

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. Arahan 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 izin, 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. Ijin 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 m².
- 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 izin 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
Analisis 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

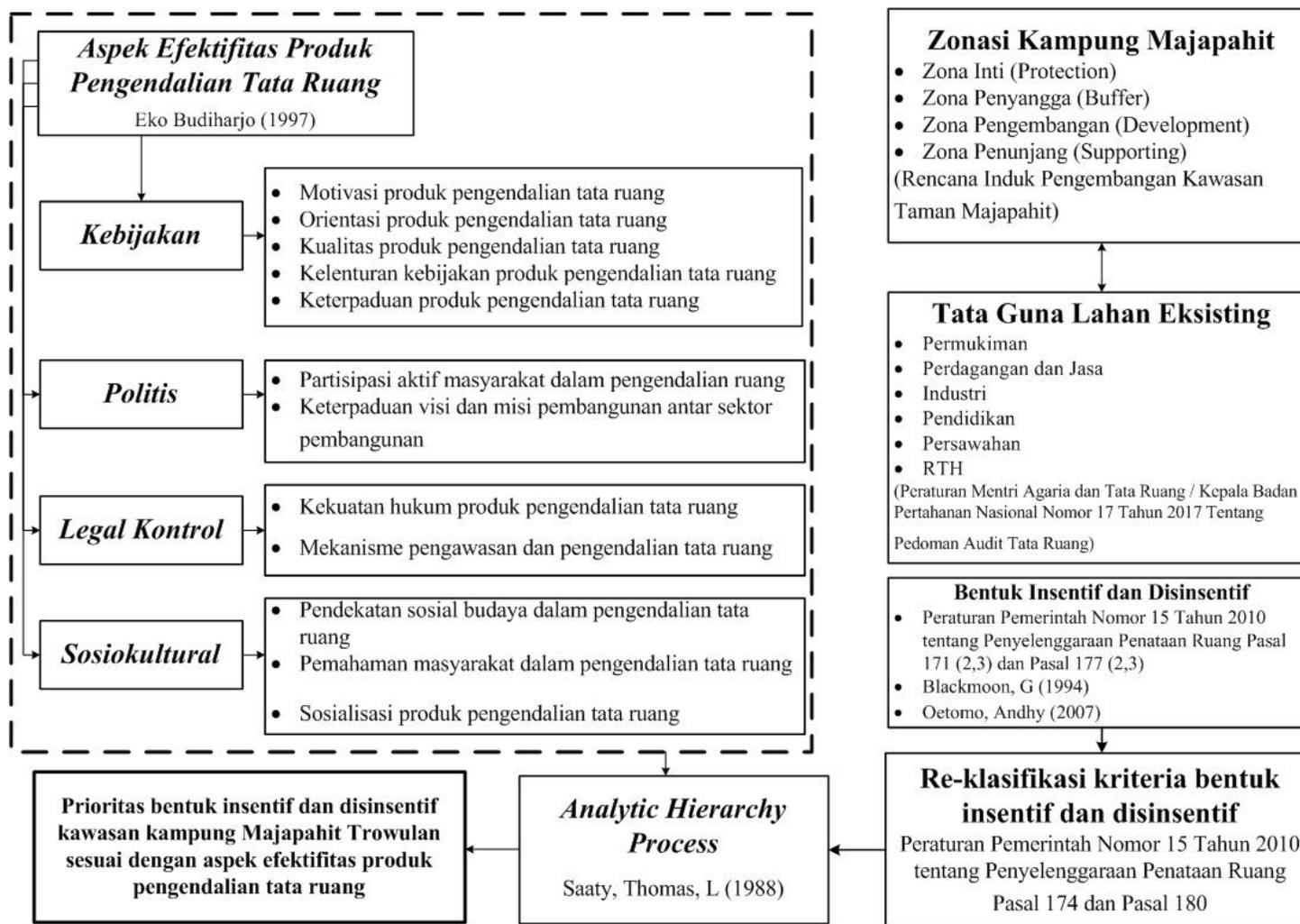
Penelitian terdahulu terkait Zonasi Cagar Budaya

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