

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 Km², dan terdiri dari 16 desa. Luas tiga pada kawasan Kampung Majapahit sebesar 5,73 Km². 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 ²)	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 sarasanya 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 genteng 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.



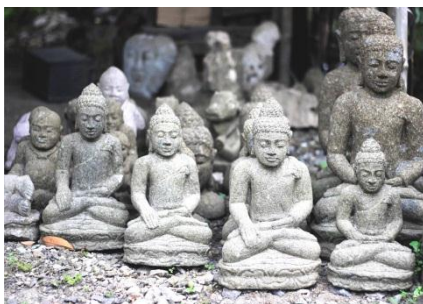
Gambar 4.3 Rumah Majapahit difungsikan sebagai *Homestay*

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 bermatapencarian 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.

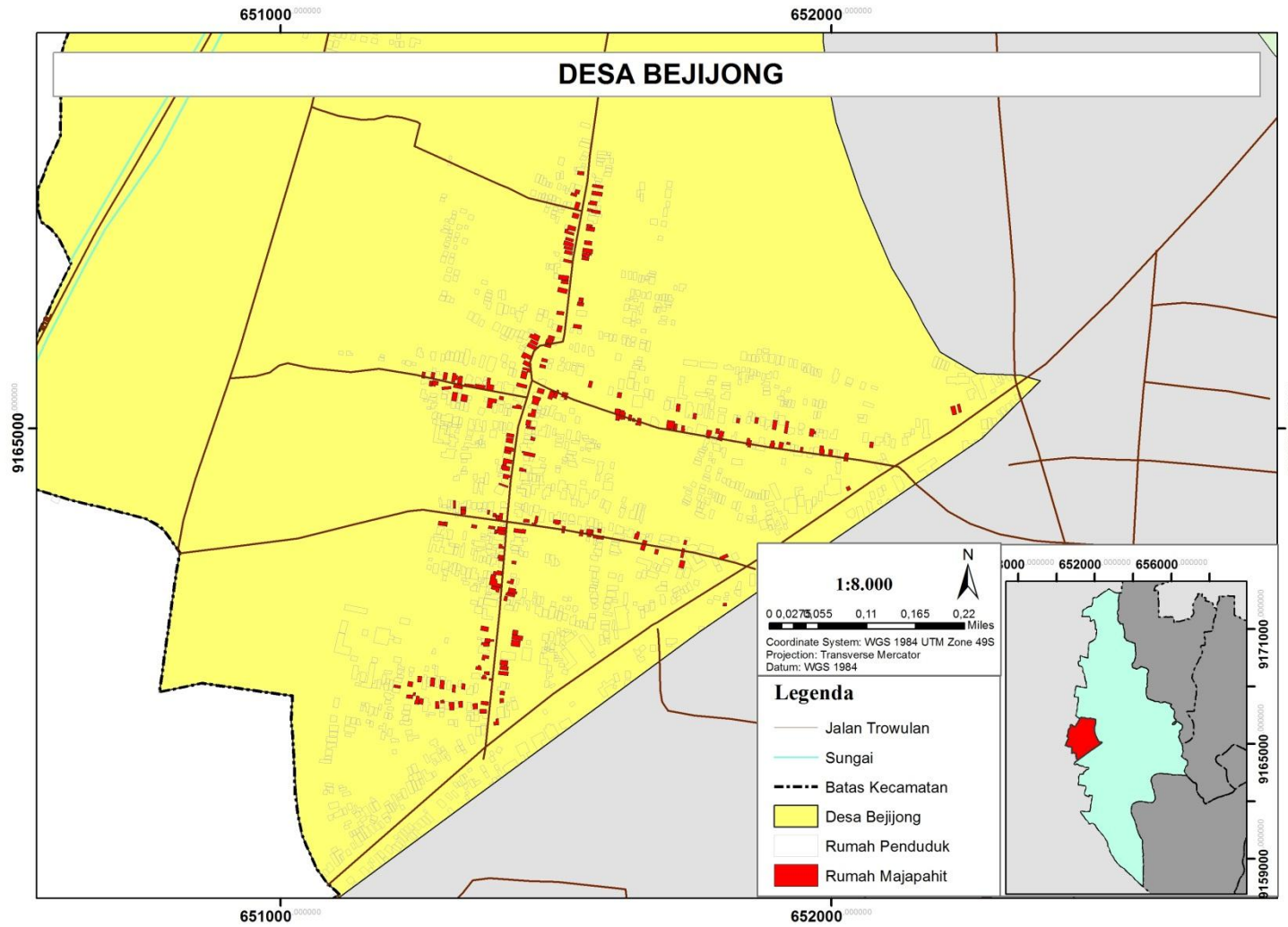


(a) Kerajinan patung dan arca

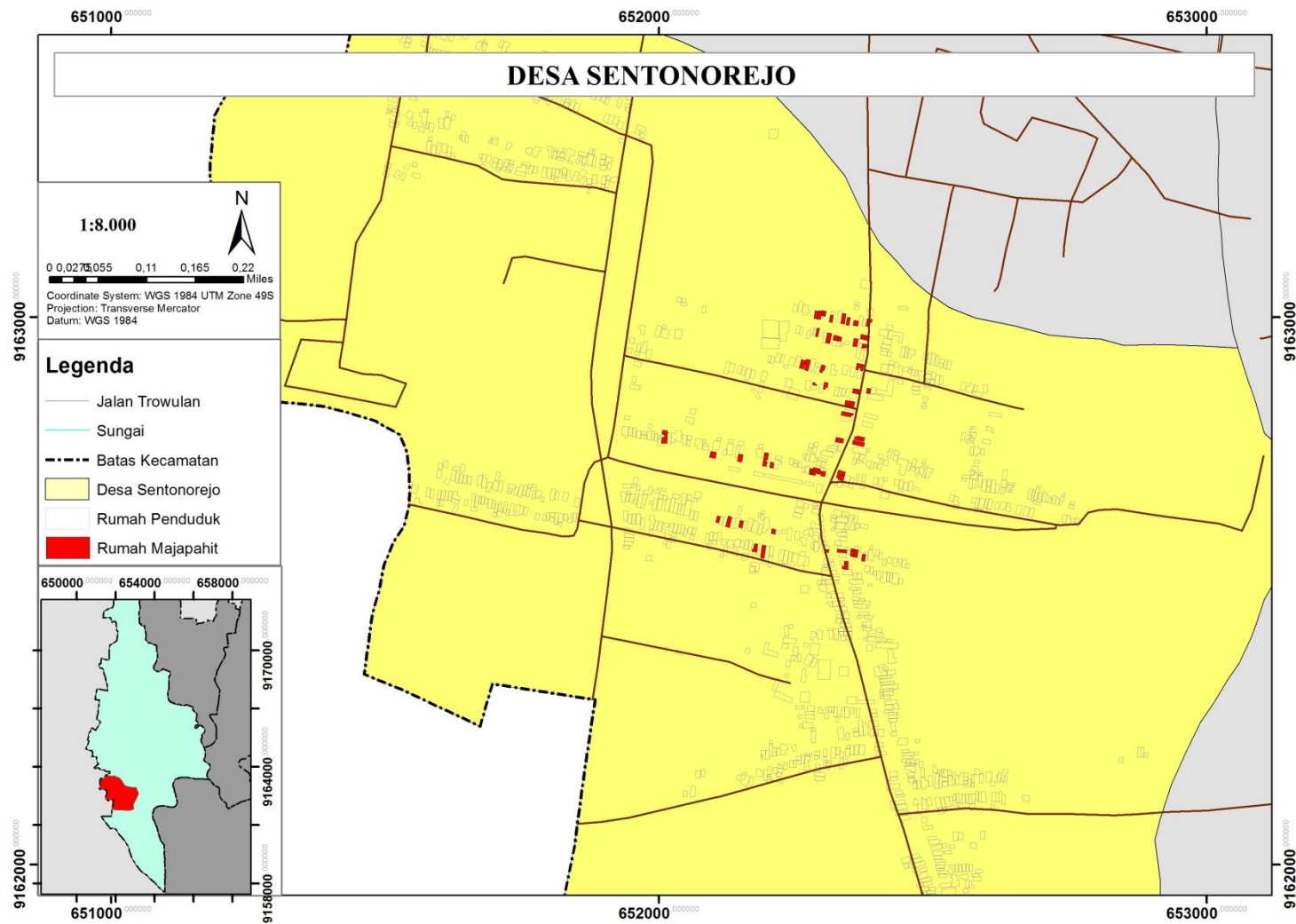


(b) Kerajinan cor kuningan Desa Bejjong

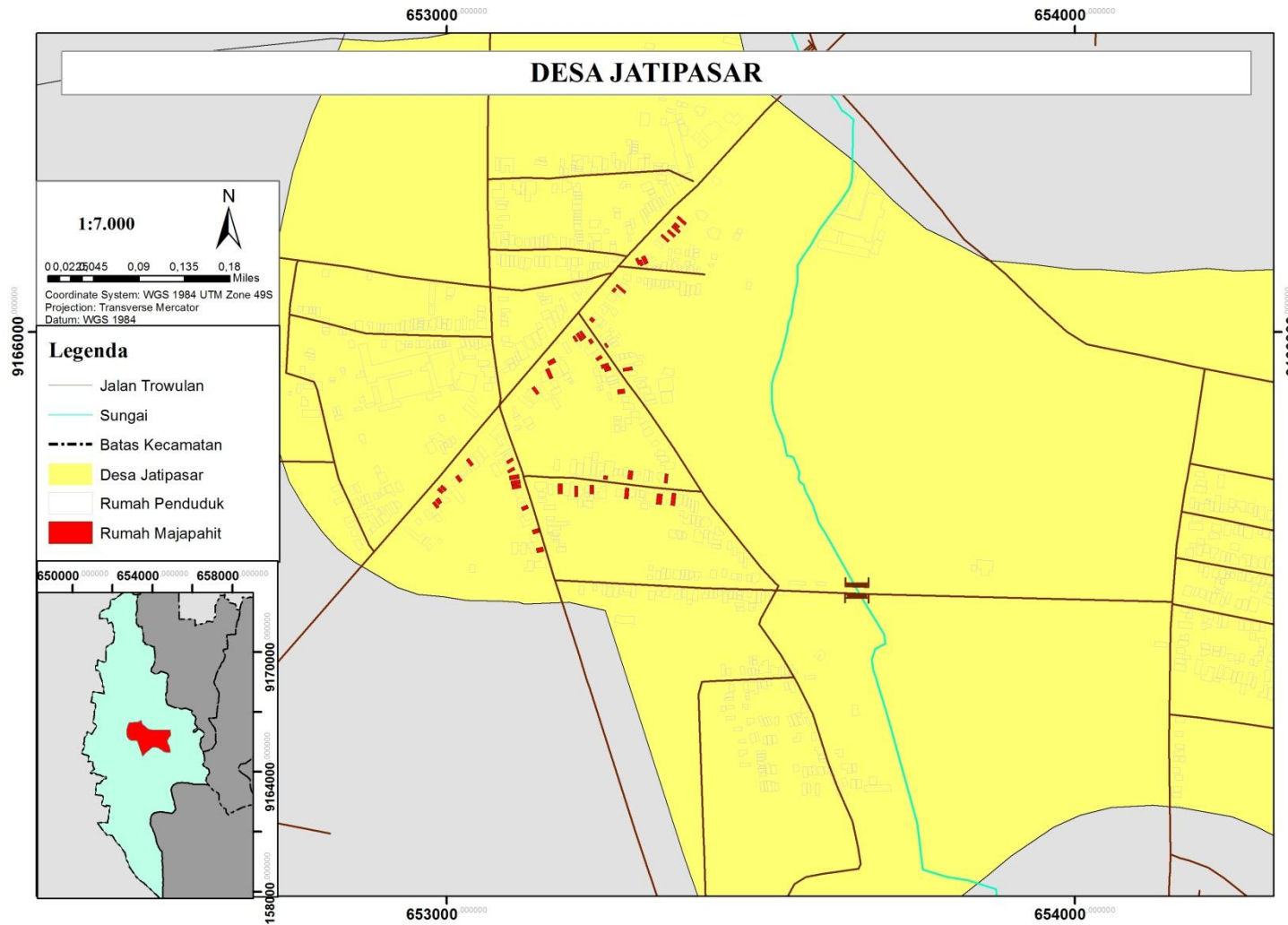
Gambar 4.5 Kerajinan patung pahat dan kuningan di Trowulan



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 b. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya. c. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah	Situs Cagar budaya	Sesuai, karena hanya diperuntukan untuk situs/BCB tanpa fungsi lainnya
		b. Struktur cagar budaya candi Gentong 1 (D)			
		c. Struktur cagar budaya candi Gentong 2 (D)			
Inti	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)					
Inti	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	a. Mendukung keberadaan zona inti. Jika suatu saat lokasi penemuan meluas keluar dari zona inti maka zona penyangga tersebut akan menjadi zona inti b. Diijinkan bersyarat pendidian	a. Pemukiman b. Persawahan c. Ruang Terbuka Hijau	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 & 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 & 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"> Keberadaan industri cukup mengkhawatirkan, karena merupakan industri skala besar dan dapat mengancam zona inti baik langsung maupun tidak langsung
Pengembangan	Bejjong	Kawasan sekitar zona penyangga sesuai ketentuan zonasi bersifat edukasi dan rekreasi	a. Mendukung keberadaan zona inti. Jika suatu saat lokasi penemuan meluas keluar dari zona inti maka zona penyangga tersebut akan menjadi zona inti	a. Permukiman	Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing
	Sentonorejo		b. Diiijinkan bersyarat pendidian bangunan yang menunjang kegiatan pendidikan, penelitian, dan wisata.	b. Pemerintahan	
	Jatipasar		c. Dilarang kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya.	c. Pendidikan	
			d. Dilarang kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah	d. Perdagangan & Jasa	
			e. Dilarang kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat. Intensitas bangunan berkepadatan rendah – sedang.	e. Ruang Terbuka Hijau	
				a. Permukiman	Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing
				b. Pemerintahan	
				c. Perkebunan	
				a. Permukiman	Permukiman, sarana dan prasarana, fasilitas umum boleh dikembangkan pada zona pengembang namun tetap harus memperhatikan skala pelayanan masing-masing
				b. Pemerintahan	
				c. Perdagangan & Jasa	
				d. RTH	
				e. Pendidikan	
Penunjang	Bejjong			a. Permukiman	Desa bejjong termasuk dalam zona penunjang,
				b. Pendidikan	terdapat industri kecil-
				c. Pemerintahan	sedang berupa kerajinan
				d. Perdagangan &	

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

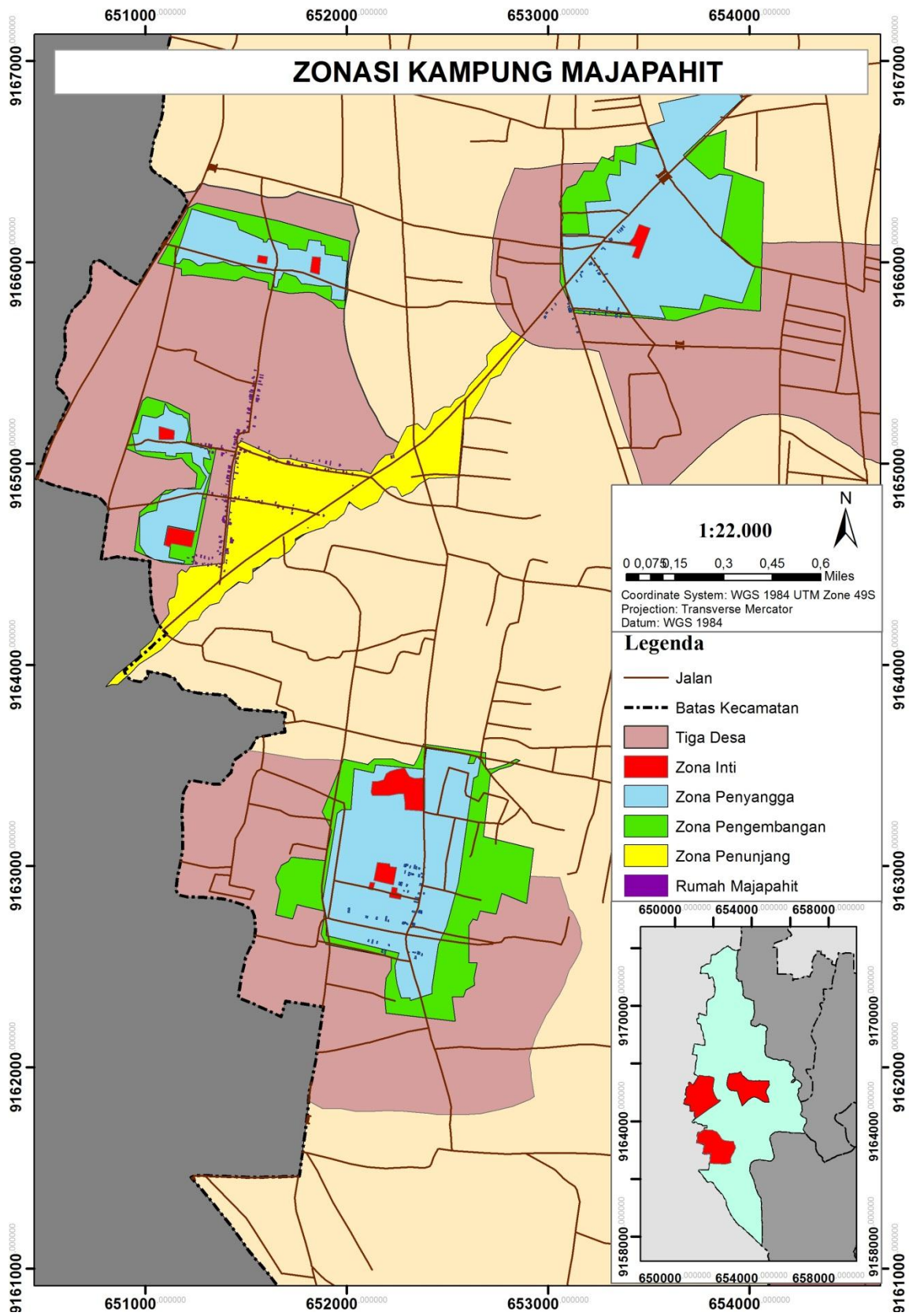
Sumber: Hasil Survei Sekunder, 2018

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.

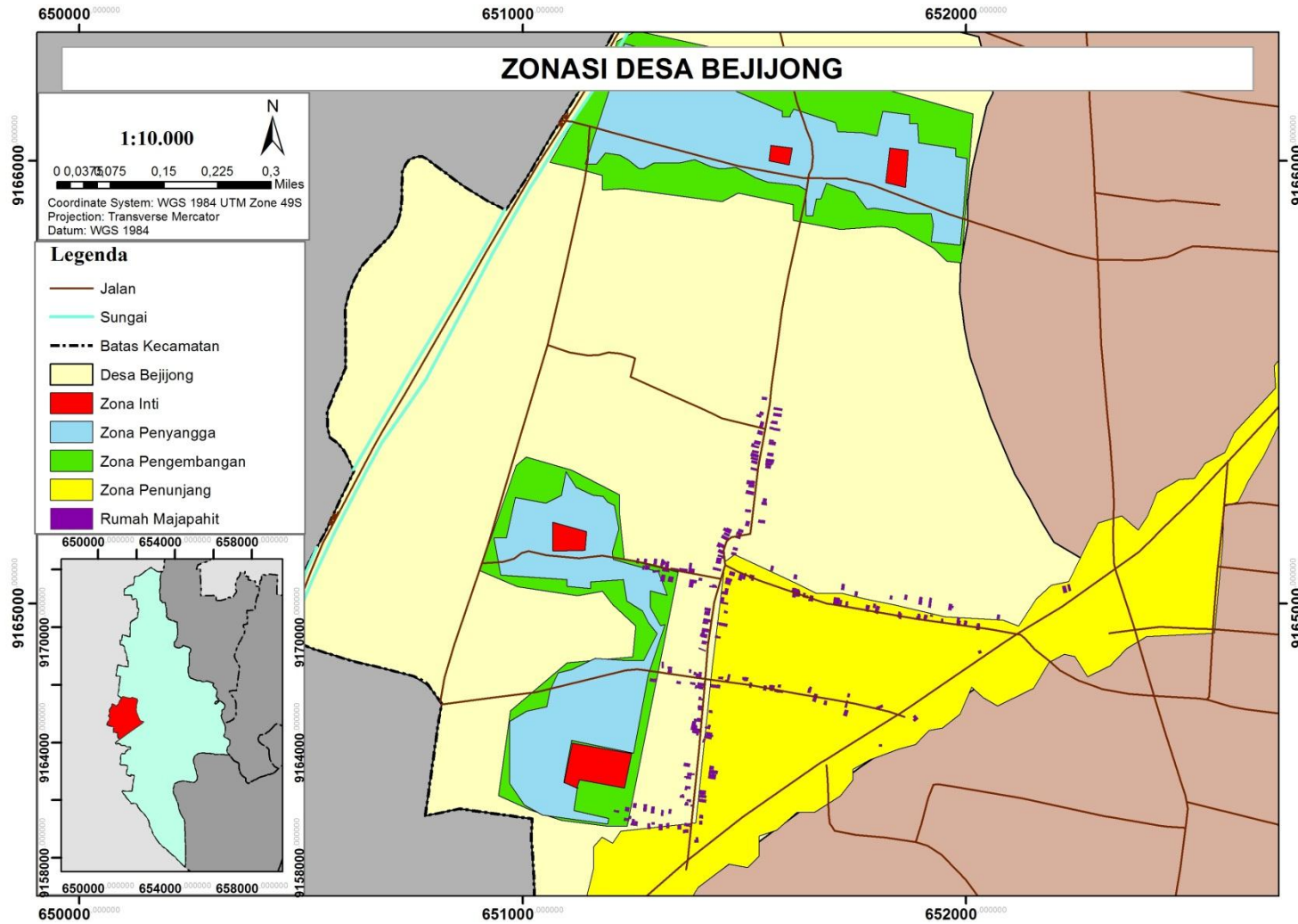
Zona penyangga (*buffer zone*) yang berada di sekitar zona inti berfungsi sebagai kawasan yang mencegah kecenderungan pelanggaran tata guna lahan dan melindungi keberadaan zona inti. Pada zona penyangga masih mengizinkan pembangunan dengan ijin bersyarat seperti pembangunan yang mendukung fungsi pendidikan, 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.

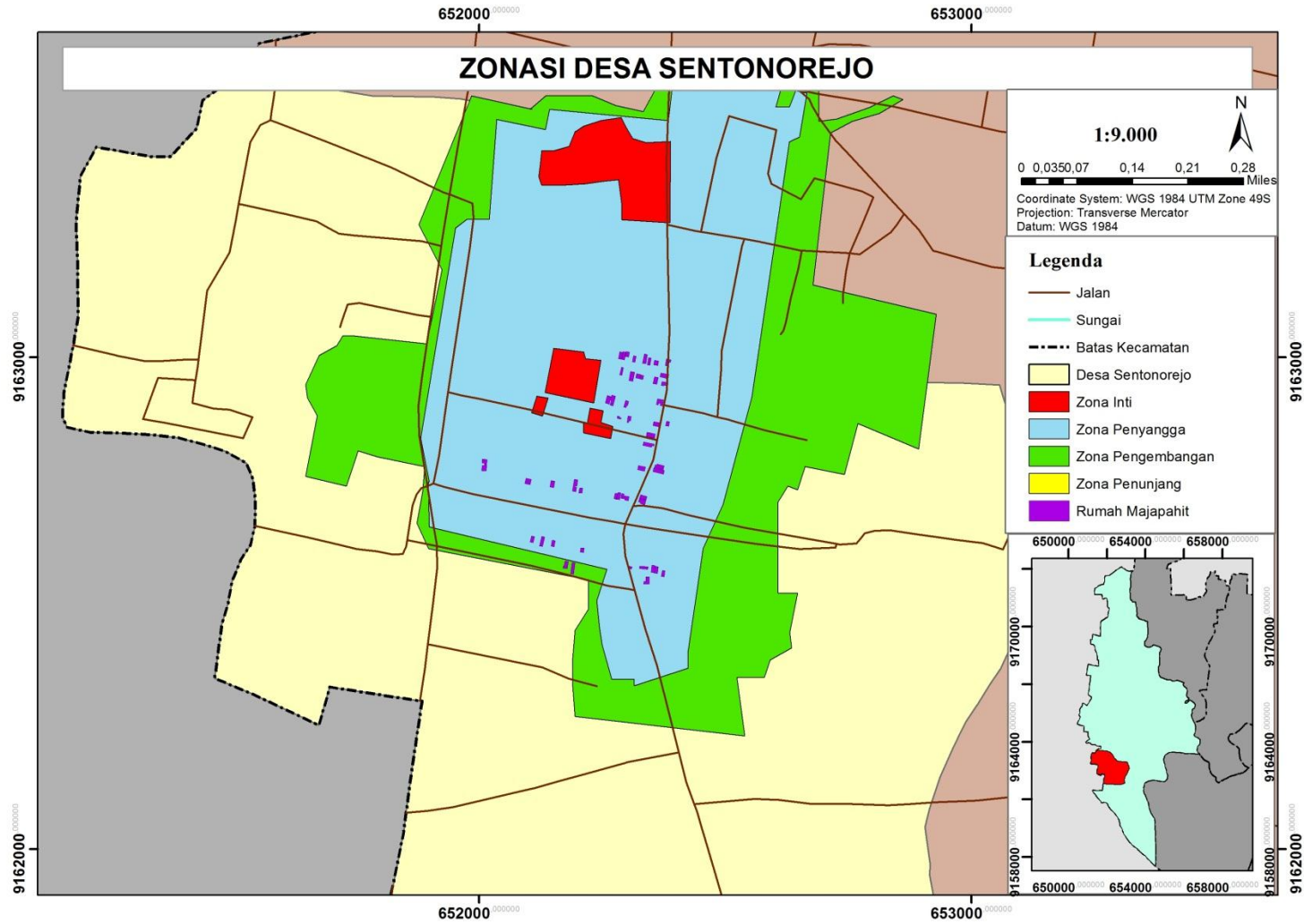
Zona penunjang (*Supporting Zone*) berada di sekitar jalan raya Mojokerto-Jombang berfungsi menunjang aktivitas pariwisata di situs-situs cagar budaya. Guna lahan yang banyak ditemui adalah perdagangan dan jasa dari skala kecil sampai sedang.



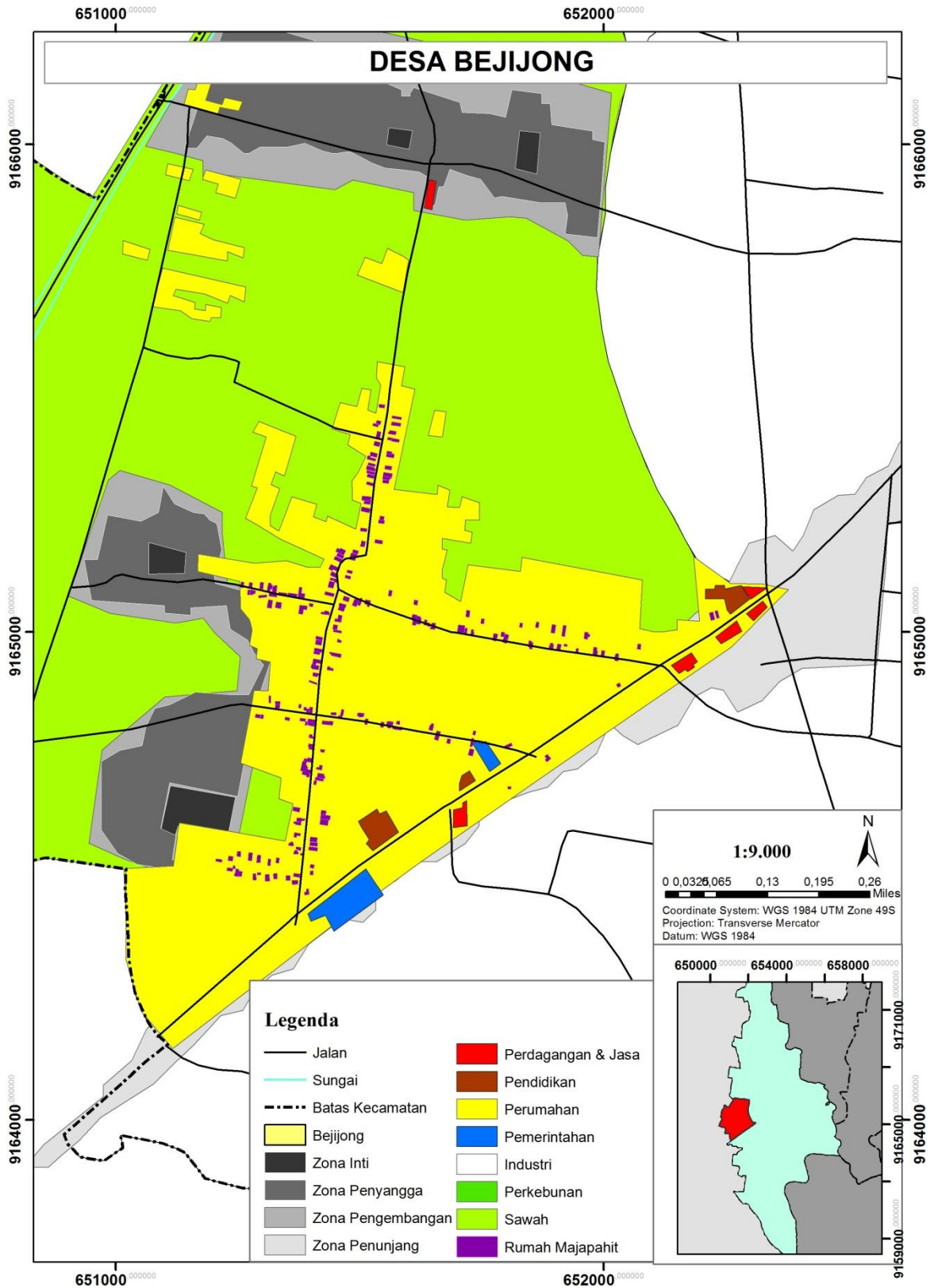
Gambar 4.9 Peta Zonasi Kampung Majapahit



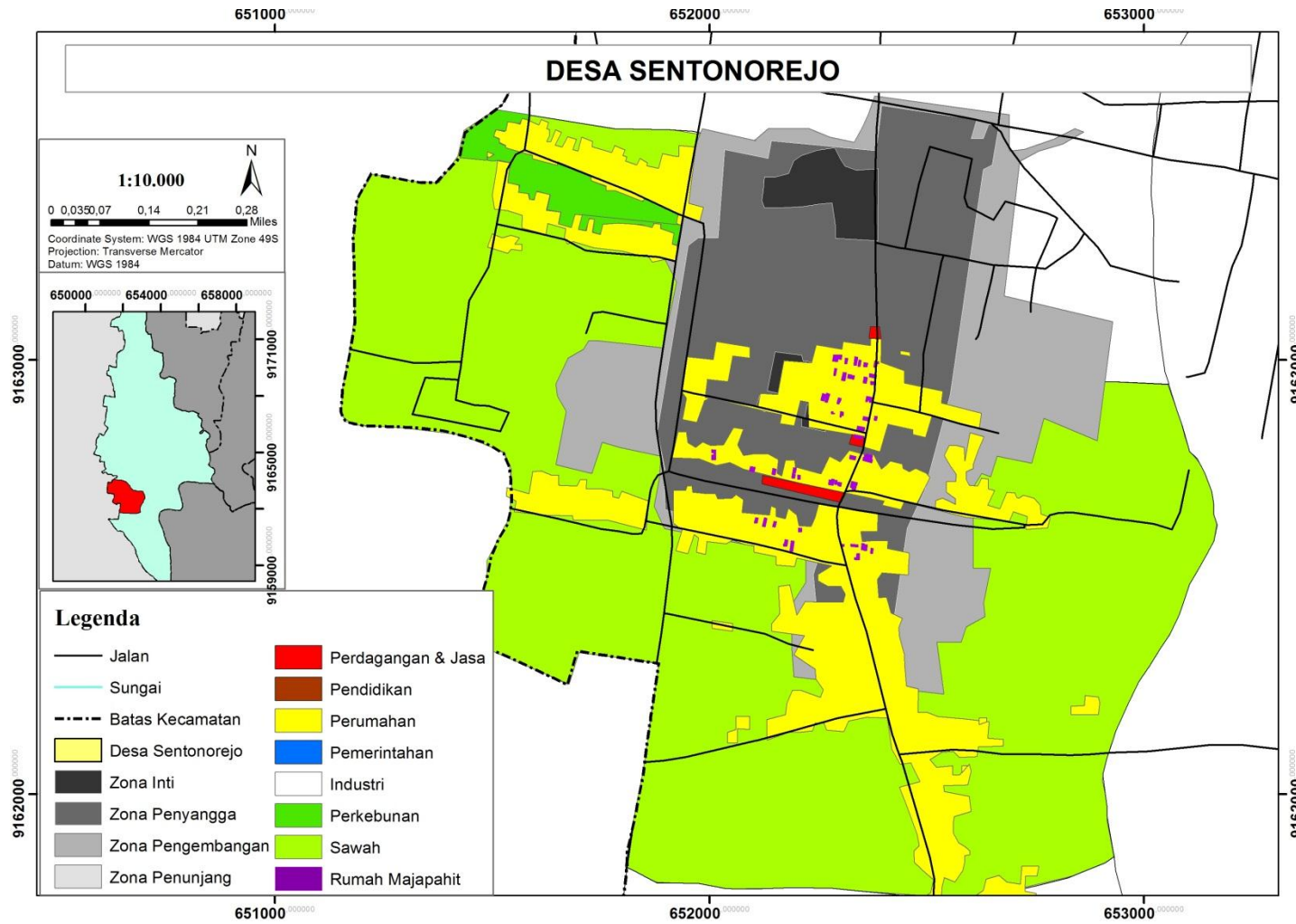
Gambar 4.10 Peta Zonasi Desa Bejjong terhadap Rumah Majapahit



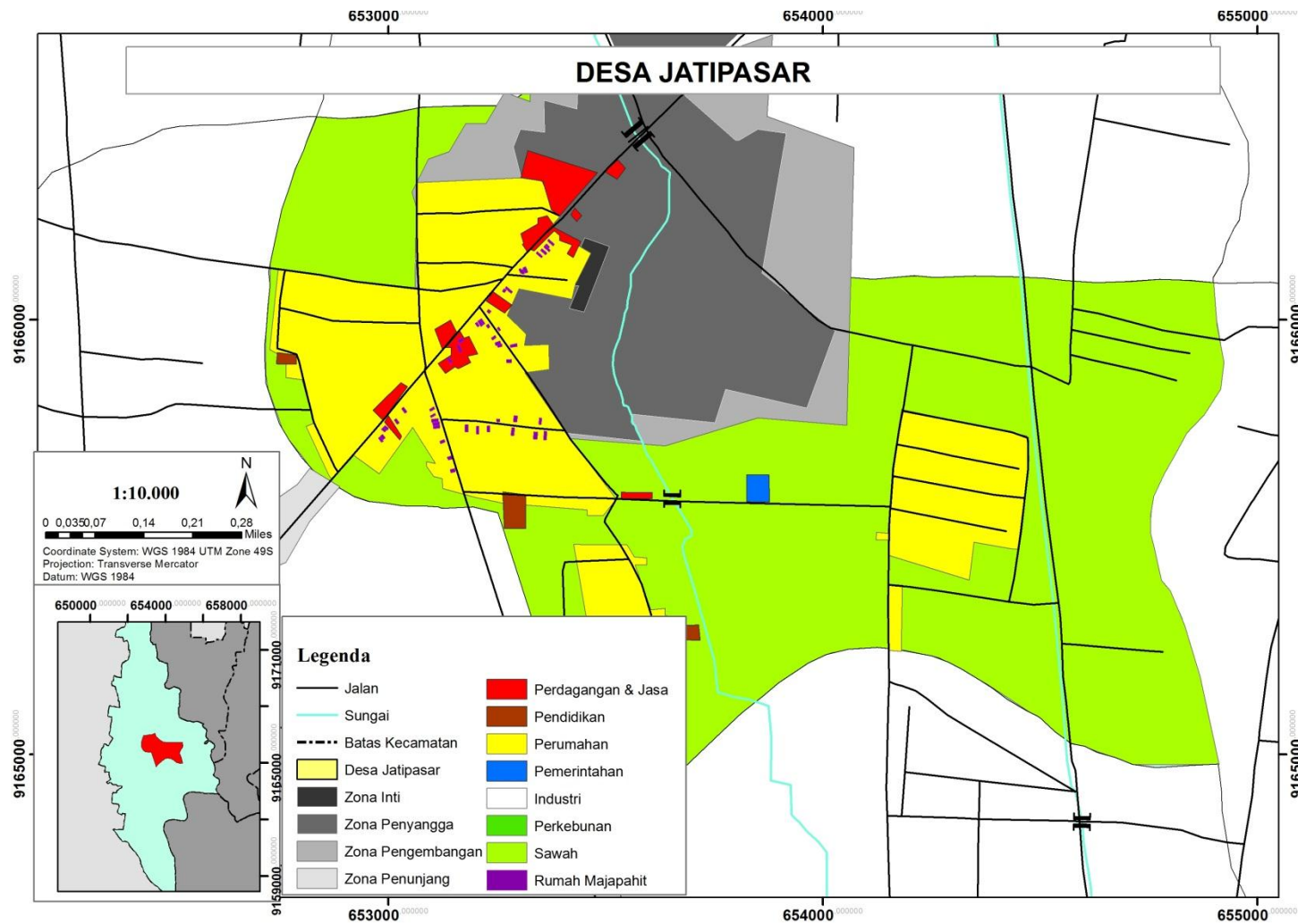
Gambar 4.11 Peta Zonasi Desa Sentonorejo terhadap Rumah Majapahit



Gambar 4.13 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 ²)	Jumlah Penduduk	Persebaran Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk (orang/Km ²)
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
Jumlah	75	100

Sumber: Hasil survei primer, 2018

Mata pencaharian di Kawasan Kampung Majapahit cukup beragam. Sebagian besar bermatapencaharian 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
	Jumlah	75	100

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
	Jumlah	75	100

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 disebarkan kepada responden yang mewakili pemerintah, semuanya merespon dengan positif.

Tabel 4.9

Responden yang mewakili pemerintah

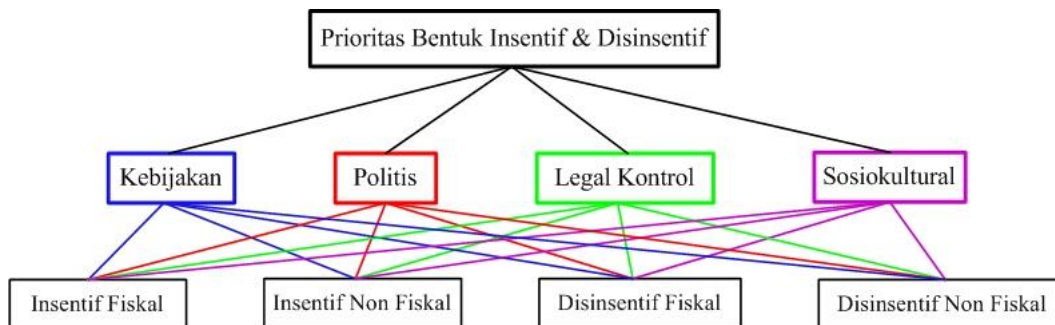
No.	Bidang	Responden
1.	Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekda Kabupaten Mojokerto	Drs. Mustain., MM.,M.Si
2.	Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Mojokerto	Drs. Hariyono, MSi
3.	Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Mojokerto	Ir. Didik Pancaning Argo, M.Si
4.	Kepala 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

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

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

$$= 4,066$$

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.

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

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

$$= 0,066/3$$

$$= 0,022$$

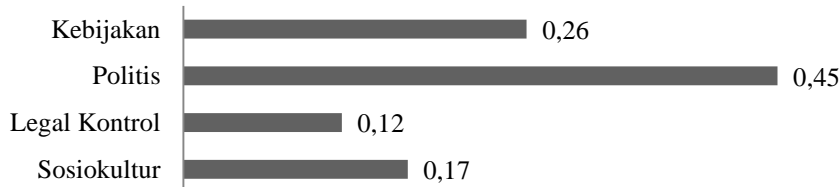
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

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

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

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

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

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

$$= 4,155$$

- 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

$$CR = CI/IR$$

$$\begin{aligned} &= 0,038/0,90 \\ &= 0,043 \rightarrow (<0,1 \text{ sehingga konsisten}) \end{aligned}$$

- 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

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

$$\begin{aligned} \lambda_{\text{maks}} &= \frac{\left(\frac{0,803}{0,18}\right) + \left(\frac{1,646}{0,38}\right) + \left(\frac{1,356}{0,28}\right) + \left(\frac{0,591}{0,16}\right)}{4} \\ &= 4,264 \end{aligned}$$

- 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

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

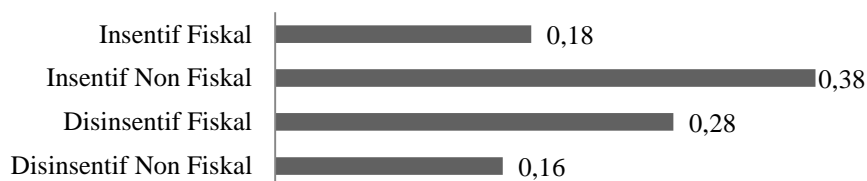
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

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

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

- 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

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

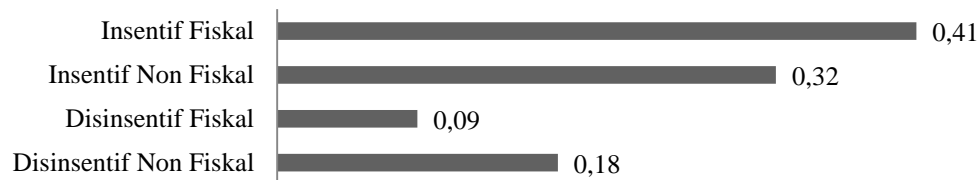
Tabel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IR	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

$$CR = CI/IR$$

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

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

- 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)

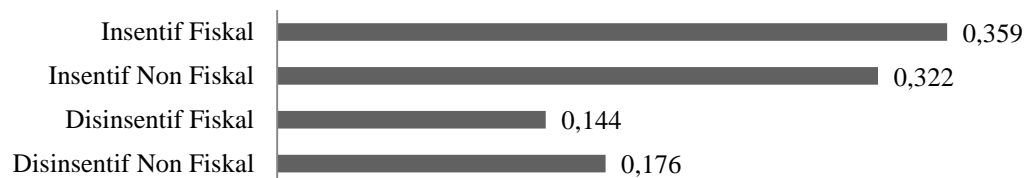
Tabel 4.21

Peringkat alternatif bentuk insentif dan disinsentif

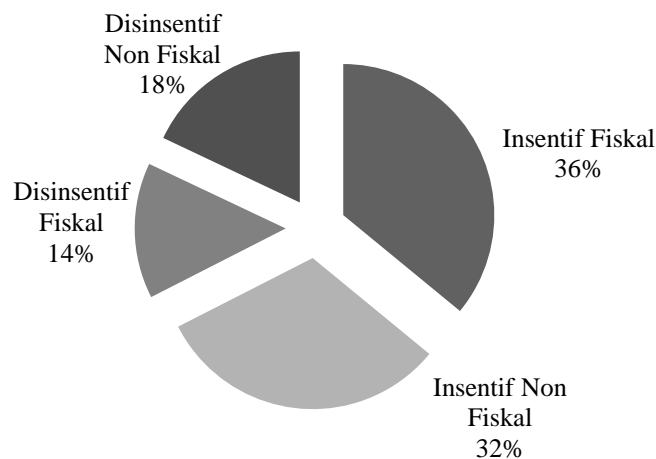
	Kebijakan	Politis	Legal Kontrol	Sosio kultural		Bobot Kriteria		Hasil
Insentif Fiskal	0,32	0,41	0,18	0,41	x	0,26	=	0,359
Insentif Non Fiskal	0,35	0,29	0,38	0,32		0,45		0,322
Disinsentif Fiskal	0,14	0,13	0,28	0,09		0,12		0,144
Disinsentif Non Fiskal	0,19	0,17	0,16	0,18		0,17		0,176

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)	
Legal Kontrol (0,120)	Legal Kontrol (0,120)	Disinsentif Non Fiskal (0,17)	0,098
		Insentif Fiskal (0,18)	
		Insentif Non Fiskal (0,38)	
		Disinsentif Fiskal (0,28)	
Sosiokultur (0,170)	Sosiokultur (0,170)	Disinsentif Non Fiskal (0,16)	0,065
		Insentif Fiskal (0,41)	
		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 konsidi 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.