

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota-kota metropolitan di negara berkembang dalam dekade terakhir ini menjadi topik yang hangat dibicarakan khususnya terkait dengan pengelolaan sumber daya di perkotaan (d'Albergo & Lefèvre, 2018). Pengelolaan sumber daya tersebut ditujukan untuk menunjang berbagai aktivitas terutama dalam memenuhi kebutuhan biologi dan budaya penduduk kota (lihat tabel 1). Dua kebutuhan itu merupakan asas kehidupan perkotaan, sehingga penggunaan sumber daya perkotaan terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu (Eremia dkk, 2017; Macke dkk, 2018).

Tabel 1. Kebutuhan Manusia di Perkotaan.

Kebutuhan Biologi	Kebutuhan Budaya
Air	Sistem ekonomi
Udara	Teknologi
Ruang/Lahan	Organisasi politik
Tenaga (sumber tenaga dan makanan)	Perhubungan dan pengangkutan
Tempat kediaman	Pendidikan dan penerangan
Pembuangan sisa	Aktivitas-aktivitas sosial dan intelektual
	Keselamatan

Sumber: Marcus dan Detwyler, 1985:23.

Meningkatnya kebutuhan biologi dan budaya di perkotaan berkaitan erat dengan terjadinya urbanisasi. Urbanisasi merupakan fenomena sosial, pertumbuhan ekonomi kota dan perubahan struktur produksi/konsumsi dalam

sistem perkotaan (Jiang & O'Neill 2017). Magsi & Sheikh (2018) memandang urbanisasi sebagai sentralisasi dan pertumbuhan penduduk, serta melibatkan permintaan pekerjaan, perkembangan komunikasi, rekreasi dan sebagainya. Urbanisasi juga diartikan sebagai perubahan kawasan pedesaan dengan sifat agraria menuju sifat perkotaan, yang dipengaruhi oleh pembangunan, penggunaan sumber daya dan fungsi-fungsi perkotaan (Umanailo dkk, 2019; Streule dkk, 2020). Beberapa definisi tersebut menggambarkan bahwa urbanisasi erat kaitannya dengan kebutuhan manusia di perkotaan, perubahan pada fungsi-fungsi kota, pertumbuhan ekonomi, industrilisasi dan migrasi dari desa ke kota.

Salah satu kebutuhan manusia di kota yang dipengaruhi langsung oleh urbanisasi adalah ruang/lahan. Isu penggunaan lahan di perkotaan telah menjadi isu yang krusial, karena ketersediaan lahan mulai terbatas sedangkan permintaan terhadap lahan terus meningkat (Popp dkk, 2017). Kombe (2005), Ullah & Mansourian (2016) dan Wubie dkk (2020) menawarkan alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan agar kebutuhan manusia dapat terpenuhi, diantaranya adalah melakukan alihfungsi lahan.

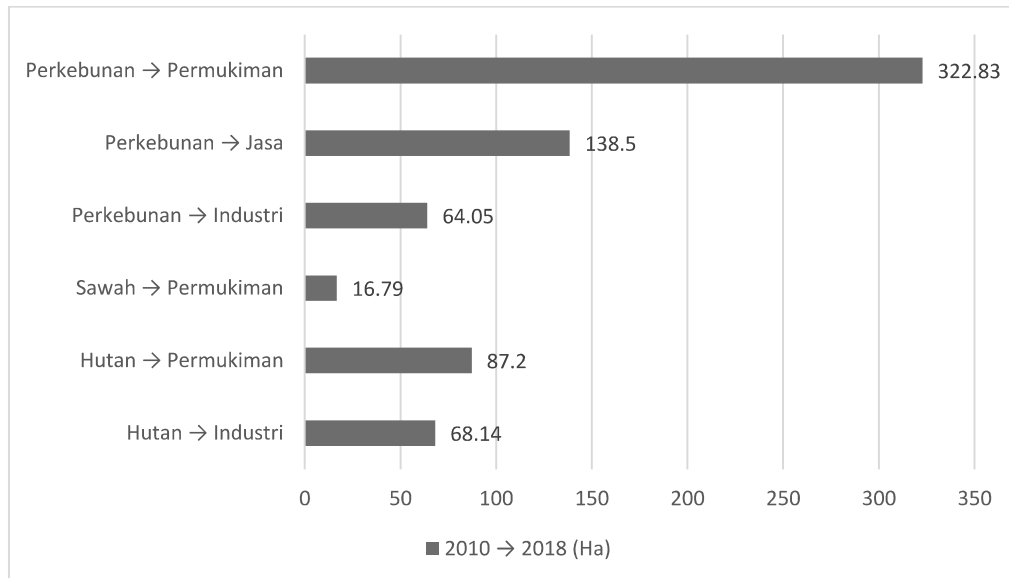
Alihfungsi lahan adalah kegiatan merubah fungsi lahan untuk menghasilkan manfaat yang lebih besar dari fungsi lahan sebelumnya (Corolina dkk, 2014). Dalam pelaksanaannya, alihfungsi lahan harus menyesuaikan kondisi tata guna lahan suatu wilayah dan sosial masyarakat lokal (Nidumolu dkk, 2007). Namun, alihfungsi lahan di perkotaan sering mengalami ketidaksesuaian khususnya antara kebutuhan masyarakat dengan kepentingan pemerintah (Zou dkk, 2019; Petrescu-Mag dkk, 2018). Kebutuhan masyarakat di sini mengarah

pada mata pencaharian, kebutuhan air, kesejahteraan lingkungan dan sebagainya. Sedangkan kepentingan pemerintah lebih mengarah pada peningkatan sektor ekonomi, infrastruktur dan berbagai fungsi kota lainnya (Díaz-caravantes & Wilder, 2014; Vij dkk, 2018). Munculnya ketidaksesuaian tersebut telah membuat isu penggunaan lahan di perkotaan semakin kompleks, karena isunya tidak hanya berkaitan antara pembangunan ekonomi dan lingkungan, tetapi juga sangat berkaitan dengan kehidupan sosial masyarakat.

Kota Semarang juga mengalami hal yang sama terkait ketidaksesuaian dari kegiatan alihfungsi lahan. Ketersediaan lahan di Kota Semarang sudah mulai terbatas. Keterbatasan ini disebabkan laju pertumbuhan penduduk yang begitu cepat, yakni 1.701.114 jiwa tahun 2015 menjadi 1.814.110 jiwa tahun 2019. Ada peningkatan 112.996 jiwa dari tahun 2015 ke tahun 2019 (BPS Kota Semarang, 2019). Meningkatnya jumlah penduduk mengharuskan Pemerintah Kota Semarang perlu menyediakan lahan lebih banyak lagi. Salah satu solusi yang banyak dipilih pemerintah adalah melakukan alihfungsi lahan atau memberikan izin alihfungsi lahan bagi masyarakat dan pihak swasta.

Pilihan pemerintah untuk melakukan alihfungsi lahan ditandai dengan perubahan-perubahan lahan pertanian ke lahan non-pertanian (lihat gambar 1). Perubahan ini bertujuan membantu memenuhi kebutuhan penduduk di Kota Semarang, pemerataan pembangunan dan mempercepat pertumbuhan kota. Di sisi lain, Kota Semarang harus kehilangan lahan-lahan potensial, ruang terbuka hijau dan memungkinkan terjadinya kerusakan lingkungan dalam waktu jangka panjang. Berikut adalah perubahan penggunaan lahan di Kota Semarang.

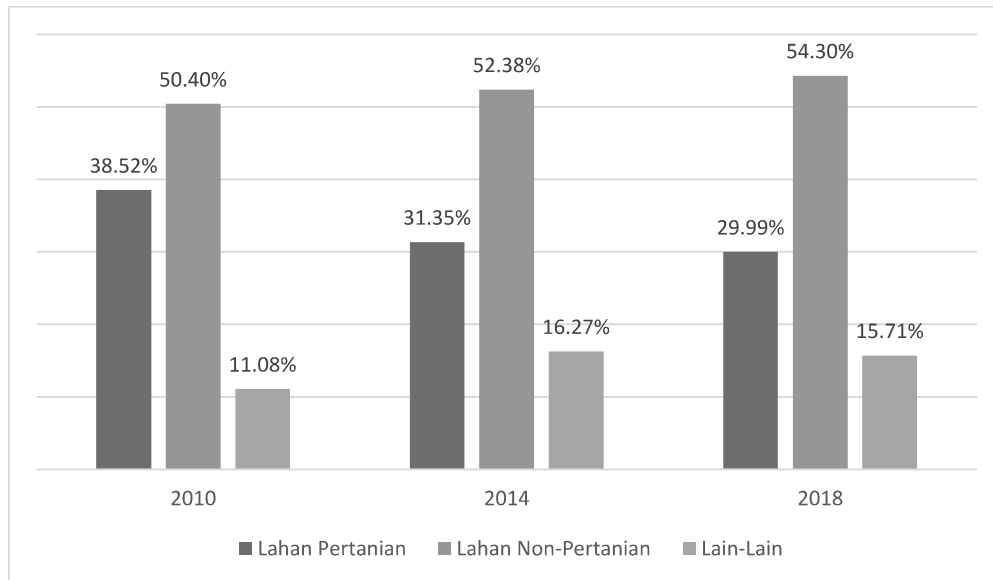
Gambar 1. Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Semarang.



Sumber: BPS Kota Semarang, 2019.

Jumlah alihfungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kota Semarang tergolong tinggi. Perubahan terbesar terjadi pada penggunaan lahan perkebunan menjadi permukiman, dengan luas 332,83 Ha dari tahun 2010 ke tahun 2018. Perubahan-perubahan tersebut menyebabkan komposisi lahan pertanian di Kota Semarang terus mengalami penurunan dari tahun-ke tahun (lihat gambar 2). Kondisi ini mengakibatkan lahan-lahan di Kota Semarang masuk zona degradasi, dengan sisa lahan potensial 7.006 Ha atau sekitar 17,98 persen dari luas total lahan (Haidir & Rudiarto, 2019). Zona degradasi yang dimaksud adalah penggunaan lahan sudah terbatas untuk digunakan bagi aktivitas manusia dan berbagai kebutuhannya (Musa dkk, 2017).

Gambar 2. Komposisi Penggunaan Lahan di Kota Semarang.

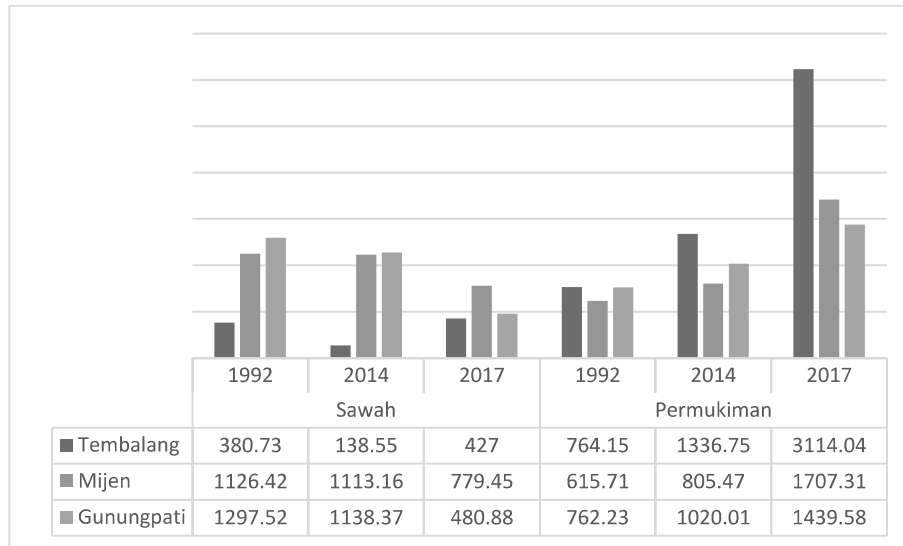


Sumber: BPS Kota Semarang, 2019.

Komposisi penggunaan lahan pertanian menurun 8,53 persen atau 3334,56 Ha. Komposisi penggunaan lahan non-pertanian meningkat 3,9 persen atau 1524,59 Ha dari tahun 2010 ke tahun 2018. Ini mengindikasikan bahwa alihfungsi lahan di Kota Semarang mengalami ketidakseimbangan antara pembangunan ekonomi, sosial dan lingkungan.

Ada beberapa wilayah di Kota Semarang yang kerap mengalami alihfungsi lahan, diantaranya adalah Kecamatan Tembalang, Banyumanik, Mijen dan Gunungpati. Perubahan fungsi lahan lebih didominasi pada perubahan lahan sawah ke lahan permukiman (lihat gambar 3).

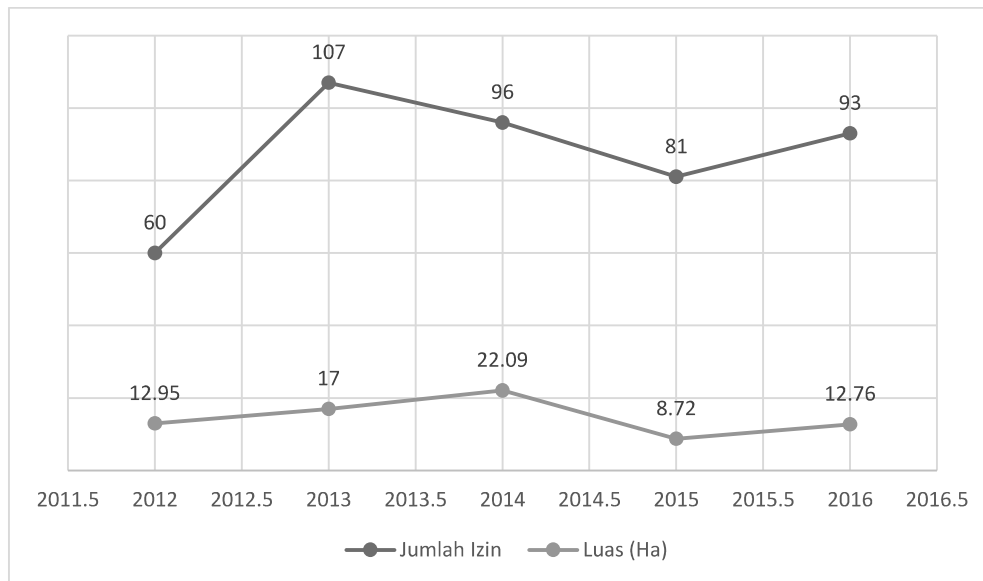
Gambar 3. Alihfungsi Lahan di Beberapa Wilayah Kota Semarang (Ha).



Sumber: Saraswati dkk, 2016 & Dinas Pertanian Kota Semarang, 2018.

Ketiga wilayah di atas terletak di dataran tinggi, dimana keberadaannya merupakan sabuk hijau bagi Kota Semarang. Perubahan lahan sawah ke lahan permukiman tertinggi dialami oleh Kecamatan Tembalang. Hal ini dipicu dengan wilayah perluasan wilayah kota dan keberadaan area pendidikan dengan skala nasional. Dalam konteks ini, Kecamatan Gunungpati juga mengalami hal yang sama. Tingginya alihfungsi lahan di Kecamatan Gunungpati juga dipengaruhi oleh wilayah perluasan kota dan keberadaan area pendidikan dengan skala nasional. Dua alasan tersebut menjadi pemicu berkembangnya wilayah Gunungpati, melalui pembangunan fisik dan terbukanya kesempatan kerja bagi masyarakat lokal maupun pendatang, sehingga kegiatan alihfungsi lahan terus meningkat dari tahun ke tahun (lihat gambar 4). Berikut adalah izin dan luas alihfungsi lahan di Kecamatan Gunungpati.

Gambar 4. Izin & Luas Alihfungsi Lahan di Kecamatan Gunungpati.



Sumber: Badan Pertanahan Nasional, Kota Semarang, 2017.

Ada peningkatan 47 jumlah izin alihfungsi lahan dari tahun 2012 ke tahun 2013, dan kembali meningkat pada tahun 2015 ke tahun 2016 sejumlah 12 izin. Fenomena ini berpotensi merubah pola dan struktur ruang wilayah Gunungpati dari rencana penggunaan lahannya. Peraturan Daerah Kota Semarang No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) telah menetapkan wilayah Gunungpati sebagai kawasan konservasi, pertanian dan pendidikan.

Kegiatan alihfungsi lahan di Kecamatan Gunungpati secara khusus tidak didukung oleh kondisi geografisnya. Ini disebabkan Kecamatan Gunungpati masuk dalam kategori wilayah tangkapan air dan sabuk hijau bagi Kota Semarang (Maya & Pujiati, 2016). Tapi alihfungsi lahan tetap terjadi dan banyak dari kegiatannya tidak sesuai dengan syarat-syarat konservasi (Aidy & Huzaini, 2013). Kegiatan ini telah menggeser bentang alam, sehingga kemungkinan terjadinya

bencana alam di Kecamatan Gunungpati lebih besar. Hal ini diperkuat oleh paparan Dewi & Rudiarto (2014) yang menemukan bahwa telah terjadi alihfungsi lahan pertanian seluas 28,02 Ha menjadi lahan terbangun, sehingga kegiatan ini memungkinkan terjadinya longsor lebih besar. Temuan lain didapatkan oleh 'Izzatul dkk (2017) bahwa terdapat zonasi laju erosi di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati, karena ada permukiman yang berada pada lereng yang cukup miring. Kesimpulan penelitiannya membagi tiga kategori. Zonasi pertama dengan kategori sangat ringan terletak di RW 1,3,5 dan 6. Zonasi kedua dengan kategori ringan terletak di RW 2. Zonasi ketiga dengan kategori sedang terletak di RW 4 dan 7. Senada dengan itu, Yulianto dkk (2019) juga menemukan dalam penelitiannya bahwa hampir 60 persen Kawasan rawan longsor berada pada pemukiman Trangkil Sukorejo Kecamatan Gunungpati dengan kemiringan lereng 25-45 persen. Kondisi tata guna lahan seperti ini menunjukkan ketidaksesuaian antara perencanaan tata guna lahan dan penerapannya.

Munculnya ketidaksesuaian tersebut merupakan persoalan yang serius dalam pengelolaannya. Masalah ini sangat memungkinkan terjadinya bencana alam, kerusakan lingkungan, kehilangan lahan potensial, mengancam pangan, kesehatan, keamanan pemukiman serta mempengaruhi kesejahteraan masyarakat (Chen dkk, 2017; Bai dkk, 2019; Kidane dkk, 2019; Hasan dkk, 2020). Misalnya dari kehilangan lahan potensial, Aidy & Huzaini (2013) memaparkan sekitar 249,94 Ha lahan di Kecamatan Gunungpati berubah dari lahan tidak kritis menjadi lahan kritis. Dewi & Rudiarto (2014) juga menjelaskan tentang peta kesesuaian lahan dengan lahan terbangun di Kecamatan Gunungpati. Ada 129 Ha lahan

permukiman terletak di kawasan konservasi, dimana lahan permukiman tersebut berpengaruh positif terhadap longsor serta mengurangi daerah resapan air. Dinas Pertanian Kota Semarang (2020) juga melaporkan bahwa selama empat tahun terakhir, lahan sawah berkurang seluas 915.12 Ha di Kecamatan Gunungpati. Kondisi ini dapat merusak lingkungan sekitarnya dalam waktu jangka panjang, seperti menurunnya kualitas air.

Ketidaksesuaian antara perencanaan tata guna lahan dan penerapannya juga dapat memicu munculnya konflik antar *stakeholder* (Jensen dkk, 2019). *Stakeholder* dalam konteks ini adalah pemerintah lokal, swasta dan masyarakat. Beberapa kajian telah menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian tersebut sehingga munculnya konflik. Pertama, adanya intervensi politik dalam proses perencanaan dan penggunaan lahan (Aminah, 2015). Bentuk intervensi yang dilakukan adalah instansi pemerintah mendukung posisi kapitalis dalam proses politik dalam pembuatan kebijakan tata ruang. Kedua, kebijakan *top-down* dan *stakeholder* (masyarakat lokal) tidak dilibatkan (Magsi dkk, 2017). Sifat *top-down* ditemukan dari pemerintah yang mengambil keputusan secara vertikal terkait pembangunan infrastruktur dan implementasinya. Pemerintah tidak melibatkan masyarakat lokal sebagai pekerja dan lainnya. Ketiga, manajemen atau *leadership* buruk (Ianoş dkk, 2017). Lemahnya manajemen pemerintah lokal dalam menangani konflik antara mantan pemilik lahan dengan otoritas lahan. Ini mengakibatkan konflik berkepanjangan sehingga melibatkan pengembang, masyarakat lokal, perencana kota dan ahli lingkungan. Keempat, adanya inkonsistensi pemerintah dalam implementasi kebijakan tata guna lahan (Yusran

dkk, 2017). Ketidakkonsistensi tersebut dinilai dari kebijakan pemerintah daerah terkait kawasan konservasi. Belum ada titik keseimbangan antara kebijakan, pengelolaan dan implementasinya yang telah merugikan masyarakat lokal, sehingga muncul konflik antara masyarakat dengan birokrat.

Dilihat dari beberapa faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian di atas, ada beberapa kelurahan di Kecamatan Gunungpati yang mengalaminya, yaitu Kelurahan Plalangan dan Sekaran. Kelurahan Plalangan mengalami ketidaksesuaian antara perencanaan tata ruang dengan pola ruang, yang disebabkan rendahnya pengendalian pemerintah lokal (Astuti & Mahendra, 2015). Dalam konteks ini, Kelurahan Sekaran mengalami dua persoalan, yaitu rendahnya pengendalian pemerintah lokal dan kurangnya koordinasi dalam kegiatan alihfungsi lahan. Wulangsari & Pradoto (2013) memaparkan bahwa perkembangan wilayah Sekaran sebagai area pendidikan tergolong cepat. Mereka mencatat ada 58 lahan terbangun bertambah selama 10 tahun, dan rata-rata dari pembangunan tersebut tidak terkendali dan kurang sesuai dengan pola ruang. Mereka menemukan faktor penghambatnya adalah kurangnya koordinasi masyarakat kepada pemerintah lokal dalam pelaksanaan alihfungsi lahan. Aidy & Huzaini (2013) juga menambahkan dalam penelitiannya bahwa ada kelemahan dari pengendalian pemerintah terkait alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran, sehingga pola tata ruang telah berubah dari dasar peruntukannya. Dua faktor tersebut menggambarkan lemahnya kolaborasi antar *stakeholder* di Kelurahan Sekaran. Oleh karena itu, salah satu pendekatan untuk menyelesaikan persoalannya adalah dengan pendekatan *collaborative governance*.

Collaborative governance merupakan pendekatan yang harus melibatkan *stakeholder* dan berkoordinasi untuk berinteraksi baik dalam bentuk kemitraan, konsensus, pengembangan rencana atau dalam proses pengambilan keputusan (Margerum, 2002). Menurut Ansell & Gash (2008), *collaborative governance* cenderung fokus pada partisipasi *stakeholder* untuk saling bekerjasama dan meningkatkan pengawasan. Emerson dkk (2011) juga berpendapat bahwa *collaborative governance* mencakup semua konteks terutama dalam sistem pemerintahan, sehingga pentingnya melibatkan *stakeholder* dalam pelaksanaannya. *Collaborative governance* secara spesifik diartikan sebagai kerangka kerja yang membutuhkan aktor *non-state* untuk membantu dalam prosesnya (Sun, 2017).

Mengacu beberapa pandangan di atas, kurangnya koordinasi dan rendahnya pengendalian di Kelurahan Sekaran memiliki kaitan erat dengan *collaborative governance*. Hal ini disebabkan penggunaan/alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran merupakan pengembangan rencana dalam tata kelola pemerintahan. Dalam konteks ini, *collaborative governance* adalah untuk mengintegrasikan semua *stakeholder* guna mengurangi ketidaksesuaian antara perencanaan tata guna lahan dan penerapannya di Kelurahan Sekaran.

Beberapa penelitian telah membuktikan hasil positif dari *collaborative governance* dalam menyelesaikan ketidaksesuaian tersebut. Fisher dkk (2020) meneliti *collaborative governance* kawasan konservasi di Peruvian Amazon. Mereka menemukan bahwa konflik dapat diminimalisir. *Collaborative governancer* dijalankan dengan membangun dan melibatkan semua *stakeholder*

termasuk kelompok adat, sehingga terbentuk interaksi dua arah yang lebih efektif. Sheng dkk (2018) juga melakukan penelitian di Kota Tianjin China, menemukan bahwa *collaborative governance* telah membawa pembangunan konstruktif dengan efektif dan mampu melindungi lahan lainnya dari pencemaran pembangunan. *Collaborative governance* ditujukan untuk pemerataan penduduk di setiap wilayahnya, dan melakukan perlindungan ekologis dengan memberikan kompensasi ekologi bagi jasa ekosistem. Temuan lain juga dipaparkan oleh Golar dkk (2019) terkait strategi *collaborative governance* dalam penyelesaian konflik penggunaan lahan di Sulawesi Tengah. Kesimpulan mereka adalah strategi *collaborative governance* telah mengintegrasikan antara kebutuhan masyarakat dengan keinginan pemerintah lokal, sehingga konflik dapat terselesaikan dengan baik. Bentuk strategi yang digunakan adalah dengan menyusun Rencana Strategis (Renstra) dengan melibatkan secara aktif semua *stakeholder* dalam kegiatan pengelolaan. Renstra tersebut mengacu pada visi pemerintah lokal, termasuk mengidentifikasi masalah besar, peluang dan isu dalam konflik penggunaan lahan. Senada dengan itu, Kling dkk (2019) menemukan hal yang sama di Swedia. Pendekatan *collaborative governance* menjadi alternatif terbaik untuk bernegosiasi dan diskusi dalam penyelesaian konflik penggunaan lahan pariwisata. Dua alat tersebut menjadikan para *stakeholder* saling percaya dan membuka kesempatan untuk bekerjasama. Awal *collaborative governance* dilakukan dengan menyamakan persepsi semua informan kunci, dan diadakan pertemuan untuk komunikasi secara langsung setiap *stakeholder*. Prosesnya dikendalikan oleh pemerintah lokal sampai adanya

keseimbangan antara kebijakan, kebutuhan masyarakat dan keinginan pengembang.

Merujuk beberapa temuan di atas, dapat disimpulkan bahwa pentingnya *collaborative governance* dalam penggunaan/alihfungsi lahan adalah untuk (a) wujudnya keseimbangan antara kepentingan pemerintah, swasta dan kebutuhan masyarakat; (b) membangun kerjasama; (c) meningkatkan kepercayaan (*trust*). Dalam konteks ini, ada unsur-unsur yang dibutuhkan untuk melihat pentingnya *collaborative governance* dalam alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran. Unsur-unsur tersebut adalah (a) kepentingan *stakeholder*, untuk melihat keseimbangan antara kepentingan pemerintah, swasta dan masyarakat; (b) partisipasi *stakeholder*, untuk melihat terbangunnya kerjasama antar *stakeholder* atau tidak; (c) modal sosial, untuk melihat tingkat kepercayaan antar *stakeholder*. Ketiga indikator itu masuk dalam komponen *starting condition* dalam model *collaborative governance* (Ansell & Gash, 2008).

Berdasarkan uraian di atas, peneliti menganggap bahwa tiga unsur tersebut penting untuk dianalisis dalam alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran. Ketiga unsur tersebut sangat mempengaruhi pengendalian alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran. Oleh sebab itu, penelitian ini diharapkan dapat membuka jalan bagi *stakeholder* agar wujudnya pengendalian alihfungsi lahan yang lebih efektif dan menguntungkan semua pihak Atas dasar itu, penulis melakukan penelitian tentang “*Starting Condition: Collaborative Governance* dalam Alihfungsi Lahan di Kelurahan Sekaran”.

1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi masalah penelitian ini sebagai berikut:

- (a) Masih dijumpai alihfungsi lahan yang tidak terkoordinasi.
- (b) Masih rendahnya kolaborasi antar *stakeholder* dalam alihfungsi lahan.

1.2.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

- (a) Bagaimana pelaksanaan alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran?
- (b) Bagaimana *starting condition: collaborative governance* dalam alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran?

1.3 Tujuan Penelitian

Melalui identifikasi dan perumusan masalah di atas tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- (a) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran.
- (b) Untuk menganalisis *starting condition: collaborative governance* dalam alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu:

- (a) Manfaat Teoritis. Penelitian ini memberi kontribusi ilmiah pada kajian *collaborative governance* dalam alihfungsi lahan di Kelurahan Sekaran. Kontribusi tersebut berupa sumbangan teori kepada teori Ansell & Gash (2008). Penelitian ini menyumbangkan pandangan bahwa modal sosial merupakan satu elemen yang sangat penting terhadap keberhasilan *collaborative governance*. Kekuatan modal sosial menjadi kekuatan dasar yang harus dimiliki masing-masing *stakeholder*, agar wujudnya kepercayaan, toleransi dan kerjasama antar *stakeholder*. Unsur modal sosial tidak hanya sebatas kebutuhan untuk interaksi antar *stakeholder*, tapi juga berkaitan dengan hubungan sosial secara horizontal dan vertikal atau hubungan antara *bottom-up* dengan *top-down*. Melalui hubungan ini, semua *stakeholder* dapat direkat karena adanya ketergantungan, sehingga *collaborative governance* bisa diwujudkan dengan efektif.
- (b) Manfaat Praktis. Hasil analisis dari penelitian ini diharapkan berguna bagi *stakeholder* yang terlibat *collaborative governance* dalam alihfungsi lahan. *Collaborative governance* telah menjadi alternatif baru bagi Pemerintah Kota Semarang dalam pengelolaan tata guna lahan. Peneliti berpendapat bahwa *collaborative governance* dapat dijadikan alternatif untuk menyusun rumusan baru dalam kebijakan rencana tata ruang. Sebagai langkah awal, pemerintah harus bangun forum diskusi dan menghadirkan *stakeholder* yang terlibat langsung. Tujuannya adalah untuk menyesuaikan kembali kondisi tata guna lahan dengan realitanya. Forum ini juga dijadikan sebagai evaluasi dan monitoring bagi pemerintah.

1.5 Definisi Konsep

- (a) Pelaksanaan alihfungsi lahan adalah kegiatan merubah suatu fungsi lahan menjadi fungsi lainnya. Misalnya, lahan pertanian dialihfungsikan menjadi lahan terbangun (industri, permukiman dan lain-lain).
- (b) *Starting condition: Collaborative governance* dalam alihfungsi lahan adalah komponen awal dalam *collaborative governance*, yaitu *power resource* (kepentingan *stakeholder*), *incentives for participation* (partisipasi secara insentif) dan *prehistory of cooperation* (modal sosial). Ketiga unsur tersebut menjadi input utama dalam pengendalian alihfungsi lahan secara seimbang.