

**EFEKTIVITAS PKKPR SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG**

(Analisis Pelaksanaan di Taman Bahari Majapahit Kota Mojokerto)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

NAYLA FAZA NI'AMI

NIT. 22314471

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness of the Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) as a spatial utilization control instrument in the development of Taman Bahari Majapahit (TBM) in Mojokerto City, as well as to identify the influencing factors. Utilizing a mixed-methods approach with a convergent design, this research combines Geographic Information System (GIS) spatial analysis to assess land conformity against the Detailed Spatial Plan (RDTR), PKKPR document compliance assessment, and semi-structured interviews with relevant agencies. The results indicate that the assessment of PKKPR implementation has been effective, achieving a 100% technical compliance rate across the 13 required instruments. However, spatially, its utilization is not yet optimal as only 55% of the area has been realized according to the RDTR designation, while the remaining 45% is not yet fully utilized despite having no spatial function deviations. Based on Edwards III's implementation theory, this effectiveness is supported by a good understanding among space users, synergistic inter-agency coordination, and the implementers' awareness of environmental conditions through technical adjustments during construction. Conversely, the optimization of this spatial control is still hindered by physical construction preceding the issuance of the PKKPR document, the absence of formal monitoring, and several technical constraints in the field during the construction process.

Keywords: *Effectiveness; PKKPR; Spatial Utilization Control; Policy Implementation*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kajian Literatur	10
B. Kerangka Teoretis	24
C. Kerangka Pemikiran.....	36
D. Pertanyaan Penelitian	37
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Format Penelitian	40
B. Lokasi Penelitian.....	41
C. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	41
D. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	43
E. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	47
F. Teknis Analisis Data.....	49
G. Instrumen Penelitian.....	54

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	56
A. Gambaran Umum Kota Mojokerto	56
B. Gambaran Umum Taman Bahari Majapahit	60
BAB V EFEKTIVITAS PKKPR SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM PEMBANGUNAN TAMAN BAHARI MAJAPAHIT	70
A. Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan TBM terhadap RDTR Kota Mojokerto	71
B. Analisis Kepatuhan Pelaksanaan Pembangunan terhadap Dokumen PKKPR.....	78
BAB VI FAKTOR – FAKTOR YANG MEMENGARUHI TINGKAT EFEKTIVITAS PKKPR.....	87
A. Faktor yang menyebabkan Kesesuaian	88
B. Faktor yang menyebabkan tidak Kesesuaian	96
BAB VII PENUTUP.....	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	108
DAFTAR LAMPIRAN	115

BAB I

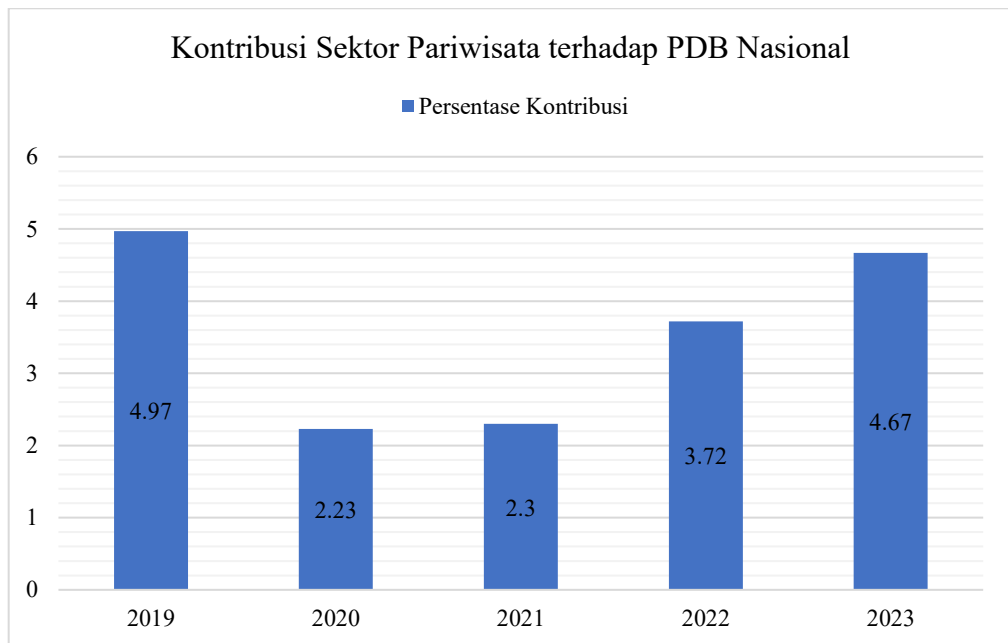
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pariwisata merupakan salah satu sektor yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan perekonomian wilayah serta memberikan kesejahteraan bagi masyarakat. Pengembangan pariwisata membawa berbagai dampak positif terhadap suatu wilayah. Dampak tersebut dapat dilihat tidak hanya dari sisi ekonomi, tetapi juga dari sisi sosial dan lingkungan. Ditinjau dari sisi ekonomi, sejumlah penelitian menunjukkan bahwa pengembangan pariwisata memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan penghasilan masyarakat dan perkembangan ekonomi wilayah. Hal ini dibuktikan melalui penelitian Widodo et al. (2024) yang mengungkapkan bahwa pengembangan pariwisata di Kota Pari, Serdang Bedagai, memberikan dampak positif terhadap ekonomi berupa peningkatan pendapatan masyarakat melalui penghasilan sektor perhotelan, restoran, dan jasa wisata, sekaligus mendorong pertumbuhan UMKM berbasis kerajinan lokal, serta bertambahnya penerimaan daerah dari sektor pajak dan redistribusi pariwisata. Selain itu, Husna (2022) dalam penelitiannya di kawasan Wisata Umbul Siblarak, Kabupaten Klaten juga membuktikan bahwa kehadiran wisata tersebut meningkatkan ekonomi lokal melalui munculnya peluang usaha baru seperti warung makan, penginapan, dan toko cendera mata. Di samping bertambahnya peluang usaha, pengembangan pariwisata tersebut juga memperluas lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Hal ini terlihat dari peningkatan jumlah tenaga kerja yang terlibat dalam berbagai usaha di sekitar kawasan Wisata Umbul Siblarak, yaitu dari jumlah awal 19 orang menjadi 71 orang.

Dampak positif tersebut juga diperkuat dengan data makro yang dipublikasikan dalam sebuah buku serta laporan Kementerian Pariwisata Republik Indonesia yang menjadi bukti bahwa pengembangan pariwisata merupakan faktor pendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam buku *Tourism Satellite Account (TSA)* yang ditulis oleh Anisa et al. (2025) dijelaskan

mengenai kontribusi sektor pariwisata terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional pada kurun waktu 2019 hingga 2023.



Gambar 1. 1 Persentase Kontribusi Pariwisata terhadap PDB Nasional
Sumber: Anisa et al, 2025

Berdasarkan Gambar 1.1 yang menunjukkan grafik kontribusi sektor pariwisata terhadap PDB nasional tersebut dapat dilihat bahwa sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang memiliki peran dalam mendukung pendapatan nasional. Walaupun kontribusi sektor tersebut sempat menurun pada tahun 2020 sebesar 2,23 persen dan tahun 2021 sebesar 2,30 persen sebagai akibat dari fenomena pandemi COVID-19, tetapi kontribusinya mengalami peningkatan kembali menjadi 3,72 persen pada tahun 2022 dan 4,67 persen pada tahun 2023. Selaras dengan hal tersebut, berdasarkan situs berita Kementerian Pariwisata Republik Indonesia (2025), dijelaskan bahwa sektor pariwisata berkontribusi sebesar 3,9 persen terhadap PDB pada kuartal I tahun 2025 untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian, maka ditegaskan bahwa sektor pariwisata berpotensi menaikkan pertumbuhan ekonomi nasional yang pengelolaannya perlu dilakukan dengan memanfaatkan ruang sesuai perencanaan, mengingat kesesuaian pemanfaatan ruang merupakan aspek penting dalam kegiatan pembangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan

Ruang. Melalui penataan ruang yang tepat maka penggunaan ruang dapat dioptimalkan sehingga berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi dan pemerataan kesejahteraan masyarakat (Mungkasa, 2016).

Selain sisi ekonomi, pengembangan pariwisata juga memberikan berbagai manfaat sosial bagi masyarakat. Berdasarkan penelitian dari Pynanjung (2018), kegiatan ekowisata Riam Pagar di Kabupaten Bengkayang memberikan dampak positif terhadap perubahan sosial masyarakat di daerah tujuan wisata, salah satunya mendorong kerja sama antarwarga dalam kelompok sadar wisata (pokdarwis), kelompok usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), kelompok seni, dan kelompok pengelola kawasan. Selain itu, dampak positif sosial lainnya juga tercermin melalui penelitian Sukur & Sanjiwani (2023) di Desa Wisata Coal Manggarai Barat yang menunjukkan bahwa pariwisata meningkatkan mobilitas sosial, membuka peluang usaha baru berbasis komunitas, serta memperkuat solidaritas sosial masyarakat.

Pengembangan pariwisata yang direncanakan dan dikelola dengan baik tidak hanya memberikan manfaat dari sisi ekonomi dan sosial, tetapi juga dapat berdampak baik pada lingkungan. Ditinjau dari sisi lingkungan, penelitian yang dilakukan oleh Fasa et al. (2023) menunjukkan bahwa pengembangan pariwisata dapat mencapai transformasi pariwisata yang berkelanjutan dan ramah lingkungan dengan melibatkan proses perencanaan berbasis daya dukung lingkungan dan menjaga pembangunan agar tetap lestari. Meskipun pariwisata membawa dampak positif terhadap lingkungan, tetapi dalam pembangunannya juga dapat berpotensi menimbulkan tekanan terhadap lingkungan apabila aspek ruang dan lingkungan diabaikan sehingga pembangunan memicu ketidakseimbangan fungsi wilayah, kerusakan lingkungan, dan penurunan nilai manfaat pembangunan sehingga menghambat pertumbuhan ekonomi dan berpotensi mengancam kesejahteraan masyarakat. Pramudiasari (2024) dalam penelitiannya di Bali menyatakan bahwa ekspansi pariwisata dalam hal ini pembangunan vila di Bali yang tidak teratur akan menyebabkan penyusutan ruang hijau dan menimbulkan tekanan sosial melalui melemahnya kondisi masyarakat lokal.

Selain itu, Winanti & Sari (2025) juga menyatakan bahwa aktivitas Pulau Pari yang menjadi salah satu destinasi wisata di Kepulauan Seribu, Daerah Khusus Ibu Kota (DKI) Jakarta menghadapi permasalahan lingkungan berupa banyaknya sampah dan kualitas air yang keruh karena belum optimalnya pengelolaan lingkungan yang terencana di kawasan wisata tersebut.

Dalam hal mencegah terjadinya kerusakan lingkungan akibat dari pembangunan pariwisata, maka diperlukan instrumen administratif pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif. Pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia diwujudkan melalui instrumen administratif perizinan yang jelas dan terukur yang salah satunya berupa Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam peraturan tersebut, dijelaskan bahwa PKKPR merupakan suatu dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. PKKPR merupakan dokumen yang menyatakan bahwa rencana kegiatan pemanfaatan ruang telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR) yang berlaku selain RDTR. Pada pelaksanaannya, tentu diperlukan penilaian kepatuhan pelaksanaan PKKPR sesuai dengan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-MR.02.03/V/2025 tentang Penilaian Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Penilaian Pernyataan Mandiri Pelaku Usaha Mikro dan Kecil. Melalui penilaian pada petunjuk teknis tersebut, pemerintah menilai apakah lokasi, peruntukan ruang, serta rencana kegiatan yang diajukan sudah sejalan dengan kebijakan penataan ruang dan kondisi fisik wilayah, termasuk kemampuan lahan dalam mendukung kegiatan tersebut agar tidak menimbulkan permasalahan pada suatu pemanfaatan ruang di kemudian hari.

Selain menilai kesesuaian tata ruang, berdasarkan Pasal 127 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang juga disebutkan bahwa PKKPR mempertimbangkan potensi dampak

lingkungan yang mungkin timbul dari suatu rencana kegiatan. Dengan kata lain bahwa PKKPR juga memerlukan persetujuan lingkungan berupa keputusan kelayakan lingkungan hidup yang menjadi suatu persyaratan dalam penerbitan perizinan berusaha dan telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Hal tersebut diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang tidak hanya harus sesuai secara tata ruang, tetapi juga perlu memperhatikan kelestarian lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu, sebelum suatu kegiatan memperoleh perizinan, perlu dipastikan bahwa rencana tersebut telah dikaji dari sisi dampaknya terhadap lingkungan hidup, sehingga pembangunan yang dilakukan tetap memperhatikan daya dukung lingkungan dan meminimalkan risiko kerusakan seperti banjir, pencemaran, maupun gangguan ekosistem. Dengan demikian, PKKPR berfungsi sebagai alat pengendalian yang menyeimbangkan antara pemanfaatan ruang untuk pembangunan dan perlindungan lingkungan.

Dalam konteks pembangunan daerah, Kota Mojokerto memiliki potensi besar untuk dikembangkan sektor pariwisata. Hal tersebut ditunjukkan dalam Peta Potensi Investasi Kota Mojokerto bahwa sektor pariwisata menjadi sektor unggulan bersama dengan sektor lainnya yaitu perdagangan, jasa, dan industri (Pemerintah Kota Mojokerto, 2021). Hal ini juga tercantum pada dokumen Rencana Pembangunan Daerah (RPD) Kota Mojokerto Tahun 2024–2046 yang menempatkan kawasan pariwisata sebagai bagian dari kawasan budidaya dapat menjadi potensi pengembangan wilayah (Pemerintah Kota Mojokerto, 2023a). Selain itu, Pasal 44 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 3 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto Tahun 2023–2043 menegaskan bahwa perwujudan kawasan budidaya salah satunya mencakup kawasan pariwisata diimplementasikan melalui pengembangan wisata Taman Bahari Majapahit (TBM). Sejalan dengan hal tersebut, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota

Mojokerto Tahun 2018–2023 dan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 1 Tahun 2025 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Mojokerto Tahun 2025–2044 menempatkan TBM sebagai pengembangan wisata bahari di Kota Mojokerto.

Sebagai proyek pengembangan wisata bahari, Wali Kota Mojokerto menyampaikan bahwa TBM dirancang sebagai kawasan wisata yang dilengkapi berbagai fasilitas seperti kapal susur sungai untuk mengantarkan wisatawan menyusuri Sungai Ngotok, agrowisata petik jeruk dan tanaman lain, serta tempat pertunjukan seni budaya dan ruang bagi UMKM untuk meningkatkan pendapatan (Setiawan, 2023). Pemerintah Kota Mojokerto optimis bahwa TBM dapat menarik perhatian wisatawan dan investor, serta mampu meningkatkan ekonomi kreatif masyarakat (Redaksi Mojokerto, 2023). Adanya aktivitas wisata tersebut juga berpotensi membuka peluang usaha lokal. Hal ini sejalan dengan penelitian Febriansyah & Nuraini (2022) di wisata Taman Ghanjaran Kabupaten Mojokerto yang menunjukkan bahwa ketika suatu kawasan dikembangkan menjadi destinasi wisata yang melibatkan masyarakat lokal dalam kegiatan ekonomi, maka terjadi peningkatan pendapatan masyarakat. Berdasarkan penelitian tersebut, dihasilkan peningkatan pendapatan dari rata-rata Rp2.161.923,08 menjadi Rp6.183.076,92 per bulan setelah kegiatan wisata berkembang. Pada konteks ini, TBM juga direncanakan seperti pada penelitian tersebut dengan menciptakan wisata yang terintegrasi dengan kegiatan ekonomi masyarakat. Namun, meskipun sektor pariwisata memberikan manfaat ekonomi, pembangunannya tetap harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang (RTR). Oleh karena itu, pengembangan wisata TBM perlu mengedepankan prinsip penataan ruang sesuai ketentuan yang memperhatikan fungsi perlindungan dan daya dukung lingkungan agar tidak menimbulkan kerusakan lingkungan maupun gangguan terhadap tatanan sosial masyarakat.

Wisata TBM pada dasarnya telah selesai dilaksanakan pembangunan. Namun, wisata tersebut menghadapi sejumlah permasalahan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang dan dampak terhadap lingkungan sekitar. Hal

tersebut dapat dilihat dari sejumlah kondisi yang terjadi di lokasi pembangunan TBM pada beberapa tahun terakhir ini. Sebagai contoh banjir yang terjadi pada tahun 2024 dan tahun 2025. Menurut Nugroho (2025a) dalam Radar Mojokerto, aliran sungai yang melintasi kawasan TBM di dekat bangunan kapal pujasera tampak dipenuhi dengan tanaman liar dan alirannya tidak bergerak sehingga berpotensi menimbulkan banjir. Fenomena tersebut selaras dengan beberapa pemberitaan sepanjang tahun 2025 mengenai banjir yang terjadi di kawasan TBM. Pemberitaan Nugroho (2025b) menyebutkan bahwa kawasan TBM masih tetap banjir setiap hujan deras karena sistem drainase yang dinilai tidak efektif pada area taman terbuka kawasan TBM yang tergenang air setelah terjadi hujan deras pada Mei 2025. Kondisi serupa terjadi pada November 2025, ketika banjir di kawasan TBM menggenangi hampir seluruh area taman dengan ketinggian mencapai mata kaki orang dewasa (Kurniawan, 2025). Pemberitaan tersebut juga diperkuat oleh adanya informasi yang menunjukkan papan peringatan rawan bencana yang terpasang di kawasan TBM.



Gambar 1. 2 Papan Peringatan KRB III Kawasan TBM
Sumber: Vadetya, 2025

Papan peringatan pada Gambar 1.2 di atas menunjukkan kawasan TBM sebagai Kawasan Rawan Bencana III (KRB III) yang potensial terhadap rawan banjir atau zona merah banjir (Vadetya, 2025). Kondisi

tersebut menunjukkan bahwa rencana pemanfaatan ruang di kawasan TBM memiliki keterkaitan yang erat dengan aspek lingkungan dan karakteristik fisik wilayah sehingga memerlukan instrumen perizinan yang mampu menilai kelayakan kegiatan secara komprehensif. Dalam konteks ini PKKPR merupakan instrumen administratif dalam sistem perizinan berusaha sebagai dasar penilaian kelayakan suatu rencana usaha atau kegiatan pembangunan secara aktual terhadap PKKPR.

Berdasarkan permasalahan yang muncul di lokasi pembangunan TBM tersebut, terdapat indikasi belum terpenuhinya pelaksanaan PKKPR sebagai izin pemanfaatan ruang yang menjadi kewajiban dari pembangunan TBM sehingga menyebabkan kerusakan lingkungan berupa banjir. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang berupa masih adanya tanaman liar yang terdapat pada sebagian area kawasan TBM sebagaimana dijelaskan sebelumnya oleh Nugroho (2025a) dalam berita Radar Mojokerto, serta kawasan yang termasuk rawan banjir menunjukkan bahwa pembangunan kawasan ini berpotensi tidak memenuhi ketentuan penataan ruang maupun persyaratan lingkungan yang berlaku. Kondisi ini menekankan pentingnya kajian ilmiah yang tidak hanya meninjau kesesuaian spasial pemanfaatan ruang, tetapi juga menganalisis tingkat kepatuhan pelaksanaan PKKPR terhadap pembangunan TBM. Dengan demikian, penelitian berjudul “Efektivitas PKKPR sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang (Analisis Pelaksanaan di Taman Bahari Majapahit Kota Mojokerto)” dilakukan sebagai upaya memberikan dasar pertimbangan pengambilan kebijakan terhadap tata kelola pemanfaatan ruang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, diperoleh suatu rumusan permasalahan yang diajukan melalui pertanyaan yang akan dibahas dalam penelitian sebagai berikut.

1. Bagaimana efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan Taman Bahari Majapahit?

2. Apa saja faktor-faktor yang memengaruhi tingkat efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut.
 - a. Menganalisis efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan Taman Bahari Majapahit.
 - b. Menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi tingkat efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR.
2. Penelitian diharapkan dapat memberikan kegunaan, baik secara teoretis dan praktis sebagai berikut.
 - a. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian pertanahan dan penataan ruang, terutama terkait efektivitas peran PKKPR dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Hasil penelitian juga dapat menjadi referensi akademik bagi studi selanjutnya mengenai integrasi kesesuaian antara dokumen PKKPR dalam pembangunan kawasan wisata.
 - b. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah dan kantor pertanahan dalam meningkatkan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang, khususnya pada pembangunan TBM. Temuan penelitian dapat digunakan sebagai dasar evaluasi perizinan dan perencanaan pembangunan serta sebagai pertimbangan dalam penyusunan strategi pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih tepat dan berkelanjutan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai efektivitas PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang pada pembangunan TBM di Kota Mojokerto, diperoleh kesimpulan sebagai berikut.

1. Efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan TBM

Berdasarkan hasil penilaian pelaksanaan PKKPR, PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan TBM telah berjalan efektif, tetapi pelaksanaannya belum optimal. Hal tersebut ditunjukkan oleh hasil analisis yang menunjukkan bahwa sebesar 55% pemanfaatan ruang telah sesuai dengan pola ruang RDTR Kota Mojokerto, sedangkan 45% area belum termanfaatkan secara optimal meskipun masih berada dalam fungsi kawasan pariwisata sesuai rencana tata ruang. Selain itu, hasil penilaian kepatuhan menunjukkan bahwa seluruh ketentuan yang dipersyaratkan dalam dokumen PKKPR telah dipenuhi. Meskipun demikian, efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR belum optimal karena pembangunan telah dimulai sebelum PKKPR diterbitkan dan pengawasan formal terhadap pelaksanaan PKKPR belum dilaksanakan.

2. Faktor-faktor yang Memengaruhi Efektivitas Penilaian Pelaksanaan PKKPR

Efektivitas penilaian pelaksanaan PKKPR dipengaruhi oleh faktor pendukung dan faktor penghambat. Faktor pendukung terdiri atas pemahaman pengguna ruang terhadap substansi PKKPR yang baik, koordinasi antarinstansi yang berjalan dengan baik dalam proses penerbitan dan pelaksanaan PKKPR, serta kesadaran pelaksana terhadap kondisi lingkungan yang diwujudkan melalui berbagai penyesuaian teknis selama pembangunan. Sementara itu,

faktor yang menghambat efektivitas PKKPR meliputi pelaksanaan pembangunan yang dimulai sebelum PKKPR diterbitkan, belum dilaksanakannya pengawasan formal terhadap pelaksanaan PKKPR, serta adanya kendala teknis di lapangan yang memerlukan penyesuaian selama proses pembangunan. Meskipun terdapat faktor penghambat tersebut, seluruhnya tidak menyebabkan penyimpangan fungsi ruang, tetapi menunjukkan bahwa pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang masih perlu diperkuat, terutama melalui penerapan prosedur perizinan yang tertib dan pelaksanaan pengawasan secara berkelanjutan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, beberapa saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut.

1. Bagi Pemerintah Kota Mojokerto dan Instansi Terkait

Pemerintah Kota Mojokerto beserta instansi yang terlibat dalam pelaksanaan PKKPR, seperti Dinas PUPR Kota Mojokerto, Disporapar Kota Mojokerto, dan Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, perlu memperkuat pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengawasan dan evaluasi secara berkala terhadap pelaksanaan PKKPR. Selain itu, koordinasi antarinstansi serta pemahaman terhadap substansi PKKPR perlu terus dipertahankan dan ditingkatkan agar pelaksanaan pembangunan tetap sesuai dengan ketentuan tata ruang dan dokumen PKKPR yang berlaku. Dalam pelaksanaan pembangunan di masa mendatang, proses pengajuan dan penerbitan PKKPR juga perlu dilakukan sebelum kegiatan pembangunan dimulai sehingga fungsi PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan secara optimal sejak tahap perencanaan.

2. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian selanjutnya dapat mengkaji efektivitas PKKPR pada objek atau kawasan yang berbeda dengan mempertimbangkan

pelaksanaan pengawasan pasca penerbitan PKKPR serta perkembangan pemanfaatan ruang dalam jangka waktu yang lebih panjang. Selain itu, penelitian selanjutnya dapat mengembangkan analisis dengan membandingkan beberapa lokasi yang telah memperoleh PKKPR sehingga diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, R. D., Taroreh, R. D. CH., & Karongkong, H. H. (2023). Kesesuaian Pemanfaatan Lahan Eksisting dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Pulau Ternate. *Spasial*, 11(1). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/spasial/article/view/51495>
- Anisa, M., Lestari, W. P., Murdaningrum, S., Putro, A. W., & Indryani, E. (2025). *Tourism Satellite Account Indonesia 2019 - 2023* (I. Sundari & Busminoloan, Eds.; Vol. 5). Badan Pusat Statistik. <https://www.bps.go.id/id/publication/2025/06/30/9882e9804970a1d1b9a69be3/tourism-satellite-account-indonesia-2019-2023.html>
- Arfiansyah, D., Han, H., & Zlatanova, S. (2024). Land Suitability Analysis for Residential Development in an Ecologically Sensitive Area: A Case Study of Nusantara, the New Indonesian Capital. *Sustainability*, 16(13), 5767. <https://doi.org/10.3390/su16135767>
- Arnowo, H. (2023). Mengkaji Potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Tertib Pertanahan. *Widya Bhumi*, 3(2), 99–112. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.59>
- Badan Pusat Statistik Kota Mojokerto. (2025). *Kota Mojokerto dalam Angka 2025* (Vol. 48). Badan Pusat Statistik. <https://mojokertokota.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/391df8f1409fa455df13b81e/kota-mojokerto-dalam-angka-2025.html>
- Badan Pusat Statistik Kota Mojokerto. (2026). *Kota Mojokerto Dalam Angka 2026*.
- Bahasoan, A. N., Anwar, A. I., J Lekas, M. N., & Arsyad, R. (2024). Otonomi Daerah dan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia: Literature Review. *Journal of Economics and Business*, 8(1). <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v8i1.1119>
- Endasmoro, T. K., & Akliyah, L. S. (2023). Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cianjur. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 3(1), 39–46. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i1.1948>
- Fasa, A. W. H., Berliandaldo, M., Raditya, R., & Rosyidi, M. I. (2023). Enabling Low-Carbon Tourism Through Technology Transfer in Indonesia: A PESTEL Analysis. *Jurnal Perencanaan Pembangunan: The Indonesian Journal of Development Planning*, 7(1). <https://doi.org/10.36574/jpp.v7i1.362>
- Febriansyah, G. A., & Nuraini, I. (2022). Dampak Wisata Taman Ghanjuran Terhadap Pendapatan Masyarakat Desa Ketapanrame Kabupaten Mojokerto.

- Journal Of Economic And Social Empowerment*, 2(2), 93–103. <https://doi.org/10.22219/joesment.v2i01.20178>
- Habibullah Tarigan, B. M., Meilani Putri, R., & Budhiartie, A. (2021). PERMASALAHAN PENATAAN RUANG DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TATA RUANG. *Mendapo: Journal of Administrative Law*, 2(1). <https://doi.org/10.22437/mendapo.v2i1.11448>
- Hamid, N. V. (2023). Kesesuaian Realisasi Program Pemanfaatan Ruang dengan Indikasi Program dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan Mbay. *Desa-Kota*, 5(2), 28. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i2.69004.28-37>
- Harahap, I. (2025). Penelitian Gabungan (Mixed Methods Research): Sebuah Pendekatan Komprehensif dalam Metodologi Penelitian. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 9(2). <https://jptam.org/index.php/jptam/article/view/29999/19798>
- Hayati, C., Setyawan, M. A., & Lestari, S. (2022). The Development Plan of Mojopahit Marine Tourism: Social-Economy Impact Assessment. *Airlangga Development Journal*, 6(2), 154–164. <https://doi.org/10.20473/adj.v6i2.41059>
- Husna, F. K. (2022). Analisis dampak sektor pariwisata bagi perekonomian warga sekitar kawasan wisata Siblarak Polanharjo Kabupaten Klaten. *Journal of Economics Research and Policy Studies*, 2(2). <https://doi.org/10.53088/jerps.v2i2.577>
- Kultsum, F. (2023). Implementasi Asas Berkelanjutan Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Dan Kabupaten/Kota Di Indonesia. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 3(1), 1–17. <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1314>
- Kurniawan, S. (2025). *Hujan Deras sejak Sore, Begini Kondisi Kawasan Taman Bahari Mojopahit Kota Mojokerto*. Jawa Pos Radar Mojokerto. <https://radarmojokerto.jawapos.com/berita-terbaru/826824032/hujan-deras-sejak-sore-begini-kondisi-kawasan-taman-bahari-mojopahit-kota-mojokerto>
- Kusumastuti, S. Y., Suryaatmaja, Dr. K., Wiliyanti, V., Ns. Kristina, & Nuraini, Dr. C. (2025). *Pengantar penelitian Mixed Methods* (Sepriano, Ed.; Cetakan pertama). PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Malini, H. (2020). *Pengantar Penelitian Mixed Methods* (H. Malini, Ed.; Cetakan I). Pustaka Belajar.
- Marsela, R., & Hartiningtyas, L. (2022). Analisis Lingkungan Kerja dan Tata Ruang Dalam Meningkatkan Kinerja Karyawan Meubel Permata Wood Desa Kates Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung. *SOSEBI Jurnal Penelitian*

- Mahasiswa Ilmu Sosial Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 29–52.
<https://doi.org/10.21274/sosebi.v2i1.5388>
- Mayasari, I. (2019). Evaluasi Kebijakan Izin Lokasi dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Pasca Penerapan Online Single Submission. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3).
<https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.348>
- Miswanto, S. (2018). Dampak Pembangunan Industri Pariwisata terhadap Alih Fungsi Lahan (Studi tentang Kehidupan Sosial Budaya Masyarakat Desa Teluk Bakau, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau). *Jurnal Nasional Pariwisata*, 10(1).
<https://doi.org/https://doi.org/10.22146/jnp.59463>
- Muhaimin, H., Herachwati, N., Hadi, C., Suhariadi, F., & Mudzakkir, M. F. (2024). Majapahit Marine Park Development Policy On The Socio-Economic Life Of The Mojokerto City Community. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 10(2).
<https://www.bing.com/ck/a?!&&p=91871ec2de18539cf25b55cdd0f20db0d3d952aef18cd46a4b1d4066cb7710f9JmltdHM9MTc2NDYzMzYwMA&ptn=3&ver=2&hsh=4&fclid=0e349805-fabb-627f-2141-8e0bfbba633f&u=a1aHR0cHM6Ly9qdXJuYWwudW5wYWQuYWMuaWQvY29zbW9nb3YvYXJ0aWNsZS9kb3dubG9hZC81Nzk5MS9wZGY&ntb=1>
- Mungkasa, O. (2016). *Perencanaan Tata Ruang: Sebuah Pengantar*. datenpdf.com.
https://datenpdf.com/download/perencanaan-tata-ruang-sebuah-pengantar-oswar-mungkasa_pdf#modals
- Nugroho, Y. A. (2025a, June 2). *Habiskan Ratusan Juta, Konsultan Proyek Taman Bahari Mojopahit Kota Mojokerto Muspro*. Radar Mojokerto.
<https://radarmojokerto.jawapos.com/politik-pemerintahan/826088994/habiskan-ratusan-juta-konsultan-proyek-taman-bahari-mojopahit-kota-mojokerto-muspro>
- Nugroho, Y. A. (2025b, September 10). *Sungai TBM Rawan Picu Banjir Luapan*. Jawa Pos Radar Mojokerto. <https://radarmojokerto.jawapos.com/politik-pemerintahan/826088994/habiskan-ratusan-juta-konsultan-proyek-taman-bahari-mojopahit-kota-mojokerto-muspro>
- Nugroho, Y. A. (2026a, February 9). *Sempat Dibersihkan Wali Kota Mojokerto Ning Ita, Kini Dipenuhi Jalan Ini Jadi Sarang Sampah Liar Lagi*. Jawa Pos Radar Mojokerto. <https://radarmojokerto.jawapos.com/politik-pemerintahan/2602090013/sempat-dibersihkan-wali-kota-mojokerto-ning-ita-kini-dipenuhi-jalan-ini-jadi-sarang-sampah-liar-lagi>
- Nugroho, Y. A. (2026b, May 7). *TBM Kota Mojokerto Dipenuhi Sampah dan Rumpuk Liar*. Jawa Pos Radar Mojokerto.

<https://radarmojokerto.jawapos.com/mojokerto/2605070013/tbm-kota-mojokerto-dipenuhi-sampah-dan-rumput-liar>

- Pangauw, K. A. I., Dariwu, C. T., & Pangalila, F. C. E. (2025). Kajian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Lindung di Kota Manado (Studi Kasus: Kecamatan Mapanget). *CENDEKIA: Jurnal Ilmu Pengetahuan*, 5(4), 1547–1558. <https://doi.org/10.51878/cendekia.v5i4.7155>
- Pramudiasari, N. K. (2024). Pariwisata Menyempitkan Ruang Hijau: Dampak Ekspansi Villa Terhadap Keseimbangan Tata Guna Lahan di Bali. *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, 5(1), 7–17. <https://doi.org/10.23887/jpss.v5i1.5363>
- Prihastuty, E., Supinah, & Purwasari, D. A. (2020). *Keadilan Agraria & Penataan Ruang Sebagai Basis Integrasi Bangsa* (E. Prihastuty, Supinah, & D. A. Purwasari, Eds.). STPN Press.
- Putra, A., Baqi, A. I., Febria, F. A., Novarino, W., Hermon, D., Dewata, I., Tanto, T. Al, Husrin Semeidi, Suparno, & Damanhuri, H. (2020). Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Pada Zona Khusus (Pelabuhan) di Kawasan Pesisir Teluk Bungus Kota Padang. *Jurnal Kelautan Nasional*, 15(2). <https://doi.org/10.15578/jkn.v15i2.6275>
- Pynanjung, P. A. (2018). Dampak Pengembangan Ekowisata Terhadap Kesejahteraan Masyarakat di Kabupaten Bengkayang, Studi Kasus Kawasan Ekowisata Riam Pangar. *Jurnal Nasional Pariwisata*, 10(1), 22. <https://doi.org/10.22146/jnp.59469>
- Redaksi Mojokerto. (2023). *Taman Bahari Majapahit (TBM) Segera Jadi Ikon Baru Kota Mojokerto, Inilah Daya Magnetnya*. Mojokertopos.Com. <https://mojokertopos.com/taman-bahari-majapahit-tbm-segera-jadi-ikon-baru-kota-mojokerto-inilah-daya-magnetnya/>
- Ridha, N. (2020). Proses Penelitian, Masalah, Variabel dan Paradigma Penelitian. *Hikmah*, 14(1), 672–673. <https://e-jurnal.staisumatera-medan.ac.id/index.php/hikmah/article/view/18/15>
- Roekminiati, S., Pramono, S., Pramudiana, I. D., Heda, R. A. G., & Arianto, F. A. (2024). Development of Taman Ghanjuran Tourist Village from the Perspective of Dynamic Governance in Ketapanrame Village, Trawas District, Mojokerto Regency. *International Journal of Scientific Multidisciplinary Research*, 2(12), 1771–1792. <https://journal.formosapublisher.org/index.php/ijsmr/article/view/13011>
- Romdona, S., Junista, S. S., & Gunawan, A. (2025). Teknik Pengumpulan Data: Observasi, Wawancara dan Kuesioner. *JISOSEPOL: Jurnal Ilmu Sosial Ekonomi Dan Politik*, 3(1), 39–47. <https://doi.org/10.61787/taceee75>

- Saleh, S. (2017). *Analisis Data Kualitatif* (H. Upu, Ed.; Cetakan pertama). Penerbit Pustaka Ramadhan.
- Sasongko, M. Dr. Ir. I. (2023). *Penataan Ruang Pengantar Pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan*. PT. Muara Karya (Anggota IKAPI). <http://eprints.itn.ac.id/id/eprint/11362>
- Satpol PP Kota Mojokerto. (2024). *Laporan Kaji Cepat Bencana Banjir di Kota Mojokerto 6 Desember 2024*.
- Setiawan, I. (2023). *Tujuh Proyek Strategis Pariwisata Dibangun Pemkot Mojokerto*. Antara. <https://www.antaranews.com/berita/3641271/tujuh-proyek-strategis-pariwisata-dibangun-pemkot-mojokerto#:~:text=Kota%20Mojokerto%2C%20Jatim%20%28ANTARA%29%20-%20Pemerintah%20Kota%20Mojokerto%2C,dari%20pemerintah%20pusat%20dan%20kolaborasi%20APBD%20Kota%20Mojokerto>.
- Simamora, J., & Ari Sarjono, A. G. (2022). *Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia*. 3, 64.
- Sukur, M. P. S., & Sanjiwani, P. K. (2023). Dampak Perkembangan Pariwisata Terhadap Kondisi Sosial-Ekonomi Masyarakat Di Desa Wisata Coal, Kabupaten Manggarai Barat. *JURNAL DESTINASI PARIWISATA*, 11(1), 138. <https://doi.org/10.24843/JDEPAR.2023.v11.i01.p18>
- Untari, S., Lestari, I. D., Zayyan, K. A., Ilma, T., & Astuti, W. (2025). Implementasi Program P5 Menurut Teori George C. Edward III di SMA Negeri 9 Malang. *Jurnal Integrasi Dan Harmoni Inovatif Ilmu-Ilmu Sosial*, 5(7), 5. <https://doi.org/10.17977/um063.v5.i7.2025.5>
- Vadetya, M. (2025). *Kejari Kota Mojokerto Soroti Tata Letak Proyek Kapal TBM*. Jawa Pos Radar Mojokerto.
- Vujadinovic, S., Sabic, D., Gajic, M., Golic, R., Kazmina, L., Joksimovic, M., Krstic, F., Malinic, V., & Sedlak, M. (2023). Tourism in the context of contemporary theories of regional development. *Journal of the Geographical Institute Jovan Cvijic, SASA*, 73(3), 355–370. <https://doi.org/10.2298/IJGI2303355V>
- Wahyudi, A. (2019). Evaluasi Kesesuaian Lahan dan Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Mandau. *JURNAL PEMBANGUNAN WILAYAH & KOTA*, 15(3). <https://doi.org/10.14710/pwk.v15i3.21681>
- Widodo, S., Manurung, L., & Ningsi, E. H. (2024). Sosialisasi Dampak Ekonomi dari Pengembangan Pariwisata di Kota Pari, Serdang Bedagai, Sumatera Utara. *JURNAL PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT*, 9–15. <https://ojs.uninus.ac.id/JPKM/article/view/3405/1924>

- Wijaya, Dr. M., Pratomo, Dr. B., Citta, Dr. A. B., & Efendi, S. (2025). *Buku Referensi Metodologi Penelitian Kombinasi Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan Mixed Methods* (M. Mirsal, Ed.; Cetakan pertama). PT Media Penerbit Indonesia.
<http://repository.mediapenerbitindonesia.com/518/1/Metodologi%20Penelitian%20Kombinasi%20Pendekatan.pdf#>
- Winanti, P., & Sari, W. (2025). Dampak Kegiatan Pariwisata Terhadap Lingkungan di Perairan Laut Pulau Pari, Kepulauan Seribu, DKI Jakarta. *Jurnal Pariwisata Dan Perhotelan*, 2(4), 16. <https://doi.org/10.47134/pjpp.v2i4.4607>
- Yandra, A., Hernimawati, H., Sudaryanto, S., Felga, S., & Arizal, A. (2022). Anomali Program Pot dan Bunga: Evaluasi Program Pengadaan dan Pemeliharaan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, 8(4), 1138–1151. <https://doi.org/10.35326/pencerah.v8i4.2505>

Peraturan

- Kementerian Pariwisata Republik Indonesia. (2025). *Siaran Pers: Satu Tahun Kabinet Merah Putih: Pariwisata Naik Kelas, Kontribusi Ekonomi Menguat*. Kementerian Pariwisata Republik Indonesia.
<https://kemenpar.go.id/berita/siaran-pers-satu-tahun-kabinet-merah-putih-pariwisata-naik-kelas-kontribusi-ekonomi-menguat>
- Kementerian Pendidikan, K. R. dan T. (2024). *Analisis Variabel Penelitian dan Definisi Operasional dengan AI*. LMS SPADA Indonesia (Kemendiktisaintek). https://lmsspada.kemdiktisaintek.go.id/pluginfile.php/764743/mod_resource/content/8/PERTEMUAN%2011%20Analisis%20Variabel%20Penelitian%20dan%20Definisi%20Operasional%20dengan%20AI.pdf
- Pemerintah Kecamatan Prajuritkulon. (2024, July 28). *Profil Kecamatan Prajuritkulon*. Pemerintah Kota Mojokerto. <https://kec-prajuritkulon.mojokertokota.go.id/statis/profil-kecamatan-prajuritkulon#:~:text=Kecamatan%20Prajuritkulon%20adalah%20salah%20satu%20Lembaga%20Perangkat%20Daerah,Organisasi%2C%20Tugas%20dan%20Fungsi%20Serta%20Tata%20Kerja%20Kecamatan.>
- Pemerintah Kota Mojokerto. (2021). *Peta Potensi Investasi Kota Mojokerto*. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Mojokerto.
https://dpmptsp.mojokertokota.go.id/portal_mojokertokota/assets/files/PETA_POTENSI_INVESTASI_KOTA_MR_2021_.pdf

- Pemerintah Kota Mojokerto. (2023a). *Peraturan Walikota (Perwali) Kota Mojokerto Nomor 13 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Mojokerto*. Berita Daerah Kota Mojokerto Tahun 2023 Nomor 13.
- Pemerintah Kota Mojokerto. (2023b). *Strategi Pengembangan Ekonomi Pengungkit di Area Sekitar Taman Bahari Majapahit*.
- Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang*.