

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	iv
ABSTRACT.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan	6
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	9
1.4. Tujuan Penelitian	9
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	10
1.5.1. Ruang Lingkup Spasial	10
1.5.2. Ruang Lingkup Temporal	11
1.5.3. Ruang Lingkup Substansial.....	11
1.6. Manfaat Penelitian	12
1.7. Keaslian Penelitian	12
1.8. Sistematika Penulisan	14
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1. Kerangka Teori	15
2.1.1. Konsep Tanah dan Hak Atas Tanah.....	15
2.1.2. Konsep Fungsi dan Nilai Tanah	18
2.1.3. Konsep Pengadaan Tanah	22
2.1.4. Konsep Kepentingan Umum	31
2.1.5. Konsep Kesejahteraan	36
2.1.6. Konsep Keadilan	41
2.1.7. Konsep Relasi Negara, Masyarakat dan Pasar Terhadap Tanah	45
2.2. Kerangka Pemikiran	46
BAB III	49
METODE PENELITIAN	49
3.1 Pendekatan Penelitian	49

3.2 Strategi Penelitian	50
3.3 Unit Analisis dan Subyek Penelitian	50
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	50
3.4.1. Data Primer	51
3.4.2. Data Sekunder	54
3.5 Metode Analisis Data.....	54
BAB IV	57
GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	57
4.1 Deskripsi Lokasi Studi.....	57
4.1.1. Fisik.....	57
4.1.2. Demografi.....	63
4.1.3. Penggunaan Lahan	65
4.1.4. Status Hak Atas Tanah	73
4.2 Deskripsi Proyek Pembangunan JJLS	74
4.2.1. Maksud dan Tujuan Pembangunan JJLS	74
4.2.2. Dasar Hukum Pelaksanaan.....	77
4.2.3. Perkembangan Pelaksanaan Pembebasan Tanah dan Pembangunan Konstruksi JJLS.....	79
4.3 Deskripsi Kerangka Kebijakan Pengadaan Tanah.....	81
4.3.1. Prosedur dan Proses Pengadaan Tanah	81
4.3.2. Proses Pengadaan Tanah JJLS	93
4.4 Pelaksanaan Pengadaan Tanah JJLS.....	97
4.4.1. Pengadaan Tanah JJLS Periode I (Tahun 2005-2012)	97
4.4.2. Pengadaan Tanah JJLS Periode II (Tahun 2012-2016).....	100
 BAB V	 126
HASIL DAN PEMBAHASAN	126
5.1. Identifikasi Kendala Dalam Proses Pengadaan Tanah	126
5.1.1. Ketidakjelasan Legal Formal Pihak yang Berhak	126
5.1.2. Adanya Konflik Pertanahan	128
5.1.3. Ketidaksetaraan Informasi.....	130
5.1.4. Ketidaksetaraan Komunikasi.....	132
5.1.5. Kesulitan dalam Perencanaan Ganti Kerugian dan Dampaknya.....	137
5.1.6. Metode Penilaian Ganti Kerugian	140
5.1.7. Ganti Kerugian Belum Memperhatikan Dampak Pasca Pengadaan Tanah ...	147
5.2. Identifikasi Penyebab Munculnya Kendala Pengadaan Tanah JJLS	150
5.2.1. Lemahnya Sistem Administrasi Pertanahan.....	150

5.2.2. Belum adanya beberapa peraturan yang dapat mendukung kelancaran dalam pelaksanaan pengadaan tanah	152
5.2.3. Ketiadaan Komitmen Pemerintah	161
5.3. Permasalahan Pengadaan Tanah	165
5.3.1. Kendala Administrasi Pertanahan dalam Penentuan Pihak yang Berhak Menerima Ganti Kerugian	167
5.3.2. Ketidaksetaraan Proses Komunikasi dan Informasi yang Menyebabkan Resistensi dari Masyarakat	171
5.3.3. Kompensasi Belum Memberikan Jaminan Livelihood Bagi Warga Terdampak Pengadaan Tanah	174
5.4. Pembahasan	178
5.4.1. Ketidakefektifan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	178
5.4.2. Tantangan Kebijakan Pengadaan Tanah	190
BAB VI	197
KESIMPULAN	197
6.1. Kesimpulan	197
6.2. Saran	203
6.2.1. Implikasi Kebijakan	203
6.2.2. Saran Penelitian Lebih Lanjut	205
DAFTAR PUSTAKA	viii