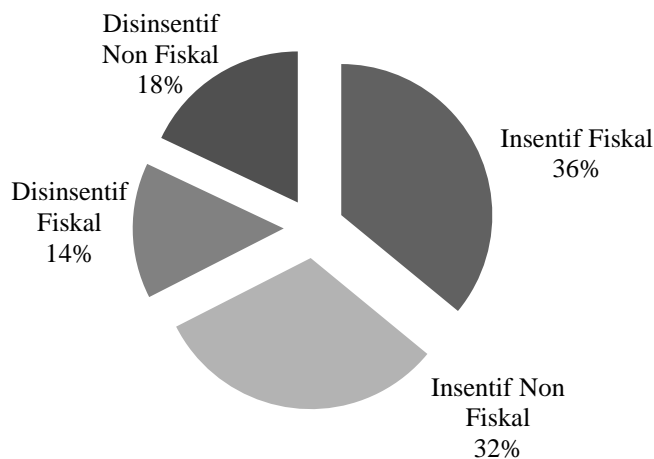
	Kebijakan	Politis	Legal Kontrol	Sosio kultural		Bobot Kriteria		Hasil
Insentif Fiskal	0,32	0,41	0,18	0,41	x	0,26	=	0,359
Insentif Non Fiskal	0,35	0,29	0,38	0,32		0,45		0,322
Disinsentif Fiskal	0,14	0,13	0,28	0,09		0,12		0,144
Disinsentif Non Fiskal	0,19	0,17	0,16	0,18		0,17		0,176

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

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



Gambar 4.22 Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif



Gambar 4.23 Persentase alternatif bentuk insentif dan disinsentif

Dari hasil perhitungan tersebut terlihat bahwa dari sudut pandang pemerintah, alternatif bentuk insentif fiskal (skor 0,359) yang selanjutnya diikuti dengan bentuk alternatif insentif non fiskal (0,22), disinsentif non fiskal (skor 0,176), disinsentif fiskal (skor 0,144). Perbedaan skor yang cukup signifikan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah 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); 0,098 (Legal Kontrol) dan 0,065 (Sosiokultural) yang berarti masih dapat diterima karena secara masing-masing konsisten dengan bernilai di bawah 0,1.

#### 4.3.2 Sintesis Hasil Analisis

Dari hasil rekapitulasi penilaian menggunakan metode AHP secara keseluruhan terlihat bahwa 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).

Tabel 4.22  
Rekapitulasi hasil *Analytic Hierarchy Process*

Responden	Bobot Kriteria	Bobot Alternatif	CR
Preferensi Pemerintah	Kebijakan (0,260)	Insentif Fiskal (0,32)	0,043
		Insentif Non Fiskal (0,35)	
		Disinsentif Fiskal (0,14)	
		Disinsentif Non Fiskal (0,19)	
Politik (0,450)	Politik (0,450)	Insentif Fiskal (0,41)	0,067
		Insentif Non Fiskal (0,29)	
		Disinsentif Fiskal (0,13)	
		Disinsentif Non Fiskal (0,17)	
Legal Kontrol (0,120)	Legal Kontrol (0,120)	Insentif Fiskal (0,18)	0,098
		Insentif Non Fiskal (0,38)	
		Disinsentif Fiskal (0,28)	
		Disinsentif Non Fiskal (0,16)	
Sosiokultur (0,170)	Sosiokultur (0,170)	Insentif Fiskal (0,41)	0,065
		Insentif Non Fiskal (0,32)	
		Disinsentif Fiskal (0,09)	
		Disinsentif Non Fiskal (0,18)	

Sumber: Hasil perhitungan, 2018

Setelah hasil akhir AHP menentukan alternatif Insentif Fiskal memiliki bobot pertimbangan tertinggi (0,359), sementara peringkat kedua Insentif Non

Fiskal (0,322) dapat dijadikan pertimbangan tambahan dalam penentuan alternatif pengendalian tata ruang di Kampung Majapahit secara efektif.

#### A. Insentif Fiskal

##### 1. Pemberian keringanan pajak

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi daerah Pasal 1 angka 10 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 82 Tahun 2017 Pasal 16 pada prinsipnya pajak dapat digunakan sebagai penambah uang ataupun sebagai alat pengendali. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-sebesarnya kemakmuran rakyat. Pengurangan PBB adalah keringanan pajak yang terutang atas obyek pajak dalam hal:

Tabel 4.23  
Ketentuan pengurangan PBB

Obyek Pajak	Ketentuan	Pengurangan
a. Wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya	1) Obyek pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi 2) Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jual obyek pajak per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan 3) Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi 4) Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang penghasilannya rendah, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi 5) Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya 6) Obyek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan	1. Sebesar 75% dari PBB yang terutang untuk kondisi tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 5 2. Sebesar paling tinggi 75% dari PBB yang terutang untuk kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1, 2, 3, 4 dan 6

Obyek Pajak	Ketentuan	Pengurangan
b. Wajib pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya) atau sebab-sebab lain yang luar biasa (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman)		3. Sebesar paling tinggi 100% dari PBB yang terutang untuk kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam huruf b

Sumber: Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi daerah Pasal 1 angka 10

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 185, sejak tanggal 1 Januari 2010, Pemerintah Kabupaten/Kota sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan PBB-P2. Dengan pengalihan ini maka proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Selain PBB-P2 terdapat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemerintah daerah dapat memberikan insentif berupa pengurangan pajak (*Tax Exemption/Reduction*) yang teknisnya adalah pengurangan nilai BPHTB dan PBB yang harus dibayar.

## 2. Pengurangan retribusi

Berdasarkan Peraturan Bupati Mojokerto Nomor 44 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan, wajib retribusi yang merasa keberatan atas penetapan tarif retribusi dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan kepada Bupati . Pengurangan atau keringanan retribusi IMB dapat diberikan oleh Bupati untuk:

- a. Bangunan Gedung fungsi Hunian bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah;
- b. Bangunan Gedung fungsi Sosial dan budaya;

Peninjauan kembali tarif retribusi dilaksanakan evaluasi fisik oleh Tim Teknis dengan dibuatkan Berith acara yang ditandatangani oleh Tim Teknis dan pemohon. Berita acara tersebut sebagai bahan pertimbangan Bupati untuk menyetujui setuju atau menolak dilakukan peninjauan kembali tarif retribusi.

## B. Insentif Non Fiskal

### 1. Penyediaan sarana dan prasarana

Penyediaan sarana dan prasarana merupakan upaya stimulus pemanfaatan ruang melalui dukungan penyediaan prasarana dan sarana untuk memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Penyediaannya didasarkan pada jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan. Masyarakat dapat mengajukan permohonan penyediaan sarana dan prasarana ke Pemerintah Kabupaten Mojokerto sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Insentif non-fiskal berupa penyediaan sarana dan prasarana sangat diharapkan oleh pihak masyarakat yang terlihat dari hasil AHP menempati peringkat pertama. Keinginan pihak masyarakat agar Pemerintah Kabupaten Mojokerto memberikan bentuk insentif berupa penyediaan prasarana ini bisa dipahami mengingat penyediaan sarana dan prasarana oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto tentunya akan mempermudah kegiatan masyarakat. Dengan adanya bentuk insentif ini pihak masyarakat berharap permasalahan ketersediaan maupun kualitas sarana prasarana dapat berkurang.

Khusus mengenai pengertian sarana dan prasarana lingkungan mengacu pada Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Mengacu pada kedua peraturan tersebut prasarana didefinisikan sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman dan dapat berupa jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), dan tempat pembuangan sampah. Adapun sarana didefinisikan sebagai fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi yang dapat berupa sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan

pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir. Pembangunan sarana dan prasarana di suatu kawasan harus mengacu pada Standar Pelayanan Minimal yang telah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.

## 2. Kemudahan perijinan

Kemudahan perijinan merupakan upaya menyegerakan implementasi pemanfaatan ruang. Kemudahan perijinan berupa kemudahan proses perijinan dalam bentuk biaya perijinan maupun dalam bentuk finansial, ataupun jangka waktu penyelesaian, juga persyaratan pengajuan untuk pengembangan lahan tertentu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Kemudahan perijinan merupakan bentuk insentif yang paling diinginkan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto. Hal ini dapat dipahami mengingat Pemerintah Kabupaten Mojokerto tidak perlu menganggarkan pendanaan yang besar dari APBD. Pemerintah Kabupaten Mojokerto menginginkan agar hasil pembangunan Kampung Majapahit dapat semaksimal mungkin menggunakan dana Bantuan Keuangan Khusus yang telah dianggarkan oleh Pemerintah Propinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

Perijinan yang dimaksud pada penelitian ini menyangkut dua hal yaitu pertama terkait substansi (*content*) kegiatan yang diijinkan, serta yang kedua terkait proses dan prosedurnya. Secara singkat dapat dijelaskan bahwa kejelasan substansi (*content*) kegiatan yang diijinkan untuk dibangun di kawasan Kampung Majapahit menjadi variabel yang sangat penting agar dapat menjadi dasar bagi pihak masyarakat untuk mengendalikan pemanfaatan ruangnya. Kejelasan substansi (*content*) diperlukan oleh aparat Pemerintah Kabupaten Mojokerto untuk digunakan sebagai dasar analisis dalam penerbitan perijinan penggunaan lahan di berbagai zona dalam cagar budaya. Arahkan makro pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan cagar budaya yang tertuang dalam berbagai peraturan perundangan yang berlaku perlu dirinci agar dapat dioperasionalkan.

Selain kejelasan substansi (*content*), kejelasan proses dan prosedur juga tidak kalah penting dalam konteks pemberian ijin di Kawasan Kampung Majapahit. Rencana Induk Pembangunan Taman Majapahit terdiri dari perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Bentuk pengawasan setelah pembangunan masih general kurang rinci dalam penjabaran tugas-tugas dan acuan yang harus dilaksanakan instansi terkait. Terkait dokumen perijinan yang harus dipenuhi masyarakat, terdapat beberapa dokumen yang harus dimiliki oleh pihak masyarakat agar kegiatannya tidak menyebabkan alih fungsi lahan yaitu ijin prinsip, ijin lokasi, ijin penggunaan pemanfaatan tanah, dan ijin mendirikan bangunan.

#### C. Disinsentif Non Fiskal

##### 1. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana

Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana merupakan perangkat untuk mengurangi dan/atau menghambat pemanfaatan ruang melalui pembatasan penyediaan sarana dan prasarana. Tujuan pembatasan penyediaan sarana dan prasarana guna memperkuat struktur ruang guna mendukung pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Ketentuan teknis pembatasan penyediaan sarana dan prasarana diatur dalam keputusan Kepala SKPD terkait.

##### 2. Persyaratan khusus dalam perijinan

Persyaratan khusus dalam perijinan bagi kegiatan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten merupakan perangkat penambahan persyaratan khusus dalam upaya menerapkan pemanfaatan ruang. Tujuan penerapan persyaratan khusus dalam perijinan guna menghindari peluang atau kemungkinan kegiatan pemanfaatan ruang yang dikhawatirkan menimbulkan kerusakan dan/atau degradasi lingkungan ataupun konsiderasi sosial yang tidak kondusif. Bentuk persyaratan khusus dalam perijinan berupa biaya perijinan, jangka waktu penyelesaian, dan/atau persyaratan teknis pengajuan ijin untuk pengembangan guna lahan tertentu. Ketentuan mengenai teknis persyaratan khusus dalam perijinan ditetapkan oleh Kepala SKPD terkait.

#### D. Disinsentif Fiskal

##### 1. Pengenaan pajak dan/atau retribusi tinggi

Pengenaan pajak dan/atau retribusi secara khusus merupakan perangkat berupa stimulus negatif secara finansial terhadap pembangunan komponen guna lahan tertentu dalam pemanfaatan ruang. Pengenaannya bertujuan untuk mengantisipasi kerusakan dan/atau degradasi lingkungan hidup, dapat dilakukan melalui: 1) pengenaan tarif pajak maksimal; dan 2) pengenaan pajak progresif. Pengenaan pajak dan/atau retribusi yang tinggi dilaksanakan terhadap pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Pengalihan pengelolaan pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan secara bertahap.

Tabel 4.24  
Penjabaran prioritas bentuk insentif

		Sasaran	Pertimbangan
Insentif Fiskal	Keringanan pajak	Pengenaan pengurangan pajak paling tinggi sebesar 75%	Berdasarkan kesepakatan insentif keringanan pajak pada kawasan kampung Majapahit dapat mempertimbangkan ketentuan huruf a nomor 2 pada tabel 4.41 (ketentuan pengurangan PBB)
	Pengurangan retribusi	Keringan, pengurangan dan pembebasan retribusi	a. Bangunan Gedung fungsi Hunian bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah; b. Bangunan Gedung fungsi Sosial dan budaya
Insentif Non Fiskal	Penyediaan sarana dan prasarana	Penyediaan sarana dan prasarana guna memperkuat struktur ruang	Sesuai dengan jenis kegiatan, nilai strategis dan skala kepentingan. Insentif penyediaan sarana prasarana dalam menunjang pelestarian kawasan cagar budaya lebih diutamakan
		Pengajuan permohonan sarana dan prasara masyarakat kepada pemerintah	peninjauan kebutuhan sarana dan prasarana masyarakat dan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto
		Pembangunan sarana dan prasarana	Mengacu pada Standar Pelayanan Minimal pada peraturan berlaku dengan peninjauan dampak pengaruhnya terlebih dahulu terhadap zona inti maupun zona penyangga kawasan cagar budaya
	Kemudahan perijinan	Biaya perijinan dalam bentuk finansial	Terkait dengan proses dan prosedur pengajuan perijinan. Biaya perijinan dan waktu penyelesaian dapat diberikan keringanan dalam mengurus proses dan prosedur pada instansi terkait.
Waktu penyelesaian (prosedur)			
		Persyaratan	Terkait substansi ( <i>content</i> ), kejelasan



Sasaran	Pertimbangan
pengajuan dalam pengembangan lahan	substansi ( <i>content</i> ) diperlukan oleh aparat Pemerintah Kabupaten Mojokerto untuk digunakan sebagai dasar analisis dalam penerbitan perijinan penggunaan lahan di berbagai zona dalam cagar budaya. Terkait dokumen perijinan yang harus dipenuhi masyarakat, terdapat beberapa dokumen yang harus dimiliki oleh pihak masyarakat agar kegiatannya tidak menyebabkan alih fungsi lahan yaitu ijin prinsip, ijin lokasi, ijin penggunaan pemanfaatan tanah, dan ijin mendirikan bangunan.

Sumber: Hasil simpulan, 2018

### 4.3 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan baik menyangkut metode yang digunakan maupun menyangkut data yang diperoleh. Sebagai penelitian yang menggunakan metode AHP, maka dapat diketahui bahwa penelitian ini hanya meneliti behavior dari sisi *preferences*. Padahal dalam teori maupun praktik, pengambilan keputusan (*economical behavior*) oleh pihak pemerintah tidak hanya dipengaruhi oleh *preferences* saja, namun juga mempertimbangkan aspek kuantitatif berupa *budget constraint*. Dengan demikian apabila Pemerintah Kabupaten Mojokerto ingin menggunakan penelitian ini sebagai salah satu pertimbangan dalam menentukan kebijakan, perlu dilengkapi dengan kajian terkait *budget constraint* yang tidak diperhitungkan dalam penelitian ini.

Keterbatasan selanjutnya dari penelitian ini terkait pemilihan responden pada tahap penilaian komparasi yang hanya melibatkan perwakilan *pemerintah* dan masyarakat saja. Pihak lain yang dapat mempengaruhi perwujudan program pembangunan Rumah Majapahit seperti DPRD Kabupaten Mojokerto dan Pemerintah Provinsi Jawa Timur tidak dilibatkan sebagai responden. Padahal pada kenyataannya Pemerintah Provinsi Jawa Timur memberikan 70% anggaran dari program pembangunan dan pemenerian beberapa insentif dan disinsentif juga tergantung pada persetujuan DPRD Kabupaten Mojokerto. Keterbatasan tersebut disebabkan penelitian ini hanya fokus pada identifikasi bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diberikan guna mendorong pihak masyarakat agar dapat melaksanakan perwujudan pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam zonasi Rencana Induk Pembangunan Taman Majapahit. Sebagian insentif

seperti keringanan, pengurangan dan pembebasan pajak maupun retribusi dipertimbangkan oleh Bupati dengan bantuan peninjauan dari Tim Teknis.

Keterbatasan selanjutnya dari penelitian ini adalah jumlah responden pihak masyarakat kurang memahami produk kebijakan, dan jarang untuk mengaksesnya walaupun produk kebijakan tersebut dapat diakses dengan mudah, sehingga kurangnya pengetahuan menjadi kelemahan masyarakat untuk bisa berperan aktif dalam implementasi kebijakan tersebut. Hal ini dikarenakan pemilihan responden pihak masyarakat selain memiliki syarat mengetahui preferensi dan isu-isu di kawasan Rumah Majapahit juga harus memiliki pengetahuan tentang zonasi kawasan Trowulan dan perijinan yang terkait.



## BAB V

### KESIMPULAN

#### 5.1 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;

##### 5.1.1 Kesesuaian Guna Lahan dengan Zonasi Cagar Budaya Trowulan

###### A. Zona Inti

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.

###### B. Zona Penyangga

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 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. 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.

### C. Zona pengembangan

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.

### D. Zona penunjang

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.

## 5.1.2 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

- Bintarto, R. 1977. Pengantar Geografi Kota, Yogyakarta: Spring.
- Blackmon, G. 1994. Incentive Regulation and The Regulation of Incentives. Kluwe Academic Publisher.
- Cascio, Wayne F., 1995, Managing Human Resources, Productivity, Quality of Work Life, Profit, fourth edition, Mc GrawHill.
- Endar Sugiarto. 2000. Metodologi Penelitian dalam Bidang Kepariwisata. Jakarta; Gramedia Pustaka Utama.
- Gorda, IGN, 2004, Manajemen Sumber Daya Manusia, Penerbit STIE Satya Dharma Singaraja.
- Harahap, A. P. M (2010) Analisis (teoritis dan empiris) Perubahan Tata Guna Lahan terhadap Ketersediaan Lahan dan terhadap Migrasi Penduduk. Skripsi. Universitas Sumatera Utara.
- Hariadi, D. D. (2009). Konsep Pengendalian Kawasan Cagar Budaya Trowulan Mojokerto. *Skripsi*. Tidak Dipublikasikan. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember
- Harsono, 1987, Manajemen Publik Cetakan Kedua, Balai Aksara Ghalia Indonesia, 1987.
- Indraka R. (2012). Penentuan Insentif dalam Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan Pendekatan *Analytic Hierarchy Process*. *Tesis*. Tidak Dipublikasikan. Jakarta: Universitas Indonesia
- Jayadinata, T, 1999, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Edisi Ketiga, ITB, Bandung.
- Kartika I. M. (2011). Pengendalian Pemanfaatan Ruang. *Jurnal Ganeç Swara*. V (2): 123-130.
- Koontz, Harold & Cyril O'Donnel & Heinz Weihrich. 1986. Manajemen. Jilid 2. Terjemahan: Gunawan Hutaaruk. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Latifah S. (2005). Prinsip-prinsip Dasar Analytical Hierarchy Process. *e-USU Repository*. Univesitas Sumatera Utara.
- Mulyad'i L. (2011). Peran Aktivitas Sosial Budaya dan Keagamaan dalam Membentuk Pola Ruang Kota Cakranegara Lombok. *Proceeding PESAT (Psikologi, Ekonomi, Arsitektur & Sipil)*. IV: 92-99.
- Mustopa, Z. 2011. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Demak. Skripsi. Semarang. Universitas Diponegoro

- Nurmalia. (2003). Panduan Pelestarian Bangunan Tua Di Kawasan Pecinan Pasar Baru Bandung. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. XIV (3): 73-93.
- Oetomo, A (2007). Materi teknis tentang insentif dan disinsentif bidang penataan ruang. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Permatasari I., Antariksa., Rukmi W. I. (2008). Permukiman Pedesaan Di Desa Trowulan Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto. *Arsitektur e-Journal*. I (2): 77-93.
- Pradana, Y. A. (2014). Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kawasan Cagar Budaya Situs Majapahit oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto. *Skripsi*. Tidak Dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.
- Prayogo, B. U. (2013). Implementasi Kebijakan Pemerintah dalam Pelestarian Cagar Budaya Di Kabupaten Mojokerto. *Skripsi*. Tidak Dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.
- Rancangan Peraturan Pemerintah (2013) Tentang Pelestarian Cagar Budaya.
- Risdanti N. (2009). Perubahan Fasade dan Fungsi Bangunan Bersejarah (Studi Kasus: Ruas Jalan Utama Kawasan Malioboro). *Skripsi*. Tidak Dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Rosyadi, K. (2014). Analisis Pengelolaan dan Pelestarian Cagar Budaya sebagai Wujud Penyelenggaraan Urusan Wajib Pemerintah Daerah. *Skripsi*. Tidak Dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.
- Saaty, T. L. 1988. Decision Making: The Analytic Hierarchy Process. University of Pittsburg.
- Sitinjak, R. P. 2009. Model Kebijakan Pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta Secara Berkelanjutan. *Disertasi*. Tidak Dipublikasikan. Bogor: Institute Pertanian Bogor.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- Wahyunto, 2001, Studi Perubahan Lahan di Sub Das Citarik, Jawa Barat dan Kali Garang Jawa Tengah. Prosiding Seminar Nasional Multif
- Yudhiantari. 2002. Ekowisata Sebagai Alternatif dalam Pengembangan Pariwisata yang Berkelanjutan di Desa Wongaya Gede, Bali.
- Zulkifli. 2002. Solusi Konflik Pengelolaan ZPP Blok Berdasarkan Persepsi Masyarakat Riau: Analisa menggunakan AHP dan Game Theory. *Thesis*. Tidak Dipublikasikan. Depok: Universitas Indonesia

