

**DINAMIKA PROSES PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
PEMBANGUNAN BANDAR UDARA KEDIRI**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

AGNESYA DIVA SAFITRI

NIT. 19283234

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2023

ABSTRACT

The government continues to increase infrastructure development to realize equitable development and prosperity for all levels of society. One of the settlement facilities in the context of facilitating the National Strategic Project is the implementation of land acquisition for development in the public interest. The provision of compensation to parties entitled to land acquisition activities is carried out properly and fairly.

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 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.

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

DAFTAR ISI

Halaman Judul	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	12
A. Kerangka Teoritis	12
B. Kerangka Pemikiran	28
C. Pertanyaan Penelitian.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Format Penelitian	32
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Definisi Operasional Konsep.....	33
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	35
E. Teknik Analisis Data	38
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	39
A. Gambaran Umum Kabupaten Kediri	39
B. Gambaran Umum Kecamatan Grogol	41
C. Gambaran Umum Kecamatan Tarokan	43
D. Gambaran Umum Kecamatan Banyakan.....	45
E. Pembangunan Bandar Udara Kediri	46

BAB V PEMBANGUNAN BANDAR UDARA KEDIRI UNTUK KEPENTINGAN UMUM	53
A. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bandar Udara Kediri	53
B. Progres Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Bandar Udara Kediri	70
C. Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri	80
D. Solusi atas Pemasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bandar Udara Kediri	84
 BAB VI PENUTUP	 87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	89
 DAFTAR PUSTAKA	 91
LAMPIRAN	96

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah hingga saat ini terus berkomitmen dalam peningkatan pembangunan infrastruktur yang ada di Indonesia. Pembangunan infrastruktur memberikan peran yang sangat penting dalam peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan maupun kesejahteraan rakyat. Pada pelaksanaannya, tanah diperlukan sebagai lokasi yang kemudian digunakan untuk pembangunan sarana prasarana infrastruktur bagi kepentingan umum. Muliawan (2016) menyatakan pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan yang ke depannya dapat meningkatkan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat, bukan pembangunan yang mementingkan kepentingan pribadi maupun kelompok tertentu. Oleh karena itu, pemerintah wajib menyediakan tanah yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan tanpa mengabaikan kepentingan pihak lain. Di Indonesia, pengadaan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menindaklanjuti peraturan perundang-undangan tersebut, guna mencapai suatu tujuan khususnya dalam peningkatan ekosistem dan percepatan Proyek Strategis Nasional serta adanya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja melalui pembangunan nasional dengan tujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, 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 diselenggarakan baik pemerintah pusat, pemerintah daerah, maupun suatu badan usaha yang

memiliki tujuan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan yang bersifat strategis guna mendukung peningkatan perekonomian dan kesejahteraan nasional. Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional mengatur mengenai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dengan tujuan memberikan kepastian dalam keberlanjutan suatu Proyek Strategis Nasional, pembagian risiko, maupun pembagian tugas pada pelaksanaan tahapannya.

Bandar udara merupakan salah satu pembangunan infrastruktur yang dalam pelaksanaan pembangunannya membutuhkan lahan yang sangat luas. Pasal 1 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 81 Tahun 2021 mengenai Bandar Udara, bahwa bandar udara merupakan kawasan yang berada di daratan/perairan yang memiliki batas-batas tertentu yang memiliki kegunaan untuk tempat pesawat udara dalam mendarat maupun lepas landas, naik turunnya penumpang, melakukan bongkar muatan barang, dan sebagai tempat perpindahan intra dan antarmoda transportasi, yang difasilitasi dengan keselamatan dan keamanan penerbangan secara lengkap, serta fasilitas pokok dan penunjang lainnya.

Berdasarkan program pemerintah yang dijalankan oleh Presiden Joko Widodo, telah ditetapkan beberapa proyek yang masuk pada kategori Proyek Strategis Nasional, salah satunya proyek pembangunan Bandar Udara Kediri yang terletak di Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur. PT Gudang Garam Tbk. melalui anak perusahaannya yaitu PT Surya Dhoho Investama melakukan pembebasan lahan untuk pembangunan Bandar Udara Kediri. Proyek ini merupakan Proyek Kerjasama antara Pemerintah dengan Badan Usaha atau disebut dengan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) merupakan kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam menyediakan infrastruktur yang memiliki tujuan untuk kepentingan umum dengan mengacu pada rencana yang telah ditetapkan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/BUMN/BUMD, yang sebagian maupun seluruhnya menggunakan sumber daya dari Badan Usaha dengan memperhatikan dan mempertimbangkan pembagian risiko antara para pihak yang sebelumnya

dikenal dengan Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS). Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015.

Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan RI tanggal 4 Februari 2020 Nomor KM 28 Tahun 2020 tentang Penetapan Lokasi Bandar Udara Kediri di Kediri, kebutuhan tanah untuk Bandar Udara Kediri seluas 454,5 Ha. Kebutuhan tersebut terbagi menjadi beberapa tahap. Pada tahapan pertama, Bandar Udara Kediri memerlukan tanah seluas 372 Ha. Bahwa dari luas 372 Ha pada tahap pertama, PT Surya Dhoho Investama telah membebaskan tanah secara *business to business* (B2B) seluas 347,45 Ha. Pola *business to business* (B2B) ini dilaksanakan sejak 2016 sampai dengan 2019. Kebutuhan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri tersebut melalui 2 (dua) pola atau model. Pola pertama yaitu *business to business* (B2B) dengan landasan penguasaan tanahnya berupa Izin Lokasi. Berdasarkan dari tanah yang diperoleh pada tahap pertama, 24,55 Ha yang tersisa diselesaikan melalui pola kedua yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan landasan penguasaan tanahnya berupa Penetapan Lokasi dari Gubernur. Hal ini dikarenakan residu tanah yang belum terselesaikan melalui pola *business to business* (B2B) dapat dilaksanakan konsinyasi apabila masyarakat yang terdampak menolak atas nilai ganti rugi yang ditetapkan melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pada penelitian ini, peneliti akan membahas proses, progres, permasalahan, dan solusi pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri, melalui penelitian yang berjudul “Dinamika Proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Bandar Udara Kediri”.

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa fokus masalah yang dapat diteliti yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri?

2. Bagaimana progres pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri?
3. Apa permasalahan yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri?
4. Bagaimana solusi yang dilakukan dalam penyelesaian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri;
- b. Mengetahui progres pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri
- c. Mengetahui permasalahan yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri; dan
- d. Mengetahui dan merumuskan solusi yang diperlukan dalam penyelesaian permasalahan di pengadaan tanah pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam hal mengungkapkan proses dan progres pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, permasalahan dan solusi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri;

- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dan *stakeholder* lain untuk mengetahui secara mendasar mengenai proses pengadaan tanah, permasalahan dan solusi melalui kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan skema Kerjasama antara Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU).

D. Keaslian Penelitian

Penelitian disusun atas pertimbangan dengan membandingkan penelitian ini dengan penelitian serupa terkait pengadaan tanah yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Proses perbandingan dilakukan dengan mengidentifikasi nama peneliti, judul penelitian, metode penelitian, jenis penelitian dan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang dapat dilihat pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1 Penelitian yang Relevan

No.	a. Peneliti (Tahun) b. Judul Penelitian c. Metode Penelitian d. Jenis Penelitian e. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	a. Pitasari (2019) b. Problematika dan Strategi Penyelesaian Pelepasan Tanah Wakaf, Tanah Desa, dan Tanah Instansi Pemerintah Untuk Pembangunan Bandara Baru Di Daerah Istimewa Yogyakarta c. Deskriptif-Kualitatif d. Skripsi e. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Mekanisme, problematika, dan strategi pelepasan tanah wakaf, tanah desa, dan tanah instansi pemerintah untuk pembangunan Bandara Baru di DIY	Pelepasan tanah wakaf diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012, UU No. 41 Tahun 2004 dan PP No. 42 Tahun 2006 beserta perubahannya yaitu PP No. 25 Tahun 2018. Pelepasan tanah instansi pemerintah diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012, UU No. 1 Tahun 2004, PP No. 27 Tahun 2014 dan PMDN No. 19 Tahun 2016. Problematika yang terjadi kesulitan mencari tanah pengganti dan memerlukan waktu yang cukup lama dalam permohonan persetujuannya dengan strategi penyelesaian memberi ganti rugi uang dan melakukan pelepasan di hadapan Kakantah sebelum adanya izin tertulis penggantian tanah wakaf dari Menteri Agama/Kepala Kanwil Kemenag Provinsi atas persetujuan BWI/BWI Provinsi untuk tanah wakaf dan memberi ganti kerugian berupa uang dan menganggap bahwa izin pelepasan sudah termasuk dalam izin penetapan lokasi untuk tanah kas desa serta pelepasan tanah desa yang berasal dari iuran warga cukup memperoleh izin dari Bupati. Pada pelepasan tanah instansi pemerintah adanya perbedaan pemaknaan, ditunjang dengan tugas pemerintahan sehingga menentukan apakah layak atau tidak untuk diberikan ganti kerugian dengan strategi penyelesaian melakukan permohonan pendapat oleh Pemkab Kulon Progo kepada Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri dan Pemprov DIY kepada Wakil Presiden R.I.	Penelitian ini berfokus pada permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah baik dari pola B2B maupun pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Lanjutan Tabel 1.

No.	a. Peneliti (Tahun) b. Judul Penelitian c. Metode Penelitian d. Jenis Penelitian e. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
2.	a. Devi Arum Pratiwi (2021) b. 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 c. Deskriptif-Kualitatif d. Skripsi e. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah kas desa, permasalahan, dan upaya penyelesaian pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo-Mantingan I di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar	Beberapa pelaksanaan ganti rugi tanah kas desa tidak sesuai, diantaranya jangka waktu pelepasan TKD dan penyediaan tanah pengganti yang tidak sesuai, penyediaan tanah pengganti yang dilaksanakan oleh pemerintah desa, pelepasan pengganti harus menunggu adanya tanah pengganti, serta lokasi tanah pengganti berada di luar kecamatan yang terdampak. Permasalahan yang terjadi, kesulitan dalam seleksi ajuan tanah pengganti, kesulitan dalam mencari tanah pengganti, Proyek Tol Solo-Mantingan dihapus dari PSN, proses tukar menukar yang lama, harga tanah pengganti mengalami kenaikan, permasalahan sisa tanah kas desa, permasalahan sisa uang ganti kerugian, hasil pengukuran ulang oleh BPN berbeda dengan luas di sertipikat. Solusi dari permasalahan yaitu ditentukan kriteria tanah pengganti untuk tanah kas desa, mengajukan permohonan dispensasi tukar menukar tanah kas desa kepada Mendagri, pengajuan pembayaran ganti rugi melalui dana APBN Kementerian PUPR, pihak pemerintah desa melakukan komunikasi aktif dengan pemilik tanah dan instansi yang membutuhkan tanah, pemerintah desa memakai dasar harga tertinggi penilaian <i>appraisal</i> , mengajukan kompensasi kepada pemerintah provinsi, mengajukan permohonan diskresi kepada Bupati terkait kesulitan dalam penggunaan sisa uang ganti rugi, dan dilaksanakan penilaian kembali oleh appraisal	Penelitian ini berfokus pada kegiatan pelaksanaan ganti rugi baik hak atas tanah masyarakat maupun tanah kas desa yang terdampak.

Lanjutan Tabel 1.

No.	a. Peneliti (Tahun) b. Judul Penelitian c. Metode Penelitian d. Jenis Penelitian e. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
3.	a. Denova Dyah Anggraeni (2022) b. Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam Pembangunan Infrastruktur c. Normatif-Yuridis d. Thesis e. Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga	1. Konstruksi pengaturan mengenai kerjasama pemerintah dengan badan usaha (KPBU) dalam pembangunan infrastruktur 2. Model KPBU dalam pengandaan tanah untuk pembangunan infrastruktur	1. Pada peraturan-peraturan terkait terdapat Pasal-Pasal yang tidak sesuai (disharmoni) satu sama lain terutama pada Pasal yang membahas tentang pengertian instansi, proses pengadaan dan perolehan tanah, serta dalam hal modal pembiayaan infrastruktur. 2. Model kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Kerjasama meliputi Desain dan Bangun (DB); Desain Bangun dan Operasikan (DBO); Bangun, Operasikan dan Transfer (BOT); Bangun, Sewa dan Transfer (BLT); Merancang, Bangun, Keuangan dan Operasikan/Pertahankan (DBFO/M); Membangun, Memiliki dan Mengoperasikan (BOO); dan Beli, Bangun dan Operasikan (BBO). Karena dengan minimnya dana yang dimiliki oleh pemerintah, pelaksanaan pembangunan tetap berjalan dengan bantuan investor yaitu pihak swasta tanpa kehilangan aset daerah.	Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Bandar Udara Kediri melalui proyek kerjasama antara Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU).
4.	a. Rima Kurniasih (2018) b. Permasalahan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendung Slinga, Bendung Slinga,	Pelaksanaan, kendala, dan solusi pengadaan tanah untuk pembangunan Bendung Slinga di Desa Banjaran, Kecamatan	Pelaksanaan dilakukan dalam 2 tahap yaitu pengadaan tanah tahun 2009 dan 2010. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yaitu perencanaan, penetapan lokasi, pelaksanaan, dan pengurusan hak atas tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah sampai dengan pembayaran ganti kerugian telah dilaksanakan sebagaimana peraturan yang berlaku. Permasalahan pada tahap pelepasan tanah kas desa yaitu perlu mendapatkan izin dari bupati dan gubernur yang sampai dengan saat ini belum diterbitkan karena	Penelitian ini berfokus pada prosedur pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Bandar Udara Kediri dengan menganalisis permasalahan yang dihadapi dalam pengadaan

Lanjutan Tabel 1.

No.	a. Peneliti (Tahun) b. Judul Penelitian c. Metode Penelitian d. Jenis Penelitian e. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
	Kabupaten Purbalingga c. Kualitatif-Deskriptif d. Skripsi e. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Bojongsari, Kabupaten Purbalingga	belum ada perdes dari Kepala Desa Banjaran dan Kepala Desa Banjaran dimana masih proses peradilan terkait tindak pidana korupsi. Adapun pembayaran ganti kerugian yang tidak dicantumkan ke dalam buku kas desa dan dikelola sendiri oleh mantan Kepala Desa Banjaran dan tanah pengganti untuk tanah kas desa yang dilepaskan sampai sekarang masih atas nama pemilik asal, belum dikuasai sepenuhnya oleh Pemerintah Desa Banjaran. Dua bidang tanah pengganti sejak tahun 2012 sudah memberikan pemasukan bagi Pemerintah Desa dan sudah dikuasai Desa Banjaran, sedangkan dua bidang lain masih digarap pemilik lama dan masih ada sengketa. Pemerintah Desa Banjaran belum melakukan mutasi terhadap tanah pengganti menjadi tanah kas desa dan belum disertipatkan atas nama Pemerintah Desa Banjaran.	tanah serta merumuskan solusi terkait.
5.	a. Gian Khinanti (2021) b. Pelaksanaan Pemberian Ganti Untung Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	1. Problematika pengadaan tanah pembangunan Bandara di Kabupaten Kediri berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk	Pembangunan Bandara di Kediri yang dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan PT Gudang Garam dengan skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dengan pembiayaan dilakukan oleh PT Gudang Garam seluruhnya dan pengerjaan lapangan dilakukan oleh PT SDHI, serta PT Gudang Garam akan mendapat konsesi selama 30 – 50 tahun. Tahap demi tahap telah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan telah memenuhi kaidah tata ruang dan sesuai dengan tata ruang. Kendalanya terdapat kurang lebih 11 warga yang masih bertahan dan enggan melepaskan tanahnya untuk pembangunan Bandara Kediri dengan alasan bahwa harga	Penelitian ini berfokus pada proses dan progres pelaksanaan pengadaan tanah, permasalahan yang dihadapi, dan solusi yang dilakukan dalam penyelesaian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

Lanjutan Tabel 1.

No.	a. Peneliti (Tahun) b. Judul Penelitian c. Metode Penelitian d. Jenis Penelitian e. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
	Bandara Di Kediri Jawa Timur c. Empiris-Yuridis d. Skripsi e. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya	Kepentingan Umum dan solusi yang dilakukan dalam pemberian ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum Bandara di Kabupaten Kediri	yang diberikan oleh tim penilai sangat tidak sesuai. Berdasarkan hasil penelitian kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah masih terdapat warga yang belum sepakat terhadap harga nilai jual yang ditentukan. Tim panitia pengadaan tanah melakukan upaya negosiasi kepada warga yang belum mau melepaskan tanahnya, serta akan ditempuh jalur konsinyasi jika diperlukan. Disamping adanya ganti kerugian secara fisik menurut peneliti perlu adanya ganti rugi secara nonfisik seperti ganti rugi terhadap hilangnya suatu pekerjaan dibukanya lapangan pekerjaan baru mengingat warga disekitar daerah terdampak memiliki mata pencaharian petani yang mana sebagian besar menggantungkan hidupnya dengan tanah.	pembangunan Bandar Udara Kediri.

Sumber: Hasil Olah Peneliti, Maret 2023

Pembandingan dilakukan terhadap beberapa penelitian terdahulu yang relevan, sehingga dapat diketahui beberapa perbedaan antara lain dalam hal:

1. Penelitian ini mengangkat proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri;
2. Penelitian ini mengangkat progres pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri;
3. Penelitian ini mengidentifikasi permasalahan yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri;
4. Penelitian ini juga merumuskan solusi yang diperlukan dalam penyelesaian permasalahan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri.

Berdasarkan Tabel 1 dan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Pada penelitian sebelumnya hanya membahas mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi dan kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah yang dilakukan pada pola pertama. Hal ini dibuktikan berdasarkan kesimpulan penelitian terdahulu mengenai masih adanya masyarakat yang belum sepakat atas ketentuan harga nilai yang jual ketika pelaksanaan ganti kerugian pada tahap pertama. Sedangkan, penelitian ini berfokus pada proses, progres pelaksanaan pengadaan tanah, permasalahan yang dihadapi, dan solusi yang dilakukan dalam penyelesaian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan Bandar Udara Kediri yang dilakukan melalui skema Kerjasama antara Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) sehingga bisa menjadi solusi atas keterbatasan anggaran dalam rangka kegiatan pengadaan tanah di masa depan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat disimpulkan:

1. 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. Untuk pelaksanaan pengadaan tanah seluruhnya dilaksanakan oleh PT Surya Dhoho Investama bersama notaris/PPAT yang membantu dalam pelaksanaan B2B. Sedangkan pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki landasan penguasaan tanah berupa penetapan lokasi dari Gubernur. Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas pengadaan tanah selaku ketua pelaksana pengadaan tanah yang berwenang dimulai dari pembentukan panitia pelaksana pengadaan tanah sampai dengan penyerahan hasil.
2. Target dan realisasi bidang tanah yang harus dibebaskan untuk pembangunan Bandar Udara Kediri melalui pengadaan tanah telah selesai dilaksanakan. Jumlah bidang yang dibebaskan menjadi tanah negara melalui pola *business to business* (B2B) sejak tahun 2016 hingga 2019 yaitu 1.311 bidang. Untuk Tanah Kas Desa dilakukan tukar menukar dengan luas 22,7 Ha serta Barang Milik Daerah Kabupaten Kediri dilakukan pemindahtanganan melalui tukar menukar dengan barang milik PT Surya Dhoho Investama. Sedangkan melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dibebaskan 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). Tahapan yang saat ini berjalan adalah proses pembangunan bandar udara. Setelah pembangunan yang ditargetkan selesai, status hak atas tanah dari tanah negara akan dimohonkan kembali hak atas tanahnya oleh pihak badan usaha kepada Kementerian Perhubungan. Tanah yang dibebaskan akan diserahkan ke Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Kementerian Perhubungan yang status haknya berupa Hak Pengelolaan. Kemudian di atas

Hak Pengelolaan tersebut akan dimohonkan Hak Guna Bangunan atas nama badan hukum yang nantinya memanfaatkan tanah tersebut, dalam hal ini PT Surya Dhoho Investama. Terkait manajemen pengelolaannya berupa hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing akan disepakati seiring berjalannya dengan pembangunan Bandar Udara Kediri yang akan selesai.

3. 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.
4. Solusi dalam mengatasi adanya pihak-pihak selain pengadaan yang terlibat yaitu dengan melakukan verifikasi data secara mendetail dan menyeluruh asal usul tanah. Kemudian tim pengadaan tanah melakukan pembinaan kepada masyarakat dan perangkat desa terkait mekanisme pengadaan tanah dengan memberikan penjelasan sedetail mungkin kepada pihak yang berhak. Kemudian untuk masyarakat yang menolak nilai ganti rugi pada saat B2B, PT Surya Dhoho Investama memohonkan penetapan lokasi. Hal ini dikarenakan residu tanah yang belum terselesaikan melalui pola *business to business* (B2B) dapat dilaksanakan konsinyasi apabila masyarakat yang terdampak menolak

atas nilai ganti rugi yang ditetapkan melalui pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Untuk pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan konsinyasi atas masyarakat yang menolak ganti rugi pada saat pola tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta dilakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada pihak yang berhak.

B. Saran

1. Bagi instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini PT Surya Dhoho Investama maupun Kementerian ATR/BPN (selaku Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah) seharusnya sejak awal sudah mempersiapkan berbagai hal terkait pelaksanaan pengadaan tanah termasuk mekanisme pengadaan tanahnya. Hal ini mengingat dalam pelaksanaan *business to business* (B2B) terjadi miskomunikasi dengan beberapa masyarakat terkait keberatan atas ganti kerugian terhadap tanah yang terdampak pembangunan. Oleh karena itu, tim pengadaan tanah perlu lebih sering mengadakan rapat koordinasi yang dilakukan secara sistematis dan terarah bersama masyarakat maupun pemerintah desa. Penjelasan tersebut sehubungan dengan rencana pembangunan dan penilaian ganti kerugian yang harus tersampaikan dengan baik, sehingga dapat menumbuhkan kesadaran para pihak akan pentingnya pembangunan tersebut. Selanjutnya, pengalaman pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Kediri melalui skema Kerjasama antara Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) ini dapat menjadi solusi atas keterbatasan anggaran dalam rangka kegiatan pengadaan tanah di masa depan yang harus sudah dipersiapkan segala sesuatunya dengan baik sejak awal. Maka hal ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar atau latar belakang diadakannya Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dengan infrastruktur lain di suatu daerah lainnya.
2. Bagi pemerintah daerah sebagai yang bertanggungjawab atas suatu wilayah yang mana di atasnya dilakukan suatu pembangunan yang dilaksanakan oleh badan usaha, perlu adanya peran aktif dalam mendukung pembangunan di daerah. Perlu pemerintah daerah sadari bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum juga menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Pemerintah daerah perlu membuat suatu skema

kebijakan terkait dengan proses pembangunan bandar udara di Kabupaten Kediri baik berupa peraturan daerah yang berkaitan khusus atas adanya pembangunan Bandar Udara Kediri serta perlunya terlibat langsung ke masyarakat untuk memperlancar proses pembangunan untuk kepentingan umum. Mengingat bandar udara di wilayah Kediri ini dibangun dengan tujuan peningkatan kegiatan ekonomi sosial masyarakat melalui pembangunan konektivitas Kabupaten Kediri dengan pusat – pusat kegiatan ekonomi baik di skala nasional maupun di tingkat global yang nantinya bermanfaat bagi masyarakat, pemerintah, maupun pelaku usaha di Kediri. Apabila pemerintah daerah melaksanakan tanggung jawabnya dalam penyediaan tanah untuk kepentingan umum dengan baik, maka sehubungan dengan penggantian dan pelepasan tanah instansi pemerintah yang terkena pembangunan kepentingan umum ini juga tidak menjadi permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, D. D., 2022, *Kajian Yuridis Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam Pembangunan Infrastruktur*, Thesis pada Fakultas Hukum, Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga;
- Bulba, A. T. & Oktaviani, C. Z., 2023. Faktor Keterlambatan Proses Pengadaan Tanah Terhadap Pencapaian Kinerja Proyek Strategis Nasional (PSN) Jaringan Irigasi Aceh. *Jurnal Teras*, 13(1), pp. 245-252;
- Danisdaily, 2022, 'Bandara Kediri Keren Abis, Rilis Animasi Versi PT SDI' *Youtube*, diunggah oleh Dani's Daily, 22 November 2022, dilihat pada 13 Juli 2023 pukul 21:28 WIB, <https://www.youtube.com/watch?v=N4xaRX4bqZA>;
- 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>;
- Fauzani, Prasetia, 2023, 'Proyek Bandara Kediri Mulai Kelihatan, Begini Potretnya', *detikfinance*, 4 Januari, dilihat pada tanggal 11 Juli 2023 pukul 02:55 WIB, <https://finance.detik.com/foto-bisnis/d-6498107/proyek-bandara-kediri-mulai-kelihatan-begini-potretnya>;
- 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;
- IDN Financial, 2022, 'Surya Dhoho akan operasikan 50 tahun Bandara Kediri', 09 September, dilihat pada tanggal 13 Juli 2023 pukul 21:15 WIB,

- <https://www.idnfinancials.com/id/news/44259/surya-dhoho-officially-kediri-airport>;
- 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;
- Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP), 2018, 'Pemerintah Siapkan Perpres Pembiayaan Pembebasan Lahan Untuk Infrastruktur Non-PSN', 12 Juli, dilihat pada tanggal 16 April 2023 pukul 17:55 WIB, <https://kppip.go.id/siaran-pers/pemerintah-siapkan-perpres-pembiayaan-pembebasan-lahan-untuk-infrastruktur-non-psn/>;
- Kurniasih, R., 2018, *Permasalahan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendung Slinga, Kabupaten Purbalingga*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
- Listyawati, H., 2009. Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandara Adisucipto Menjadi Bandara Internasional. *Jurnal Mimbar Hukum*, 21(3), pp. 409-628;
- Mardiyanto, I. M. & R.A. Antari Innaka Turingsih. 2016. *Keabsahan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah sebagai Dasar Pendaftaran Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Jangka Waktu Kepemilikannya*, Thesis pada Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada;
- 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;
- Sitorus, Oloan dan Limbong, Dayat, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia;
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta;
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Manajemen*. 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 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja;

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 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional;

Peraturan Presiden Nomor 80 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi di Kawasan Gresik – Bangkalan – Mojokerto – Surabaya – Sidoarjo – Lamongan, Kawasan Bromo – Tengger – Semeru, serta Kawasan Selingkar Wilis dan Lintas Selatan;

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 Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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 Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 20 Tahun 2020 tentang Kriteria dan Mekanisme Penetapan Proyek Non Proyek Strategis Nasional Untuk Penanganan Dampak Sosial Masyarakat Dalam Rangka Penyediaan Tanah;

Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 39 Tahun 2019 tentang Tata Letak dan Fasilitas Bandara dan bandar udara 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.