



ISSN : 1410-0614  
E-ISSN : 2684-9941

# SIMBUR CAHAYA

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Alamat Redaksi: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara, Bukit Besar, Palembang, Sumatera Selatan 30139, Indonesia.

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail: [simburcahaya@fh.unsri.ac.id](mailto:simburcahaya@fh.unsri.ac.id)

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/simburcahaya>

---

## Pola *Bussines To Bussines* Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri

Agnesya Diva Safitri<sup>a</sup>, Widhiana Hestining Puri<sup>b</sup>, Koes Widarbo<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Indonesia

<sup>b</sup> Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Indonesia, Email: [widhianapuri@yahoo.com](mailto:widhianapuri@yahoo.com)

<sup>c</sup> Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Indonesia

---

### Informasi Artikel

#### Histori Artikel:

Diterima : 07-12-2023  
Direvisi : 25-06-2024  
Disetujui : 05-07-2024  
Diterbitkan : 17-07-2024

---

#### Kata Kunci:

Proyek Strategis Nasional, KPBU, Pengadaan Tanah, *Business to Business*

#### DOI:

10.28946/sc.v31i1.3422

---

### Abstrak

Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional bertujuan meningkatkan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Salah satu perwujudannya melalui kerja sama pemerintah dengan badan usaha. Bandar udara merupakan insfrastruktur yang membutuhkan lahan dalam pembangunannya melalui pengadaan tanah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan studi dokumen. Hasil penelitian berupa proses dan progres pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yang dilakukan melalui pola *business to business* (B2B) dan pola tahapan. Permasalahan dalam pengadaan tanah antara lain adanya pihak selain tim pengadaan tanah yang terlibat di dalamnya, kurangnya pemahaman mekanisme pengadaan tanah, tidak ada koordinasi dari pihak yang memerlukan tanah dengan Kementerian ATR/BPN, dan masyarakat yang menolak nilai ganti rugi baik saat dilakukannya pola B2B maupun pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sehingga diperlukan verifikasi data, pembinaan masyarakat dan perangkat desa, koordinasi terkait pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, serta penyelesaian melalui penetapan lokasi untuk menyelesaikan permasalahan pada B2B untuk masyarakat yang menolak nilai ganti rugi dan dilakukan konsinyasi atas masyarakat yang menolak ganti rugi pada saat pola tahapan.

---

### Article Info

#### Article History:

Received : 07-12-2023  
Revised : 25-06-2024  
Accepted : 05-07-2024  
Published : 17-07-2024

---

### Abstract

*The issuance of Presidential Regulation Number 109 of 2020 on the Third Amendment to Presidential Regulation Number 3 of 2016 on Accelerating the Implementation of National Strategic Projects aims to increase infrastructure development in Indonesia. One of the realizations is through government cooperation with business entities. Airports are infrastructure that requires land in its development through land acquisition. This research uses a qualitative method with a descriptive analysis approach. The data collection techniques were observation, interview, and document study. The results of the research are the process and progress of the implementation of land acquisition*

---

**Keywords:**  
National Strategic  
Project, Government  
Cooperation with  
Business Entities, Land  
Acquisition, Business to  
Business

---

*for the construction of Kediri Airport which is carried out through the business to business (B2B) pattern and the stage pattern. Problems in land acquisition include the existence of parties other than the land acquisition team involved in it, lack of understanding of the land acquisition mechanism, no coordination from the party that requires land with the Ministry of ATR / BPN, and people who reject the value of compensation both when doing the B2B pattern and the pattern of land acquisition stages for the public interest. So that data verification, community and village apparatus guidance, coordination related to land acquisition for the construction of Kediri Airport with the Kediri District Land Office, and settlement through location determination to resolve problems in B2B for people who reject the value of compensation and consignment for people who reject compensation during the pattern stage.*

---

## PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur memberikan peran yang sangat penting dalam peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan maupun kesejahteraan rakyatnya. Pada pelaksanaannya, setiap pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum memerlukan tanah sebagai lokasi yang akan digunakan untuk pembangunan. Di Indonesia, pengadaan tanah diatur dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Guna mencapai tujuan khususnya peningkatan ekosistem dan percepatan Proyek Strategis Nasional serta adanya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dengan tujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur melalui pembangunan nasional, maka terdapat penyederhanaan terkait peraturan salah satunya mengenai penyelenggaraan Proyek Strategis Nasional. Penyelenggaraan pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Proyek Strategis Nasional merupakan program yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis dengan tujuan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna mendukung peningkatan perekonomian dan kesejahteraan nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional mengatur mengenai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dengan tujuan memberikan kepastian dalam keberlanjutan Proyek Strategis Nasional, pembagian risiko, dan pembagian tugas dalam pelaksanaan tahapannya.

Salah satu pembangunan infrastruktur yang membutuhkan lahan yang luas dalam pembangunannya adalah bandar udara. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 81 Tahun 2021 mengenai Bandar Udara, dijelaskan pengertian bandar udara merupakan kawasan yang berada di daratan dan/atau perairan dengan batas-batas tertentu yang digunakan sebagai tempat Pesawat Udara untuk mendarat maupun lepas landas, naik turunnya penumpang, bongkar muat barang, dan sebagai tempat perpindahan intra dan antarmoda transportasi, yang difasilitasi keselamatan dan keamanan penerbangan secara lengkap, serta fasilitas pokok dan fasilitas penunjang lainnya.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Penelitian kualitatif menurut Erickson dan Susan Stainback (2003) dalam Sugiyono (2018) dilakukan secara intensif dengan mencatat apa yang terjadi dan melakukan analisis secara mendalam terhadap temuan dimana peneliti berpartisipasi di lapangan kemudian membuat laporan secara mendetail. Menurut Sugiyono (2013) deskriptif analitis berarti mendeskripsikan dengan memberi gambaran pada objek yang diteliti melalui data atau sampel yang ada dan telah dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Melalui metode penelitian kualitatif pendekatan deskriptif analisis ini, peneliti mendeskripsikan, menganalisa, memaparkan, serta mendapat gambaran secara mendalam mengenai proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri melalui Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha, permasalahan serta solusi yang diberikan dalam kegiatan pengadaan tanah pembangunan Bandar Udara Kediri. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi, dan studi dokumen.

## **PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

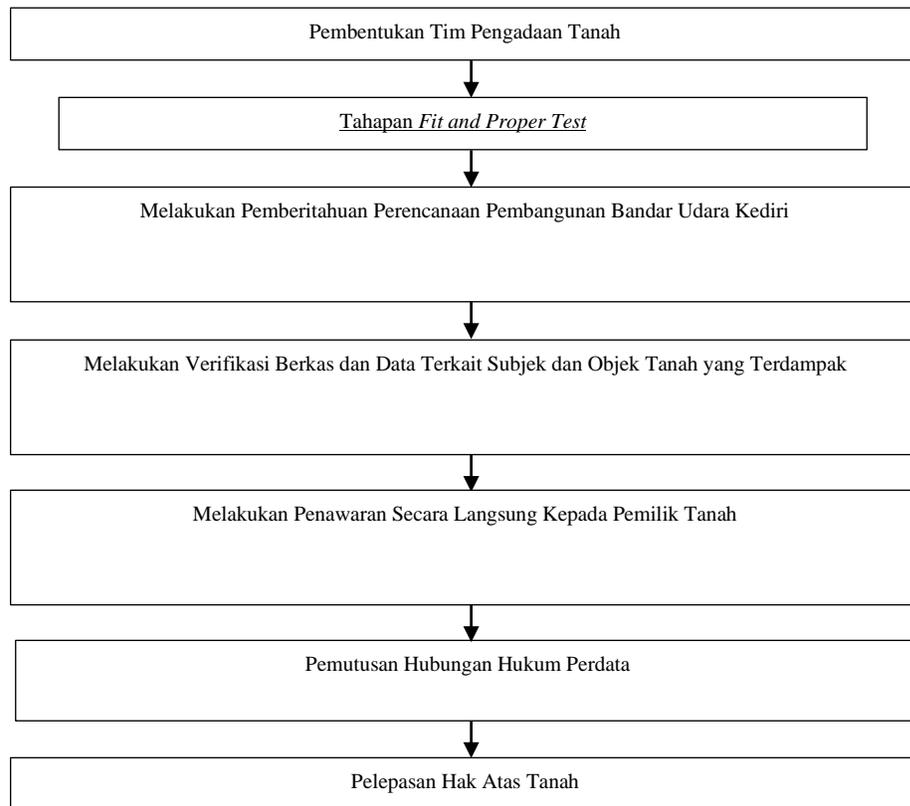
### **A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri**

#### **1. Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri Melalui Pola *Business to Business* (B2B)**

Pelaksanaan pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) dilakukan secara bertahap sejak tahun 2016. *Business to business* (B2B) pada awalnya dilakukan untuk kebutuhan lahan pihak badan usaha yaitu PT. Surya Dhoho Investama untuk kepentingan pembangunan bandar udara. Pola ini dilakukan dengan cara pembelian lahan dalam rangka

penyediaan lahan terlebih dahulu untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yang dilakukan oleh PT. Surya Dhoho Investama. Sebelumnya telah ditentukan melalui survei geometrik berupa titik koordinat bandar udara berdasarkan studi kelayakan serta surat rekomendasi dari Kementerian Perhubungan dan Kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman dan Investasi untuk pembangunan Bandar Udara Kediri di beberapa desa yang terdampak yaitu di Desa Bulusari, Desa Grogol, Desa Jatirejo, dan Desa Tarokan. Berikut ini pada Gambar 1 ditampilkan bagan alir bentuk proses pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) untuk pembangunan Bandar Udara Kediri.

**Bagan 1**  
Proses Pengadaan Tanah Melalui Pola Business to Business (B2B) untuk  
Pembangunan Bandar Udara Kediri



Sumber: Hasil Olah Peneliti, Juli 2023

Pelaksanaan *business to business* (B2B) diawali dengan pembentukan tim pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yang dilakukan oleh pihak PT Surya Dhoho Investama. Di dalam tim pengadaan tanah tersebut terdapat beberapa tim manajemen penanggung jawab masing – masing yaitu tim *surveyor*, tim legal (*fit and proper test*), tim keuangan, tim hubungan masyarakat, dan notaris/PPAT. Tim *surveyor* melakukan survei atau

pengukuran untuk mendapatkan data terkait suatu objek bidang tanah. Dalam pelaksanaan *business to business* (B2B) menyertakan notaris/PPAT yang dipilih melalui proses tahapan *fit and proper test* atau sebagai uji kelayakan serta kepatutan yang dilakukan oleh tim legal. Sebelum dipilihnya beberapa notaris/PPAT yang akan membantu dalam pelaksanaan *business to business* (B2B), tim pelaksana pengadaan tanah melakukan uji kelayakan, kecakapan dan kepantasan atas notaris/PPAT yang nantinya mendampingi pelaksanaan proses dari tim pengadaan tanah. Tim keuangan memiliki tugas mengatur *cash flow* atau laporan arus kas yaitu laporan keuangan perusahaan untuk melacak setiap pemasukan (*cash inflow*) dan pengeluaran (*cash outflow*) sehingga menghasilkan analisa keuangan baik. Kemudian untuk tim hubungan masyarakat atau humas memiliki tugas untuk menjembatani hubungan antara pihak badan usaha dengan masyarakat dengan terjun langsung ke lapangan.

Sepanjang dilaksanakannya proses *business to business* (B2B), terdapat tujuh notaris/PPAT yang dipilih melalui tahap *fit and proper test* oleh pihak PT Surya Dhoho Investama untuk membantu dalam pelaksanaan pengadaan lahan. Peran notaris/PPAT yaitu sebagai pihak yang bekerja secara mandiri memberikan masukan – masukan hukum terkait metode pembelian lahan – lahan yang sifatnya dari perorangan kepada pihak yang memerlukan tanah. Selain itu, notaris/PPAT juga melakukan koordinasi dan komunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri terkait aturan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan kesiapan pengadaan lahan serta proses selanjutnya. Berdasarkan Pasal 15 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse atau salinan pertama dari akta otentik, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud, notaris/PPAT memiliki wewenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Setelah dilakukan tahapan *fit and proper test* tersebut, tim pengadaan tanah bersama perangkat desa melakukan pemberitahuan mengenai perencanaan pembangunan Bandar Udara Kediri kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah. Kemudian berdasarkan data – data

yang diperoleh dengan bantuan perangkat desa, dilakukan verifikasi berkas dan data subjek maupun objek tanah ke masing-masing desa yang terdampak yaitu di Desa Bulusari, Desa Grogol, Desa Jatirejo, dan Desa Tarokan. Verifikasi berkas dan data subjek maupun objek ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang ada sudah benar dan sesuai sehingga data-data tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Setelah melakukan verifikasi berkas dan data subjek maupun objek tanah ke masing-masing desa, perangkat desa masing-masing melakukan pertemuan untuk melakukan negosiasi secara langsung kepada pemilik tanah yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri. Negosiasi langsung ini dilakukan dengan tujuan menetapkan keputusan langsung secara bersama antara pihak penjual maupun pembeli atas suatu bidang tanah yang terdampak yang kemudian ditentukan dengan adanya kesepakatan bersama.

Sebelum dilakukan transaksi berupa ganti rugi terhadap sebidang tanah yang terdampak pengadaan tanah, pihak badan usaha sebelumnya telah melakukan peninjauan atau survei terkait nilai tanah di wilayah yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri. Hal ini dilakukan untuk melakukan prediksi yang berkaitan dengan investasi dari lahan terdampak yang nantinya berkaitan dengan *cash flow* atau laporan arus kas yaitu laporan keuangan perusahaan untuk melacak setiap pemasukan (*cash inflow*) dan pengeluaran (*cash outflow*) sehingga menghasilkan analisa keuangan baik sehingga pihak instansi yang memerlukan tanah dapat menyiapkan dana terkait pembangunan Bandar Udara Kediri. Nilai tanah yang didapatkan berdasarkan standar ketentuan yang ditetapkan oleh pihak PT Surya Dhoho Investama melalui ketentuan tim penilai internal dari pihak pemrakarsa. Setelah dilakukan peninjauan nilai tanah tersebut, maka dikeluarkan suatu harga pagu yakni harga tertinggi yang telah ditetapkan sehingga pemilik tanah atau penjual tidak diperbolehkan untuk menjual lebih tinggi dari harga tersebut yang kemudian harga pagu ini akan disepakati oleh pihak penjual. Hasil dari negosiasi yang dilakukan oleh pihak PT Surya Dhoho Investama dan pemilik lahan tersebut akan dilakukan proses penawaran secara langsung kepada pemilik lahan dari ketentuan batas atas dan batas bawah nilai tanah di daerah tersebut. Batas atas dan batas bawah ini ditentukan dari nilai tanah yang ada pada masing-masing desa yang terdampak, nilai jual objek pajak (NJOP) atau harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi di daerah tersebut, maupun dilihat dari kondisi fisik lahan yang terdampak tersebut. Kondisi lahan dapat dikategorikan dalam beberapa macam misalnya sawah produktif, sawah musiman, sawah non

produktif atau tanah permukiman yang ada bangunannya. Setelah kesepakatan bersama sudah terjadi, maka dilakukan pemutusan hubungan hukum perdata dengan memberikan ganti rugi atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Perjanjian jual beli dipandang terjadi dan mengikat para pihak sejak tercapainya kata sepakat sehingga timbul suatu hak dan kewajiban.

Adapun untuk Tanah Kas Desa yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri dinilai sesuai dengan penilaian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut KPKNL. Setelah dilakukan penilaian oleh KPKNL, kemudian dilaksanakan musyawarah di masing-masing desa yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri untuk menentukan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang terdampak pembangunan. Pada musyawarah desa tersebut, pemerintah desa menunjuk tanah pengganti yang kemudian akan dinilai untuk tanah pengganti tersebut. Kesepakatan tentang tanah pengganti dibuat sebuah keputusan berupa Peraturan Desa untuk masing – masing desa yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri.

Pelaksanaan *business to business* (B2B) menerapkan suatu asas yakni kebebasan berkontrak yang merupakan asas yang dapat memungkinkan para pihak yang membuat suatu perjanjian sesuai yang dikehendaki dengan tujuan mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan pasal tersebut, berlaku asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian sehingga mengukuhkan adanya asas kebebasan berkontrak. Apabila tidak ada kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah sehingga dapat dibatalkan. Pelaksanaan *business to business* (B2B) didasarkan dengan adanya Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara pihak penjual dan pembeli serta adanya kuasa untuk menjual. PPJB dan kuasa menjual bertujuan untuk pemutusan hubungan hukum perdata antara pemilik tanah serta adanya penyelesaian hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Adanya PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yaitu PT Surya Dhoho Investama terkait pajak dan bukti kepemilikan sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan PPJB dan kuasa menjual merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan dibuat dihadapan notaris/PPAT.

Akta pelepasan hak bertujuan untuk melakukan penghapusan terhadap hak-hak atas tanah yang terdaftar untuk menjadi tanah negara bebas. Tanah negara itu kemudian dimohonkan kembali pemegang hak prioritasnya dalam hal ini PT Surya Dhoho Investama. Proses pelepasan hak atas tanah dilakukan dengan memperhatikan izin lokasi yang telah diperoleh pihak instansi yang memerlukan tanah atau pihak badan usaha. Setelah itu, dibuat akta pelepasan hak guna melepas tanah kepada tanah negara atau tanah yang dikuasai negara. Setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah, kemudian akan dimohonkan kembali oleh pihak instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berikut rincian pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) berdasarkan jumlah bidangnya di lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1  
Rincian Pengadaan Tanah Melalui Pola *Business to Business* (B2B) Pembangunan Bandar Udara Kediri

No	Desa/ Kelurahan	Kecamatan	Bukti Kepemilikan		Jumlah Bidang
			Letter C	Sertipikat Hak Milik	
1	Bulusari	Tarokan	302	127	429
2	Grogol	Grogol	544	56	600
3	Jatirejo	Banyakan	174	13	187
4	Tarokan	Tarokan	74	21	95
<b>Jumlah</b>			1.094	217	1.311

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, 2023

Berdasarkan Tabel 1, terdapat dua macam bukti kepemilikan tanah dalam pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yaitu berupa Letter C dan Sertipikat Hak Milik. Bukti kepemilikan tanah masyarakat pada lokasi pembangunan bandara tersebut lebih banyak yang kepemilikannya masih berupa Letter C dengan jumlah 1.094 bidang. Sedangkan, untuk bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik berjumlah 217 bidang. Bukti kepemilikan tanah di Desa Bulusari pada lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri yaitu 302 bidang alas haknya masih berupa Letter C dan 127 bidang sudah bersertipikat. Bukti kepemilikan tanah di Desa Grogol pada lokasi pembangunan Bandar Udara

Kediri yaitu 544 bidang alas haknya masih berupa Letter C dan 56 bidang sudah bersertipikat. Bukti kepemilikan tanah di Desa Jatirejo pada lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri yaitu 174 bidang alas haknya masih berupa Letter C dan 13 bidang sudah bersertipikat. Bukti kepemilikan tanah di Desa Tarokan pada lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri yaitu 74 bidang alas haknya masih berupa Letter C dan 21 bidang sudah bersertipikat.

Mekanisme pelepasan Tanah Kas Desa yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kementerian Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, Peraturan Kementerian Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, dan Peraturan Bupati Kediri Nomor 20 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pindahtanganan aset desa berupa tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Bandar Udara Kediri dilakukan melalui tukar menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Tukar menukar dilakukan setelah adanya kesepakatan besaran ganti rugi dengan pihak PT Surya Dhoho Investama sesuai dengan harga yang menguntungkan desa dan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai. Mekanisme tukar menukar tanah kas desa untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 33 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Berdasarkan mekanisme tersebut, terdapat 22,7 Ha Tanah Kas Desa berupa 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah yang dilakukan melalui tukar menukar yaitu untuk Desa Grogol, Desa Jatirejo, Desa Tarokan, dan Desa Bulusari. Pelepasan Tanah Kas Desa harus memperoleh izin tertulis terlebih dahulu dari Gubernur. Izin dari Gubernur tersebut harus diperoleh sebelum adanya pelepasan Tanah Kas Desa yang dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri. Adapun beberapa tahapan yang harus dilaksanakan sebelum mendapatkan izin dari gubernur. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur tentang pengadaan tanahnya, juga harus melalui tahapan perizinan/persetujuan atau disebut juga bentuk perjanjian berdasarkan ketentuan dalam PMDN No. 4 Tahun 2007 dan PMDN No. 1 Tahun 2016.

Terkait Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Kediri yang terdampak atas pembangunan Bandar Udara Kediri dipindahtangankan melalui tukar menukar dengan barang milik PT Surya Dhoho Investama. Kebijakan tukar menukar Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Kediri dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 3 Tahun 2020

tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Tukar menukar dilaksanakan dengan ketentuan nilai dari barang pengganti seimbang dengan nilai wajarnya Barang Milik Daerah yang akan dilepas dan memberikan keuntungan kepada pihak Pemerintah Kabupaten Kediri. Biaya proses tukar menukar dibebankan kepada mitra tukar menukar. Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Kediri yang terdampak atas pembangunan Bandar Udara Kediri yang dipindahtanggankan melalui tukar menukar dengan barang milik PT Surya Dhoho Investama memiliki nilai minimal 1,5 kali berdasarkan hasil laporan penilaian dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sehingga ketentuan nilai dari barang pengganti sudah seimbang atau lebih dengan nilai wajarnya Barang Milik Daerah yang dilepas untuk pembangunan Bandar Udara Kediri.

Pola pertama yang dilakukan secara *business to business* (B2B) ini memiliki landasan penguasaan tanah berupa Izin Lokasi. Pengertian dari izin lokasi yaitu izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah dengan peruntukan usaha maupun kegiatan serta dapat berlaku sebagai izin pemindahan hak yang tanah tersebut tersebut digunakan untuk keperluan usaha atau kegiatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi bahwa batasan dari luas penguasaan tanah yang diberikan untuk izin lokasi kepada pelaku usaha yang diperuntukan sebagai usaha kawasan industri/kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, kawasan pelabuhan bebas dan/atau kawasan lainnya yang telah ditetapkan menjadi proyek strategis nasional untuk 1 (satu) Provinsi : 400 Ha (empat ratus hektar). Berdasarkan hasil wawancara dengan perwakilan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu bahwa dalam rangka mengoptimalkan usaha yang telah ditetapkan menjadi proyek strategis nasional salah satunya untuk pembangunan Bandar Udara Kediri, maka luas dari izin lokasi dapat diberikan sampai dengan luasan yang tercantum dalam izin dari pejabat yang berwenang di bidang Penanaman Modal.

Izin lokasi yang didapatkan yaitu Pemenuhan Persyaratan Perizinan Prasarana Usaha Izin Lokasi Nomor: 503.07/2741/1418.27/2020 dengan rencana kegiatan berupa Pembangunan Bandara Kediri dengan luas 372 Ha dengan ketentuan:

- a. Pemegang Izin Lokasi wajib segera melakukan Pemenuhan Komitmen Pemenuhan komitmen dalam hal ini adalah Izin Lingkungan berdasarkan penetapan kelayakan lingkungan hidup ANDAL, RKL, dan RPL kegiatan pembangunan Bandar Udara Kediri di Provinsi Jawa Timur.
- b. Pemegang Izin Lokasi hanya dapat melakukan kegiatan perolehan tanah setelah Izin Lokasi efektif berlaku pada lokasi yang ditunjuk dalam Peta Pertimbangan Teknis Pembangunan Bandara Kediri Pertanahan.
- c. Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Izin Lokasi berlaku efektif.
- d. Pemegang Izin Lokasi wajib mematuhi peraturan perundangan yang berlaku.
- e. Izin Lokasi ini bukan merupakan pemberian hak atas tanah dan diberikan untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 28 Tahun 2020 tentang Penetapan Lokasi Bandar Udara Baru Kediri, luas lahan yang dibutuhkan seluas 454,5 Ha. Pembebasan lahan untuk pembangunan Bandar Udara Kediri dilakukan secara bertahap sejak tahun 2016, dimana terdapat kekurangan lahan sebesar 1,7 Ha tanah milik warga dan 22,7 Ha Barang Milik Daerah (Tanah Kas Desa) yang kemudian digunakan sebagai tanah pengganti. Kemudian dimohonkan penetapan lokasi pengadaan tanah berdasarkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri.

## **2. Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri Melalui Pola Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Pola pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada tahapan ini dilakukan dalam rangka pemenuhan kebutuhan kekurangan pengadaan lahan untuk pembangunan Bandar Udara Kediri untuk beberapa bidang tanah yang belum dibebaskan menjadi tanah negara dan letaknya berada di dalam kawasan pembangunan tersebut sehingga dibutuhkan penyelesaian yaitu melalui penetapan lokasi. Adapun diterbitkannya Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur dikarenakan

adanya masyarakat yang menerima pembangunan bandar udara namun menolak tanahnya dibeli secara *business to business* (B2B).

a. Tahap Perencanaan

Pola tahapan ini dilakukan dalam rangka pemenuhan kebutuhan kekurangan pengadaan lahan untuk pembangunan Bandar Udara Kediri. Kecamatan Grogol, Kecamatan Tarokan, dan Kecamatan Banyakan yang berada di Kabupaten Kediri merupakan kecamatan yang dipilih sebagai lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan oleh PT. Surya Dhoho Investama. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun oleh PT. Surya Dhoho Investama. Terkait dengan kesesuaian lokasi dengan RTRW nasional, provinsi, maupun kabupaten terdapat rekomendasi yang diberikan oleh pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten terkait. Proyek pembangunan Bandar Udara Kediri merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN). Pasal 19 Perpres Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN mengatur bahwa:

- 1) Dalam hal lokasi PSN tidak sesuai dengan RTRW Daerah dan secara teknis tidak dimungkinkan untuk dipindahkan dari lokasi yang direncanakan, dapat dilakukan penyesuaian tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang.
- 2) Terhadap lokasi Proyek Strategis Nasional yang tidak berkesesuaian dengan rencana tata ruang kabupaten/kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis nasional, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan hal di atas, Menteri ATR/BPN telah menerbitkan surat nomor PF.04.04/231/I/2020 tertanggal 23 Januari 2020 perihal Rekomendasi Kesesuaian Tata Ruang Rencana Pembangunan Bandara Kediri. Dalam RTRW Provinsi Jawa Timur ditetapkan dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011 – 2031. Saat ini proyek tersebut belum masuk dalam rencana pengembangan bandar udara umum pada RTRW Jawa Timur sebagaimana diatur pada Perda Provinsi Jawa Timur 5 Tahun 2012. Namun demikian, Perda Provinsi Jawa Timur 5 Tahun 2012 saat ini sedang dalam proses revisi, dimana salah satu hal yang akan dicantumkan dalam RTRW Jawa Timur adalah rencana pengembangan

Bandar Udara di Kediri. Kemudian untuk RTRW Kabupaten Kediri ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri Tahun 2010 – 2030. Rencana pengembangan bandar udara di Kabupaten Kediri telah masuk dalam sistem jaringan transportasi udara sebagaimana diatur dalam Perda Kabupaten Kediri 14 Tahun 2011, namun demikian saat ini sedang dilakukan revisi atas Perda Kabupaten Kediri 14 Tahun 2011 untuk memastikan kesesuaian atas lokasi rencana pengembangan Proyek dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri. Penetapan lokasi untuk Bandar Udara Kediri oleh Kementerian Perhubungan diterbitkan setelah Surat Rekomendasi Kesesuaian Tata Ruang Rencana Pembangunan Bandar Udara Kediri dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diterbitkan.

b. Tahap Persiapan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bahwa Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan yang telah dilengkapi tersebut diverifikasi yang selanjutnya Gubernur Provinsi Jawa Timur membentuk tim persiapan. Tim persiapan memiliki tugas sesuai Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yaitu melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan dengan melibatkan instansi terkait, melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan, menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan, mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur. Adapun hasil dari tahap persiapan ini adalah diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur.

Berdasarkan penetapan lokasi untuk pembangunan Bandar Udara Kediri, selanjutnya pihak yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur berdasarkan Surat Permohonan PT. Perusahaan Rokok Tjap Gudang Garam, Tbk Nomor E018/GG-15-IX-21 tanggal 10 September 2021 perihal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah pembangunan Bandar Udara Kediri terletak di Kabupaten Kediri. Surat permohonan tersebut

dilampiri Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri, dokumen perencanaan pengadaan tanah pembangunan Bandar Udara Kediri, data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah serta peta lokasi.

c. Tahap Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil

Menindaklanjuti surat permohonan dari pihak yang memerlukan tanah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri ditunjuk sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 171/SK-35.AT.02.02/IX/2021 tanggal 15 September 2021 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri. Dalam rangka melaksanakan pengadaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri membentuk Tim Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri di Kediri dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 169/Kep-35.06/XI/2021 tanggal 21 September 2021. Dalam melaksanakan kegiatan, kemudian Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan tugas yaitu Satuan Tugas A (Satgas A) dan Satuan Tugas B (Satgas B) dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 170/Kep-35.06/IX/2021 tanggal 22 September 2021 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri. Sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Satuan Tugas A bertugas melakukan inventarisasi dan identifikasi terkait data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah berupa pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi serta bidang per bidang. Sedangkan Satuan Tugas B berdasarkan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bertugas melakukan inventarisasi dan identifikasi terkait data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah berupa data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah yang terkait dengan data yuridis.

Sebelum pelaksanaan kegiatan inventarisasi dan identifikasi objek dan subjek hak ke lapangan, dilakukan sosialisasi kegiatan inventarisasi dan identifikasi data fisik dan data yuridis objek pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri. Kegiatan

sosialisasi ini merupakan pemberitahuan kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah mengenai rencana kegiatan pendataan objek dan subjek hak berupa inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dilakukan baik oleh Satgas A maupun Satgas B. Data hasil inventarisasi dan identifikasi dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yaitu data fisik yang kemudian dituangkan pada peta bidang dan ditandatangani oleh Ketua Satgas A, serta data yuridis dituangkan dalam daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua Satgas A dan Ketua Satgas B. Hasil dari inventarisasi dan identifikasi objek dan subjek dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri terdiri dari 17 bidang dengan luas 18,988 m<sup>2</sup> atau 1,9079 Ha. Berikut rincian kepemilikan di lokasi pembangunan Bandar Udara Kediri berdasarkan luasannya dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2

## Rincian Pemenuhan Lahan Pembangunan Bandar Udara Kediri

No	Desa/Kelurahan	Kecamatan	Tanah Masyarakat yang dibebaskan
1	Jatirejo	Banyakan	1
2	Grogol	Grogol	10
3	Bulusari	Tarokan	6
<b>Jumlah</b>			17

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, 2023

Berdasarkan Tabel 2, terdapat 17 (tujuh belas) bidang kepemilikan tanah untuk pemenuhan lahan pembangunan Bandar Udara Kediri yang berupa tanah masyarakat yang telah diinventarisasi dan identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B. Kepemilikan tanah masyarakat pada lokasi pembangunan bandara tersebut berada di Desa Bulusari, Desa Grogol, dan Desa Jatirejo. Hasil inventarisasi dan identifikasi objek dan subjek pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B berupa peta bidang dan daftar nominatif diumumkan di tiga kantor kecamatan dan tiga kantor desa/balai desa. Tujuan dari pengumuman ini agar pihak yang berhak dapat melihat sendiri secara langsung hasil dari inventarisasi dan identifikasi pada peta bidang dan daftar nominatif. Apabila pihak yang berhak tersebut merasa keberatan atas hasil yang diumumkan maka dapat

disampaikan ke ketua pelaksana pengadaan tanah. Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah, yang selanjutnya dilakukan verifikasi dan perbaikan oleh Satgas A dan Satgas B. Setelah 14 (empat belas) hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan, tidak ada pihak yang keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi objek dan subjek pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri, hasil tersebut digunakan sebagai dasar penentuan dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak sesuai ketentuan dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

Penetapan penilai dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini PT. Surya Dhoho Investama. Penunjukkan jasa penilai yang dilakukan oleh PT. Surya Dhoho Investama tersebut selanjutnya ditindaklanjuti dengan penetapan penilai yang telah ditunjuk oleh PT. Surya Dhoho Investama. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kemudian menyerahkan bahan penilaian yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B berupa peta bidang tanah, daftar nominatif dan Salinan DPPT kepada penilai. Adapun penetapan penilai pada pelaksanaan Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri, dengan Surat Keputusan Nomor: 183/Kep-35.06/XI/2021, tanggal 1 November 2021.

Penilaian dilakukan dengan menggunakan Standar Penilaian Indonesia yang meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah sehingga disebut sebagai ganti kerugian secara fisik serta kerugian lain yang dapat dinilai sebagai ganti kerugian non fisik. Hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai nantinya menjadi dasar dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan pihak yang berhak. Proses musyawarah yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Menurut Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa musyawarah bentuk ganti kerugian dilaksanakan dalam tiga tahapan. Musyawarah pertama tentang bentuk ganti kerugian tanggal 15 November 2021, musyawarah kedua dilakukan penjelasan oleh Pimpinan Tim Penilai atas hasil penilaian yang dilaksanakan oleh Tim Penilai, dan musyawarah ketiga dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021. Setelah sepakat atas musyawarah bentuk ganti kerugian, dilakukan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Kemudian dilakukan pelepasan objek pengadaan tanah oleh pihak yang berhak kepada Negara. Pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak wajib melakukan pelepasan hak bersamaan dengan penyerahan bukti kepemilikan dan penguasaan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga

pertanahan. Hasil dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah yang diserahkan oleh ketua pelaksana kepada instansi yang memerlukan tanah setelah dilaksanakannya ganti rugi dan pelepasan hak serta ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri telah diberikan.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 88/471/KPTS/013/2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Kediri menyebutkan permohonan lahan untuk lokasi pengadaan tanah sebesar 1,7 Ha tanah milik warga dan 22,7 Ha berupa Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa tersebut digunakan sebagai tanah pengganti untuk Tanah Kas Desa yang dibebaskan pada saat *business to business* (B2B). Setelah pemerintah desa menunjuk tanah pengganti, kemudian dinilai oleh KJPP untuk tanah pengganti tersebut. Mekanisme pelepasan Tanah Kas Desa yang terdampak pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kementerian Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Peraturan Kementerian Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pelepasan Tanah Kas Desa harus memperoleh izin tertulis terlebih dahulu dari Gubernur. Izin dari Gubernur tersebut harus diperoleh sebelum adanya pelepasan Tanah Kas Desa yang dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri. Adapun beberapa tahapan yang harus dilaksanakan sebelum mendapatkan izin dari gubernur. Selain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur tentang pengadaan tanahnya, juga harus melalui tahapan perizinan/persetujuan atau disebut juga bentuk perjanjian berdasarkan ketentuan dalam PMDN No. 4 Tahun 2007 dan PMDN No. 1 Tahun 2016. Berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri, terdapat Tanah Kas Desa yang tersebar di lima desa yang digunakan sebagai tanah pengganti. Tanah kas desa tersebut meliputi Desa Jatirejo, Desa Grogol, Desa Kalipang, Desa Bulusari, dan Desa Tarokan.

Bagian Tanah Kas Desa yang terdampak berupa tegalan dan lahan kering. Berdasarkan wawancara dengan Aparat Desa dari salah satu desa yang menjadi lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri, Tanah Kas Desa yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan digunakan untuk tambahan penghasilan kepala desa dan perangkat desa yaitu digarap sendiri maupun disewakan. Seperti pada Tanah Kas Desa di Desa Bulusari yang terkena

pengadaan tanah berupa lahan kering atau tegalan yang terletak di dataran miring dan tidak adanya sumber air. Selain itu, di tegalan tersebut hanya dapat ditanam tanaman sengon dan pohon mangga sehingga kurang produktif. Untuk tanah pengganti Tanah Kas Desa, dalam pelaksanaannya tidak mengalami kendala dalam mencari tanah pengganti. Hal ini dikarenakan dalam pihak pemerintah desa mudah dalam mendapatkan tanah pengganti yang sesuai dengan kriteria yang diharapkan dan memiliki nilai tanah yang lebih dari tanah yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri.

### 3. Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri

Proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Bandar Udara Kediri tentu tidak terlepas dari suatu permasalahan. Hal ini berdasarkan hasil wawancara yang telah dilaksanakan dan hasil analisis dengan peraturan perundang-undangan. Permasalahan-permasalahan dalam kegiatan pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) diantaranya:

#### a. Adanya Pihak-Pihak Selain Tim Pengadaan Tanah yang Terlibat dalam Proses Pengadaan Tanah

Permasalahan yang dialami oleh tim pengadaan tanah pada pola *business to business* (B2B) adalah adanya pihak-pihak lain dalam hal ini perangkat desa yang ditunjuk sebagai kuasa jual oleh masyarakat yang berhak atas tanah yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri. Masyarakat tersebut menunjuk perangkat desa selaku kuasa jual karena kepercayaan masyarakat kepada pemerintah desa untuk tanah yang belum terdaftar atau alas haknya masih dalam bentuk Letter C seperti halnya terjadi di Desa Grogol, Kecamatan Grogol. Pemerintah desa tentu memiliki acuan dan ketentuan tersendiri atas transaksi nilai tanah di wilayah masing-masing. Tanah yang sudah terjadi suatu transaksi jual beli memiliki kategori atau kelas tersendiri dalam menentukan nilai tanahnya. Pihak lain dalam hal ini kepala desa maupun perangkat desa ini kemudian melakukan musyawarah tersendiri dalam menentukan harga nilai suatu tanah yang terdampak pembangunan Bandar Udara Kediri. Rangkaian kegiatan tersebut dengan melakukan kesepakatan lain yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak atas nilai ganti rugi. Kesepakatan yang

dirasa tidak sesuai tersebut dilakukan di atas kepentingan pribadi. Hal tersebut seringkali membuat situasi menjadi tidak kondusif ketika pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan.

b. Kurangnya Pemahaman Terhadap Mekanisme Pengadaan Tanah

Beberapa masyarakat belum memahami betul mengenai mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri. Ketidakhahaman masyarakat tersebut kemudian menimbulkan polemik antara pihak yang memerlukan tanah yakni PT. Surya Dhoho Investama dengan pihak penjual selaku pemilik tanah tersebut. Terdapat masyarakat yang belum paham mengenai pengisian surat keterangan waris maupun jenis alas haknya sehingga memerlukan waktu yang lama untuk kelengkapan dokumen-dokumen para pihak yang berhak atas ganti rugi atas pembangunan Bandar Udara Kediri. Adapun sertifikat yang dijaminan atau terdaftar hak tanggungan. Selain itu, terjadi miskomunikasi mengenai penyampaian antara pemilik tanah dengan pernyataan yang dilakukan oleh pihak PT. Surya Dhoho Investama yang terjadi pada saat pelaksanaan *business to business* (B2B). Pada saat pelaksanaan *business to business* (B2B) yang dilakukan sebelum pola tahapan, terdapat pernyataan yang menyatakan bahwa pada saat tanggal tertentu yang ditentukan pihak yang memerlukan tanah apabila tidak menyetujui nilai ganti rugi maka akan dilakukan konsinyasi. Pernyataan tersebut yang kemudian dipegang 17 orang yang tidak menerima nilai ganti rugi pada saat pelaksanaan *business to business* (B2B). Hal ini menghambat pelaksanaan pengadaan tanah dengan pola tahapan. Karena adanya pernyataan tersebut, tahapan demi tahapan pengadaan tanah yang sudah dilaksanakan sampai ke tahap musyawarah bentuk ganti kerugian, pihak yang berhak menolak besaran ganti kerugian yang ditetapkan KJPP.

Adapun saat dilakukan pengadaan tanah melalui *business to business* (B2B), terdapat kurangnya koordinasi terkait pemahaman data sporadik antara pihak desa dengan warga selaku pemilik tanah. Beberapa alas hak masyarakat yang berhak masih berupa Letter C yang riwayatnya berada di kantor desa setempat. Akan tetapi terkadang ada beberapa desa yang mengetahui riwayat tanah masyarakat yang berhak pembangunan tersebut akan tetapi pihak desa tidak memberikan informasi kepada pemilik tanah karena terdapat kepentingan lain. Hal tersebut perangkat desa memiliki kepentingan tersendiri yaitu meminta bagian dari hasil penjualan kepada penjual daripada tanah, yang mana dalam

ketentuan perundang-undangan tidak diperkenankan sehingga menghambat proses pengadaan tanah.

c. Penolakan Nilai Ganti Kerugian Oleh Masyarakat

Pada pelaksanaan *business to business* (B2B), terdapat 17 (tujuh belas) masyarakat yang tidak setuju atas nilai tanah yang telah ditentukan oleh PT. Surya Dhoho Investama berdasarkan Tabel 3 sebagai berikut.

Tabel 3

Masyarakat yang Menolak Nilai Ganti Rugi Pembangunan Bandar Udara Kediri pada tahapan *business to business* (B2B)

No	Desa/ Kelurahan	camatan	Masyarakat yang Menolak Nilai Ganti Rugi
1	Jatirejo	Banyakan	1
2	Grogol	Grogol	10
3	Bulusari	Tarokan	6
<b>Jumlah</b>			17

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, 2023

Berdasarkan Tabel 3, terdapat 17 (tujuh belas) bidang kepemilikan tanah yang menolak nilai ganti rugi pembangunan Bandar Udara Kediri. Kepemilikan tanah masyarakat pada lokasi pembangunan bandara tersebut berada di Desa Bulusari, Desa Grogol, dan Desa Jatirejo. Masyarakat tersebut menerima akan adanya pembangunan Bandar Udara Kediri, namun menolak tanahnya dibeli secara *business to business* (B2B). Pihak yang berhak selaku penjual tersebut menentukan nilai tanah yang tidak sesuai dengan yang telah disepakati melalui musyawarah yang telah dilaksanakan. Selain itu, hal ini terjadi karena ketidaktahuan masyarakat yang sebelumnya beranggapan bahwa apabila tidak menerima nilai ganti rugi tersebut maka dapat dilakukan konsinyasi sehingga masyarakat tersebut bersikukuh untuk menolak besaran nilai ganti rugi.

Pada proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Bandar Udara Kediri melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga tidak terlepas dari suatu permasalahan. Permasalahan dalam kegiatan pengadaan tanah melalui pola tahapan yaitu terjadi penolakan nilai ganti kerugian oleh masyarakat. Pada pelaksanaan musyawarah ganti

kerugian melalui pola tahapan juga mengalami penolakan kembali atas besaran nilai ganti kerugian. Tujuh belas orang tersebut menolak besaran nilai ganti kerugian yang penilaian tanah dan bangunannya dilakukan oleh *appraisal*. Karena adanya penolakan besaran ganti kerugian dari pihak yang berhak tersebut sehingga harus mengajukan keberatan ke pengadilan dan melakukan konsinyasi. Hal ini menyebabkan tersitanya waktu dan tenaga yang semestinya dapat diselesaikan untuk pembayaran ganti kerugian secara tepat waktu, akan tetapi menyebabkan panitia pelaksana pengadaan tanah belum bisa menyerahkan hasil apabila belum ada putusan dari pengadilan atas keberatan tersebut. Setelah adanya putusan dari pengadilan atas keberatan tersebut, 16 (enam belas) orang menerima atas putusan pengadilan dan 1 orang tidak menerima berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Besarnya Uang Ganti Kerugian.

Kemudian dilakukan tahapan tersendiri dalam pengadaan tanah untuk 1 (satu) orang yang tidak menerima putusan pengadilan yaitu panitia pengadaan tanah menyerahkan terlebih dahulu dokumen kelengkapan kepada pihak yang memerlukan tanah, lalu pihak yang memerlukan tanah melakukan permohonan untuk penitipan ganti kerugian kembali. Sebelum selesai dilakukan konsinyasi tersebut, penyerahan hasil belum bisa dilaksanakan. Setelah 16 (enam belas) orang selesai dibayarkan ganti kerugiannya, kemudian dilaksanakan tahapan penyerahan hasil. Setelah adanya putusan konsinyasi, kemudian dokumen tersebut diambil kembali sehingga tahap penyerahan hasil yang kedua baru bisa dilaksanakan. Oleh karena itu, tahap penyerahan hasil melalui pola tahapan ini dilakukan secara dua kali tahapan.

#### **4. Solusi atas Pemasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri**

Berkaitan dengan permasalahan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri, maka solusi untuk mengatasi permasalahan pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) tersebut adalah sebagai berikut:

##### **a. Melakukan Verifikasi Data Secara Mendetail dan Menyeluruh**

Solusi yang dilakukan tim pengadaan tanah adalah melakukan verifikasi data secara mendetail dan menyeluruh terkait asal usul tanah masyarakat. Bentuk verifikasi data ini dengan melihat langsung peta blok yang ada di desa untuk melihat asal usul tanah terutama untuk tanah yang belum bersertifikat. Penelusuran terkait asal usul tanah yang dilakukan

bersama panitia, perangkat desa, dan pihak yang berhak ditunjukkan supaya jelas akan riwayat tanahnya, mengetahui serta menghindari bahwa tidak ada pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses *business to business* (B2B). Verifikasi data dilakukan beberapa kali dengan disaksikan tim pengadaan tanah, notaris, perangkat desa, dan pihak yang berhak atas ganti rugi.

b. Melakukan Pembinaan Kepada Masyarakat dan Perangkat Desa Terkait Pengadaan Tanah

Ketika terdapat masyarakat yang belum memahami mengenai mekanisme pengadaan tanah, maka panitia pengadaan tanah memberikan penjelasan sedetail mungkin mengenai proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri. pada pelaksanaannya, panitia pengadaan tanah melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan memberikan penjelasan sedetail mungkin kepada pihak yang berhak terkait dokumen-dokumen yang perlu disiapkan oleh pihak yang terkena pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah juga melakukan koordinasi, konsultasi serta pembinaan kepada kepala desa dan perangkat desa berkaitan dengan mekanisme pendaftaran tanah dan peralihannya. Hal ini dilakukan dalam rangka kelengkapan untuk pemenuhan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengadaan tanah sehingga masyarakat juga terbantu mengenai pengisian surat keterangan waris maupun jenis alas haknya.

Adapun terkait sertipikat yang dijaminan atau terdaftar hak tanggungan pada tahap *business to business* (B2B), dilakukan verifikasi secara detail pihak perbankan yang menerima objek sertipikat tersebut sebagai jaminan. Kemudian dilakukan perhitungan atas kekurangan pembayaran kepada pihak penjual dan melakukan pembayaran pelunasan kepada pihak bank sehingga dalam melakukan transaksi peralihan tanah tersebut tidak terdapat pengikatan hak tanggungan di pihak perbankan. Ada beberapa masyarakat penjual objek atas tanah tersebut yang identitas objek hukum dalam hal ini adalah hak tanggungan yang hilang, maka notaris membuatkan akta konsen roya untuk melakukan roya atau penghapusan atas hutang yang sudah dibayarkan (berdasarkan wawancara dengan notaris yang terlibat dalam pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B). Pada saat pelaksanaan *business to business* (B2B) yang dilakukan sebelum pola tahapan, terdapat pernyataan yang menyatakan bahwa pada saat tanggal tertentu yang ditentukan pihak yang memerlukan tanah apabila tidak menyetujui nilai ganti rugi maka akan dilakukan

konsinyasi. Hal ini tentu penting terkait penyampaian aturan terutama terkait konsinyasi sehingga tidak menimbulkan miskomunikasi baik antara pihak yang memerlukan tanah maupun pihak yang berhak.

c. Penyelesaian Melalui Permohonan Penetapan Lokasi Oleh Gubernur

Terdapat 17 (tujuh belas) masyarakat yang tidak setuju atas besaran nilai ganti rugi yang telah ditentukan ditentukan oleh *appraisal* yang dilakukan PT. Surya Dhoho Investama pada saat pelaksanaan *business to business* (B2B). Dikarenakan lahan tersebut belum terselesaikan atau terbeli, pihak PT. Surya Dhoho Investama melakukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur Provinsi Jawa Timur dengan melampirkan dokumen-dokumen terkait yang juga saat itu Bandar Udara Kediri sudah masuk pada Proyek Strategis Nasional. Atas penetapan lokasi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri ditunjuk sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Bandar Udara Kediri.

Adapun solusi dari permasalahan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Bandar Udara Kediri melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dilakukan penyelesaian melalui konsinyasi dan pendekatan secara kekeluargaan kepada pihak yang berhak. Setelah adanya penetapan lokasi oleh Gubernur Jawa Timur, dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri. Setelah dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah, dilakukan musyawarah bentuk ganti rugi. Berdasarkan musyawarah bentuk ganti kerugian tersebut, pihak yang berhak menolak atas nilai ganti kerugian yang telah dilakukan oleh *appraisal* dan mengajukan untuk dikonsinyasi. Sebelum dilakukannya konsinyasi, panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah bentuk ganti kerugian sebanyak tiga kali. Pada musyawarah bentuk ganti kerugian tersebut dilakukan dua cara penyelesaian yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yaitu melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan memberikan penjelasan sedetail mungkin kepada pihak yang berhak terkait dengan kegiatan pembangunan, manfaat dari pembangunan bagi masyarakat sekitar, penjelasan mengenai efek dari pembangunan bagi lingkungan maupun masyarakat, dan sebagainya. Selain itu, panitia pengadaan tanah juga menjelaskan keuntungan dan kerugian yang didapatkan pihak yang berhak terkait besaran uang ganti rugi apabila sampai ke pengadilan baik prosedur maupun tahapan di pengadilannya (berdasarkan hasil

wawancara Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan). Kemudian untuk satu orang pihak menyelesaikan melalui pengadilan, yang mana pihak tersebut mengajukan keberatan ke pengadilan dalam upaya penyelesaian ganti kerugian.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri dilakukan melalui dua pola, yaitu pola *business to business* (B2B) dan pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pola *business to business* (B2B) memiliki landasan penguasaan tanah berupa Izin Lokasi dari Bupati. Jumlah bidang yang dibebaskan menjadi tanah negara melalui pola *business to business* (B2B) sejak tahun 2016 hingga 2019 yaitu 1.311 bidang. Sedangkan pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki landasan penguasaan tanah berupa penetapan lokasi dari Gubernur berupa 1,7 Ha tanah milik warga dan 22,7 Ha berupa Tanah Kas Desa yakni sebagai tanah pengganti untuk Tanah Kas Desa yang dibebaskan pada saat *business to business* (B2B). Kekhasan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri yaitu pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanahnya. PT Surya Dhoho Investama telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) yaitu antara PT Surya Dhoho Investama selaku Badan Usaha Pelaksana (BUP) KPBU dan Kementerian Perhubungan melalui Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kementerian Perhubungan selaku Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJK).

Permasalahan dalam kegiatan pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) yaitu adanya pihak-pihak selain tim pengadaan tanah yang terlibat dalam proses pengadaan tanah dalam hal ini perangkat desa yang ditunjuk selaku kuasa jual untuk tanah yang belum terdaftar sehingga dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi. Adapun kurangnya pemahaman terhadap mekanisme pengadaan tanah baik dari masyarakat maupun perangkat desa sehingga banyak membutuhkan waktu dalam melengkapi dokumen persyaratan untuk pengadaan tanah. Adapun masyarakat yang menolak nilai ganti rugi baik pada proses pengadaan tanah melalui pola *business to business* (B2B) maupun pada pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Adapun permasalahan dalam kegiatan pengadaan tanah melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu melalui pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mengalami penolakan nilai ganti kerugian oleh masyarakat. Tujuh belas orang menolak besaran nilai ganti kerugian yang penilaian tanah dan bangunannya dilakukan oleh

*appraisal*. Karena adanya penolakan besaran ganti kerugian dari pihak yang berhak tersebut sehingga harus mengajukan keberatan ke pengadilan dan melakukan konsinyasi. Adapun solusi untuk mengatasi permasalahan pada pelaksanaan pengadaan tanah yaitu melakukan verifikasi data secara mendetail dan menyeluruh, melakukan pembinaan kepada masyarakat dan perangkat desa terkait pengadaan tanah, serta penyelesaian melalui penetapan lokasi oleh gubernur untuk menyelesaikan permasalahan pada pelaksanaan *business to business* (B2B) untuk masyarakat yang menolak nilai ganti rugi dan dilakukan konsinyasi atas masyarakat yang menolak ganti rugi pada saat pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, (2022). *Bandara Baru Kediri: Proyek Pertama Bandara dengan Pembiayaan Swasta Murni Ditandatangani*, 7 September, dilihat pada tanggal 7 April 2023 pukul 21:55 WIB, <https://dephub.go.id/post/read/bandara-baru-kediri---proyek-pertama-bandara-dengan-pembiayaan-swasta-murni-ditandatangani>;
- Ganini, F., (2022). Analisa Strategi Pengembangan Model Bisnis B2B pada Perusahaan e-Commerce Groceries Online PT XYZ. *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan*, 6(4), pp. 387–392;
- Gomulja, I. & Adjie, H., (2020). Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling. *Jurnal Ilmu Hukum*, 18(1), pp. 43-61;
- Gulu, Fitriani A., (2017). Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Kuhperdata, *Jurnal Legal Opinion*, 5(4);
- Herwin, A. D. & Hutagol, H. D., (2023). Intervensi Pemerintah terhadap Pajak dan Retribusi Daerah. *Jurnal Hukum Amsir* , 4(2), pp. 126-142;
- Kementerian Keuangan, *Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, dilihat pada tanggal 04 Juli 2023 pukul 21:00 WIB, <http://kpbu.kemenkeu.go.id/read/34-23/pjpk/skema-kpbu>;
- Khinanti, G., (2021). *Pelaksanaan Pemberian Ganti Untung Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bandara Di Kediri Jawa Timur*, Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya;
- Listyawati, H., (2009). Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandara Adisucipto Menjadi Bandara Internasional. *Jurnal Mimbar Hukum*, 21(3), pp. 409-628;
- Muliawan, J. W., (2016). *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera;

- Pidada, I. A. I., (2020). The Effectiveness of Online Marketing Trends: B2B and B2C Application. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 5(1), pp. 90-96;
- Pitasari, (2019). *Problematika dan Strategi Penyelesaian Pelepasan Tanah Wakaf, Tanah Desa, dan Tanah Instansi Pemerintah Untuk Pembangunan Bandara Baru Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
- Pratiwi, D. A., (2021). *Permasalahan dan Solusi Pemberian Ganti Rugi Tanah Kas Desa Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo- Mantingan I Di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
- Sembiring, Julius, (2012). *Tanah Negara*, Yogyakarta: STPN Press;
- Sugiyono, (2010). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta;
- Sugiyono, (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta;
- Susantono, B. & Berawi, A. A., (2012). Perkembangan Kebijakan Pembiayaan Infrastruktur Transportasi Berbasis Kerjasama Pemerintah Swasta Di Indonesia. *Jurnal Transportasi*, 12(2), pp. 83-164;
- Sylviana, A, (2020), Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional Suatu Kajian Yuridis, *Diponegoro Private Law Review*, 7(2), pp.;
- Zaman, N., (2016). *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: Refika Aditama.
- Zarkasih, H., (2015). Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS*, 3(8), pp. 382-398.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 39 Tahun 2019 tentang Tatanan Kebandarudaraan Nasional;
- Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 81 Tahun 2021 tentang Kegiatan Pengusahaan di Bandar Udara;
- Peraturan Bupati Kabupaten Kediri Nomor 20 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.