

Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pada Koperasi

Ade Viqi Setiaji, Irawaty

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: deviqistj17@gmail.com

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Indonesia adalah negara yang diberkahi akan sumber daya alamnya yang melimpah. Hutan, air, tanah, terkandung di dalamnya. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Secara geografis Indonesia adalah negara yang luas dan memiliki jumlah penduduk yang tinggi, seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi maupun sosial yang meliputi kebutuhan pembangunan untuk pemukiman dan kebutuhan tanah dalam kepentingan lain. Sedangkan tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas. Dengan berbagai macam hak penguasaan tanah yang ada di Indonesia inilah sehingga menimbulkan suatu permasalahan tentang bagaimana mekanisme peralihan suatu hak penguasaan atas tanah, peralihan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Milik Menjadi Hak Milik Negara, dan masih banyak lagi. Pendirian koperasi dapat didukung oleh pemerintah daerah melalui dinas koperasi atau dan didirikan serta dilaksanakan oleh masyarakat. Dalam penelitian ini penulis ingin mengkaji tentang mekanisme peralihan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pada

badan hukum Koperasi. Perubahan status hak milik menjadi hak guna bangunan memberikan fleksibilitas yang signifikan bagi koperasi dalam mengelola asetnya, memungkinkan mereka untuk beradaptasi dengan kebutuhan pasar dan meningkatkan kapasitas investasi. HGB dapat digunakan sebagai jaminan kredit untuk pengembangan usaha koperasi, mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, serta membuka peluang lapangan kerja baru. Namun, koperasi juga harus memastikan anggota memahami implikasi perubahan status hak tersebut agar tidak menimbulkan keraguan terkait keamanan investasi dan keberlanjutan usaha. Secara keseluruhan, arah kebijakan pemerintah terkait hak milik dan HGB bagi koperasi menunjukkan komitmen untuk mendorong koperasi sebagai motor penggerak ekonomi inklusif yang berkelanjutan. Kebijakan tersebut mengintegrasikan aspek hukum, ekonomi, sosial, dan lingkungan sehingga koperasi dapat berkembang secara optimal dengan tetap memperhatikan kepentingan anggota, masyarakat, dan negara.

Kata kunci: hak milik, hgb, koperasi, tanah.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang diberkahi akan sumber daya alamnya yang melimpah. Hutan, air, tanah, terkandung di dalamnya. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Secara geografis Indonesia adalah negara yang luas dan memiliki jumlah penduduk yang tinggi, seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi maupun sosial yang meliputi kebutuhan pembangunan untuk pemukiman dan kebutuhan tanah dalam kepentingan lain. Sedangkan tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas. (Amin et al., 2024)

Tanah merupakan instrumen untuk mewujudkan kesejahteraan manusia. Tanah mempunyai fungsi bukan hanya

sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik, maupun budaya. Tanah dan sertifikasi tanah menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya. (Sukmawati, 2022)

Martin Dixon menyatakan bahwa tanah adalah kedua aset fisik dan hak yang dimiliki oleh pemilik atau orang lain atasnya. Dalam konsep ini, tanah dipahami secara fisik dan untuk pemanfaatan. Tanah dalam arti fisiknya adalah tanah yang berada di atas bumi atau di bawahnya. Sementara itu, tanah dalam arti pemanfaatannya adalah tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, dengan hak-hak di atas dan di bawah tanah tersebut.

Definisi agraria dalam UUPA digunakan dalam arti yang sangat luas dan mencakup bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas yang ditentukan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian agraria juga mencakup ruang angkasa, yaitu ruang di atas bumi, dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. (Diniyanto, 2019)

Menurut pasal 1 ayat 4 UUPA, "tanah" mencakup permukaan bumi yang disebut "tanah", serta tubuh bumi di bawahnya dan sebagian dari ruang di atasnya. Dalam penggunaan, tanah juga harus mencakup tubuh bumi di bawahnya dan sebagian dari ruang di atasnya, dengan pembatasan yang dijelaskan dalam pasal 4 ayat 2 UUPA, yaitu hanya diperlukan untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran perhitungan

teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.(Harsono, 2000)

Dengan kodratnya manusia sebagai makhluk social seringkali manusia berkelompok untuk memenuhi suatu tujuan yang sama mereka saling membutuhkan satu sama lain untuk bisa bertahan hidup. Koperasi merupakan salah satu badan usaha yang dapat mengakomodir keperluan kehidupan sehari hari manusia baik itu kebutuhan Primer Sekunder ataupun tersier melalui usaha usaha yang dijalankannya.

Koperasi sebagai badan usaha berbadan hukum merupakan salah satu dari badan hukum yang diakui di Indonesia selain Perseroan Terbatas. Keberlangsungan hidup dan legalitas Koperasi dilandaskan berdasarkan Undang Undang No 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Selanjutnya disebut dengan UU Perkoperasian. Jika dilihat dalam realitas permasalahan pertanahan pada saat ini banyak digambarkan bahwa permasalahan tanah seperti kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut. Hal ini justru memberikan aspek permasalahan yang secara garis besarnya mengarah kepada persepsi bahwa masalah pertanahan ini sering kali terjadi bahkan secara garis besarnya konteks masalah yang sering kali bermunculan dan fenomenal pada masa saat ini adalah pada titik fokus kepemilikan tanah tersebut.

Salah satu persoalan yang sering terjadi adalah ketika koperasi didirikan dan pastinya membutuhkan lahan untuk mendirikan kantor maupun tempat untuk menjalankan usahanya. Koperasi mau tidak mau harus menguasai tanah. namun pada dasarnya dijelaskan secara tersirat dalam Pasal 21 ayat 1 UUPA bahwa yang dapat memiliki hak milik hanyalah warga negara Indonesia. Jadi hanya orang perseoranganlah yang dapat menguasai hak milik tersebut. Sebagai gantinya telah dipaparkan hak hak lain seperti HGB HGU dan Hak Pakai dapat diperoleh untuh Badan Hukum sebagaimana diatur dalam PP No 18 Tahun 2021 . Berdasarkan peraturan

pertanahan di Indonesia, hak milik adalah hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, tetapi tidak semua badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah, dan koperasi bukan termasuk dalam badan hukum yang diizinkan memiliki hak milik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih khusus pada PP Nomor 38 Tahun 1963 (Sulistio, 2020). Tetapi sebetulnya dalam PP tersebut lebih menekankan Bahwa Koperasi Pertanian yang diperbolehkan memiliki Hak Milik atas tanah sebenarnya. Ketidajelasan peraturan tersebut membuat praktik pinjam nama (nominee) menjadi lazim dilakukan pada saat koperasi membeli tanah.

Dalam hukum tanah nasional terdapat ketentuan-ketentuan pokok tentang hak-hak penguasaan tanah. Hak-hak penguasaan tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “sesuatu” yang boleh wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan tanah yang dapat disusun dalam hierarki sebagai berikut¹⁰ :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA)
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataanya masih ada (Pasal 3 UUPA)
4. Hak-hak Individual (Pasal 16 UUPA) :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Sewa
 - f. Hak Membuka Tanah
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan

5. Wakaf (Pasal 49 UUPA)

Dengan berbagai macam hak penguasaan tanah yang ada di Indonesia inilah sehingga menimbulkan suatu permasalahan tentang bagaimana mekanisme peralihan suatu hak penguasaan atas tanah, peralihan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Milik Menjadi Hak Milik Negara, dan masih banyak lagi.

Pendirian koperasi dapat didukung oleh pemerintah daerah melalui dinas koperasi atau dan didirikan serta dilaksanakan oleh masyarakat. Dalam penelitian ini penulis ingin mengkaji tentang mekanisme peralihan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pada badan hukum Koperasi.

TINJAUAN PUSTAKA

. Muchammad Agung Laksono, Ronny Winarno, *Istijab Istijab, Jurnal, yang berjudul "Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah"*, Terjadi perbedaan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini membahas mengenai Prinsip Hukum Kepemilikan Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) dan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah perlu di upayakan (Laksono et al., 2023).

METODE

. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soejono Soekanto dan Sri Mamuji penelitian normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah: "penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka" Penelitian Hukum Normatif sering juga disebut sebagai penelitian hukum doctrinal. Kata

“Doctrine”, berasal dari kata benda dalam bahasa latin yang berarti instruction, knowledge atau learning. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang bertujuan untuk memberi eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang. Penelitian hukum doctrinal adalah penelitian berbasis kepustakaan, yang fokusnya adalah analisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Penelitian ini bersifat deskriptif karena tujuannya menggambarkan dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat. Dengan Rumusan Masalah Bagaimana mekanisme penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan pada koperasi serta bagaimana arah kebijakan pemerintah terkait hak milik untuk tanah koperasi

PEMBAHASAN

Dalam UUPA 1960 secara eksplisit menyebutkan bahwasannya tanah hanya dikuasai oleh orang perseorangan yang merupakan Warga Negara Republik Indonesia namun ada beberapa pengecualian yang diatur dalam PP Nomor 38 Tahun 1963 Pasal 1 menyebutkan:

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran- Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pemerintah memberi peluang untuk Koperasi pertanian pada khususnya dan pada saat itu merujuk pada Koperasi Unit Desa (KUD). Sedangkan Koperasi pada umumnya saat ini masih belum bisa dan belum diatur mengenai kepemilikan Hak Milik atas tanah. Maka dari itu Koperasi yang hendak memiliki tanah baik itu sebagai asset ataupun investasi harus mengubah Hak Miliknya menjadi HGB

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah. Pembuatan oleh sekurang kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak, yang memberi mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan, dan telah perbuatan hukum tersebut yang bersangkutan. Pejabat akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) isi dan maksud pembuatan akta, pemindahan haknya. Akta PPAT lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar Kepala setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi. Pendaftaran Peralihan menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang pendaftaran peralihan hak atas

tanah yang bersangkutan kepada kantor setempat, selambat-lambatnya kerja sejak ditandatanganinya akta yang. Dokumen-dokumen yang dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a. Surat peralihan hak yang ditandatangani hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari apabila yang mengajukan permohonan pemindahan hak (pembeli);
- c. akta jual yang pada akta masih menjabat dan yang meliputi letak tanah yang;
- d. bukti identitas hak (penjual);
- e. bukti identitas pihak hak (pembeli);
- f. sertifikat hak (dijualbelikan);

Penyerahan atas dialihkan Sertifikat Sertifikat nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi 19 Undang Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam. Sertifikat yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah yang menyebutkan bahwa merupakan surat yang berlaku sebagai kuat, dalam arti bahwa dibuktikan sebaliknya, dan data yuridis ddalamnya harus diterima yang benar, sepanjang bersangkutan.

Didalam pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 dikatakan bahwa: "Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui

pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan” Permohonan kepemilikan tanah hak milik menjadi tanah hak guna bangunan dimaksud dalam Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

- a. Surat Permohonan perubahan hak;
- b. surat permohonan bukan yang bersangkutan;
- c. sertifikat guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang Milik yang belum;
- d. kutipan dikeluarkan oleh pejabat lelang bersangkutan dimenangkan oleh umum;
- e. surat Hak Tanggungan, apabila dibebani Hak Tanggungan;

Dalam hal Hak Milik perubahan haknya belum, maka permohonan pendaftaran bersamaan dengan permohonan tersebut dan penyelesaian pendaftaran dilaksanakan sesudah Hak Milik itu ketentuan yang berlaku. Sedangkan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian haknya. terdapat Didalam pelaksanaannya, beberapa permasalahan didalam penerapan ketentuan yang ada dalam keputusan Menteri. Adapun beberapa permasalahan itu, yang Pertama yakni ketika ingin melakukan pendaftaran terhadap hak milik yang akan dilakukan perubahan haknya itu dilakukan oleh badan hukum dari Lembaga finance nya itu sendiri, bukan dari badan hukum yang dimaksudkan oleh ketentuan keputusan Menteri, yang dalam hal ini badan hukum dari pemenang lelang. Kedua, yakni setelah badan hukum itu melakukan pendaftaran terhadap perubahan hak milik yang akan dilakukan

perubahan haknya itu tidak dilanjutkan ke tahap selanjutnya, yakni pendaftaran lagi berkaitan dengan peralihan haknya. Adapun beberapa hal tersebut dapat terjadi karena dari pihak bpn beberapa kurang komunikasi melakukan terhadap beberapa pihak yang dimaksudkan, sehingga beberapa pihak yang dimaksudkan tidak mengerti berkaitan dengan beberapa tahapan tahapan atau ketentua-ketentuan yang harus dijalankan olehnya.

Proses penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan (HGB) pada koperasi harus mengikuti prosedur administratif yang terstruktur dan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, setiap perubahan hak atas tanah harus melalui proses formal dengan dokumen yang lengkap dan valid. Koperasi harus menyiapkan dokumen pendukung seperti akta pendirian koperasi, pernyataan keanggotaan, dan bukti kepemilikan tanah yang sah sebagai dasar pengajuan permohonan. Permohonan ini diajukan kepada instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Dinas Pertanahan daerah sesuai kewenangan. BPN kemudian melakukan verifikasi lapangan untuk menilai bukti fisik dan yuridis tanah yang diajukan. Proses ini penting agar pengalihan hak dapat dilakukan dengan sah dan sesuai dengan batas-batas hukum yang berlaku. Setelah verifikasi dan pemeriksaan selesai, BPN menerbitkan Surat Keputusan (SK) tentang pengalihan hak menjadi HGB, dan koperasi wajib memenuhi ketentuan administrasi seperti pembayaran biaya dan pajak terkait. Ketaatan terhadap prosedur ini sangat penting untuk menghindari penolakan permohonan maupun sengketa hukum di masa mendatang (Polly et al., 2024).

Pengajuan permohonan penurunan hak juga harus memenuhi persyaratan dokumen yang rinci. Dokumen utama berupa salinan sertifikat hak milik tanah yang menjadi bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, dokumen identifikasi seperti

Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau dokumen legal lainnya diperlukan untuk memastikan bahwa pemohon adalah entitas koperasi yang berwenang. Koperasi juga harus melampirkan rencana penggunaan tanah secara jelas, yang menggambarkan tujuan dan manfaat penurunan hak tersebut. Hal ini akan dievaluasi oleh instansi berwenang untuk memastikan kesesuaian dengan kebijakan tata ruang dan peruntukan lahan. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terkini juga wajib disertakan sebagai tanda pemenuhan kewajiban fiskal. Dalam beberapa kasus, surat rekomendasi dari instansi terkait diperlukan terutama jika tanah tersebut memiliki status khusus atau terletak di kawasan strategis. Persiapan dokumen yang lengkap dan valid mempercepat proses dan mengurangi risiko penolakan administrasi (Saimar et al., 2024).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peranan sentral dalam pengalihan hak tanah dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan untuk koperasi. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, BPN bertanggung jawab melakukan verifikasi status hukum tanah, mengevaluasi riwayat kepemilikan, serta memastikan tanah bebas dari sengketa dan beban lain yang dapat menghambat pengalihan hak. BPN juga berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait untuk mengamankan proses administratif dan teknis. BPN memberikan bimbingan dan edukasi mengenai hak dan kewajiban koperasi serta implikasi perubahan status hak terhadap nilai tanah dan rencana pengelolaan. Dengan demikian, BPN berperan sebagai regulator yang menjamin proses transparan dan akuntabel yang mendukung keberlangsungan usaha koperasi (Jayanti, 2024).

Tahapan verifikasi dan penilaian aset tanah menjadi kunci untuk memastikan legalitas dan kepatuhan koperasi terhadap peraturan pertanahan. Dokumen legal seperti sertifikat dan izin harus dikumpulkan terlebih dahulu untuk memastikan aset

bebas dari sengketa maupun utang. Verifikasi dilanjutkan dengan pemeriksaan fisik tanah melalui survei lapangan, pengukuran, dan pemetaan batas yang akurat menggunakan peralatan survei modern seperti GPS dan Total Station. Penilaian nilai tanah dilakukan oleh penilai independen bersertifikat yang menggunakan metode perbandingan pasar, biaya pengganti, dan pendekatan pendapatan untuk menentukan nilai ekonomis tanah. Hasil evaluasi ini menjadi dasar bagi keputusan pengalihan hak dan sebagai informasi bagi anggota koperasi serta regulator guna memastikan transparansi dan akuntabilitas (Elsura & Lubis, 2024).

Pengukuran dan pemetaan ulang tanah merupakan langkah penting yang harus mengikuti standar teknis dan peraturan yang berlaku. Pengumpulan data akurat mengenai batas fisik, luas, dan karakteristik tanah dilakukan melalui survei lapangan yang melibatkan alat-alat teknologi tinggi serta pemetaan digital dengan sistem GIS. Hasil pemetaan ini tidak hanya memperbaharui data administrasi pertanahan, tetapi juga menjadi dasar perencanaan pemanfaatan tanah koperasi sesuai dengan ketentuan tata ruang dan kebutuhan pembangunan. Partisipasi masyarakat dan transparansi dalam proses ini sangat penting untuk menghindari konflik penggunaan lahan serta menjaga kepentingan semua pihak (Ratrisnanti, 2025).

Setelah semua tahapan administratif dan teknis terpenuhi, penerbitan sertifikat HGB menjadi tahap akhir dari mekanisme penurunan hak. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, BPN menerbitkan sertifikat HGB yang memuat jangka waktu berlakunya hak, biasanya maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sertifikat ini menjadi bukti legal dan memberikan kepastian hukum bagi koperasi dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Koperasi berkewajiban mematuhi segala peraturan yang berlaku termasuk kewajiban pajak dan pemeliharaan tanah agar hak tetap berlaku dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Penerbitan sertifikat

ini juga mempermudah koperasi dalam mengakses pembiayaan dan investasi untuk pengembangan usaha (RAHARJO, 2022).

Dalam praktiknya, koperasi kerap menghadapi kendala dalam proses penurunan hak milik menjadi HGB. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya pemahaman anggota koperasi mengenai aspek hukum dan prosedur yang harus ditempuh, sehingga sering terjadi kesalahan administratif yang berujung pada penolakan permohonan. Selain itu, keterbatasan sumber daya hukum dan finansial menjadi tantangan yang signifikan, karena biaya pengurusan dan administrasi cukup tinggi dan memerlukan waktu yang tidak singkat. Dinamika internal koperasi, termasuk kebutuhan konsensus anggota, juga dapat menimbulkan konflik yang memperlambat proses. Ketidakpastian regulasi dan perubahan kebijakan pemerintah turut menambah kompleksitas, sehingga koperasi perlu beradaptasi dengan cepat agar tetap sesuai dengan peraturan terbaru (Siregar, 2024).

Durasi dan biaya proses penurunan hak sangat bervariasi tergantung lokasi, kompleksitas kasus, dan kecepatan birokrasi di daerah terkait. Secara umum, proses ini dapat memakan waktu antara tiga hingga enam bulan, dengan biaya yang meliputi pendaftaran, pengukuran, notaris, serta pajak yang harus dibayar koperasi. Pengelolaan waktu dan biaya yang efektif sangat penting agar proses berjalan lancar dan risiko hukum dapat diminimalisasi. Investasi sumber daya ini pada akhirnya memberikan manfaat signifikan berupa legalitas aset yang kokoh dan peningkatan daya saing koperasi dalam mengembangkan usahanya (Wijaya & Isnaeni, 2025).

Peran notaris dan pemerintah daerah juga sangat penting dalam mekanisme ini. Notaris bertugas memastikan bahwa seluruh dokumen pendukung dan akta yang dibuat memenuhi syarat hukum dan prosedur yang berlaku. Selain itu, notaris memberikan advokasi hukum yang membantu koperasi memahami konsekuensi hukum dari perubahan status hak tanah. Pemerintah daerah, sebagai otoritas pengatur wilayah, menetapkan kebijakan teknis dan evaluasi lokasi sesuai

dengan peraturan tata ruang dan peruntukan lahan. Sinergi antara notaris dan pemerintah daerah diharapkan dapat menciptakan proses yang transparan, akuntabel, dan kondusif bagi pengelolaan aset koperasi demi kesejahteraan anggota dan masyarakat luas (Sumarno, 2023).

Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, pengaturan hak milik dan hak guna bangunan (HGB) bagi koperasi diatur oleh sejumlah regulasi utama yang memberikan dasar hukum kuat bagi pengelolaan aset tanah koperasi. Salah satu landasan utama adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi payung hukum pengaturan hak atas tanah, termasuk ketentuan mengenai hak milik dan HGB. UUPA mengatur bahwa HGB adalah hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu (biasanya maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang). Hak ini memungkinkan koperasi untuk memiliki akses legal dalam pemanfaatan tanah guna mendukung kegiatan ekonomi anggotanya tanpa harus memiliki tanah secara langsung sebagai hak milik.

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memperjelas tata cara pemberian dan penggunaan HGB, termasuk bagi koperasi. Dalam peraturan ini ditegaskan bahwa koperasi dapat mengajukan permohonan HGB atas tanah yang diperlukan untuk kepentingan anggota sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Di samping itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengatur lebih rinci tata cara permohonan, pemberian, dan pengalihan hak atas tanah oleh koperasi.

Selain peraturan di bidang pertanahan, Anggaran Dasar Koperasi juga memuat ketentuan penggunaan dan pengelolaan aset, termasuk hak atas tanah, sehingga memberikan kepastian hukum baik kepada anggota koperasi maupun pihak eksternal

yang berkepentingan. Prinsip-prinsip koperasi seperti keadilan, transparansi, dan keberlanjutan wajib dijalankan dalam pengelolaan hak guna bangunan agar mendukung tujuan ekonomi dan sosial koperasi secara seimbang (Hanim et al., 2025).

Kebijakan pemerintah yang mengatur hak milik dan HGB pada koperasi merupakan bagian integral dari sistem ekonomi dan sosial nasional. Regulasi ini tidak hanya memfasilitasi akses dan pemanfaatan aset tanah oleh koperasi, tetapi juga memperkuat posisi koperasi sebagai lembaga ekonomi yang mendukung pembangunan nasional. Melalui pengaturan ini diharapkan tercipta keadilan sosial dan ekonomi bagi anggota koperasi, yang akan memperkuat partisipasi masyarakat dalam pengelolaan sumber daya tanah (Abidin et al., 2024).

Pengaturan hak milik dan HGB secara sistematis menciptakan stabilitas penguasaan tanah, menghindari konflik kepemilikan, dan memberikan alternatif fleksibel kepada koperasi untuk menggunakan tanah tanpa menghilangkan hak negara atas tanah tersebut. Hal ini penting untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang selama ini menjadi persoalan umum di Indonesia. Pemerintah menekankan pengelolaan aset tanah koperasi secara bertanggung jawab dengan mengutamakan kepentingan umum dan perlindungan lingkungan, sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Kebijakan ini sekaligus membuka peluang koperasi untuk berinvestasi dalam infrastruktur dan fasilitas yang menunjang kegiatan usahanya, dengan mekanisme yang diatur secara transparan dan akuntabel.

Dukungan pemerintah terhadap pengelolaan aset koperasi tidak hanya bersifat regulatif tetapi juga bersifat fasilitatif, misalnya melalui program penyaluran dana bergulir, pelatihan manajemen aset, insentif pajak, dan subsidi dalam pembelian tanah atau pengembangan infrastruktur koperasi. Insentif fiskal ini diberikan guna mengurangi beban biaya awal koperasi dan memacu investasi jangka panjang yang berkelanjutan

(Cahyani, 2025). Melalui program-program tersebut, kapasitas koperasi dalam merencanakan dan mengelola aset tanah dapat meningkat, sehingga mereka mampu bersaing secara efektif di tingkat lokal maupun nasional.

Namun, pengelolaan tanah koperasi juga dihadapkan pada sejumlah pembatasan, terutama terkait luas tanah, jangka waktu HGB (biasanya maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang), dan lokasi tanah yang boleh dimiliki koperasi. Pembatasan ini diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya untuk menjaga keseimbangan penggunaan tanah dan mencegah ketimpangan kepemilikan. Koperasi dilarang memiliki tanah pertanian secara penuh yang dapat dialihkan kepada pihak swasta, sesuai dengan ketentuan agar tanah pertanian tetap berfungsi sebagai sumber daya bersama yang harus dikelola secara bijaksana (Sisbiantoro & Nur'aini, 2022).

Selain itu, pemerintah menetapkan zona larangan dan pembatasan geografis tertentu sebagai bagian dari kebijakan konservasi dan perlindungan lingkungan hidup. Hal ini mengharuskan koperasi untuk mematuhi ketentuan penggunaan tanah sesuai dengan zonasi tata ruang wilayah, sebagaimana diatur dalam UU Penataan Ruang dan peraturan daerah terkait (Rosari & Patra, 2024).

Dukungan pemerintah dalam penyelesaian status tanah koperasi sangat krusial agar koperasi memiliki kepastian hukum atas asetnya. Program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi inisiatif strategis pemerintah dalam memberikan kepastian hukum dan sertifikasi tanah bagi koperasi. Melalui PTSL, tanah koperasi didaftarkan secara resmi sehingga sertifikat hak milik atau HGB dapat diterbitkan dengan cepat dan efisien, mengurangi risiko sengketa dan memperkuat posisi hukum koperasi (Medaline & Moertiono, 2023).

Sinergi antara pemerintah pusat dan daerah dalam pengelolaan tanah koperasi menjadi faktor kunci untuk optimalisasi pemanfaatan aset. Pemerintah pusat menetapkan

kebijakan dan pedoman umum, sementara pemerintah daerah menyesuaikan kebijakan tersebut dengan konteks lokal melalui peraturan daerah dan implementasi teknis di lapangan. Pendekatan partisipatif yang melibatkan pemangku kepentingan terkait seperti koperasi, masyarakat, dan lembaga pemerintah lain diperlukan untuk memastikan keberlanjutan pengelolaan tanah secara legal dan berkelanjutan (Satrianty & Maulisa, 2024).

Perubahan status hak milik menjadi hak guna bangunan memberikan fleksibilitas yang signifikan bagi koperasi dalam mengelola asetnya, memungkinkan mereka untuk beradaptasi dengan kebutuhan pasar dan meningkatkan kapasitas investasi. HGB dapat digunakan sebagai jaminan kredit untuk pengembangan usaha koperasi, mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, serta membuka peluang lapangan kerja baru (Arnowo, 2024). Namun, koperasi juga harus memastikan anggota memahami implikasi perubahan status hak tersebut agar tidak menimbulkan keraguan terkait keamanan investasi dan keberlanjutan usaha.

Secara keseluruhan, arah kebijakan pemerintah terkait hak milik dan HGB bagi koperasi menunjukkan komitmen untuk mendorong koperasi sebagai motor penggerak ekonomi inklusif yang berkelanjutan. Kebijakan tersebut mengintegrasikan aspek hukum, ekonomi, sosial, dan lingkungan sehingga koperasi dapat berkembang secara optimal dengan tetap memperhatikan kepentingan anggota, masyarakat, dan negara.

SIMPULAN

Mekanisme penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pada koperasi diatur secara ketat oleh peraturan pertanahan Indonesia yang mengharuskan prosedur administratif lengkap, verifikasi oleh BPN, serta pengukuran dan pemetaan ulang tanah sebelum penerbitan sertifikat HGB. Kendala yang sering ditemui meliputi kurangnya pemahaman hukum, biaya tinggi, dan dinamika internal koperasi. Kebijakan pemerintah menegaskan peran strategis koperasi dalam

pembangunan ekonomi dengan menyediakan regulasi yang mendukung kepastian hukum, sertifikasi tanah sistematis, insentif fiskal, dan pelatihan manajemen aset, sambil menjaga keseimbangan antara kepentingan koperasi, masyarakat, dan lingkungan melalui sinergi antara kebijakan nasional dan daerah.

DAFTAR PUSTAKA.

Abidin, A., Sadino, S., & Shebubakar, A. N. (2024). Penataan Aset Tanah Bekas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat di Lokasi Wisata Gili Trawangan. *Tunas Agraria*.

Amin, I. F et al. (2024). Mekanisme Peralihan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Pada Proses Pembangunan Kawasan Perumahan (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)

Arnowo, H. (2024). Diversifikasi Usaha untuk Keberlanjutan Lingkungan dalam Kerangka Reforma Agraria melalui Pertanian Karbon. *Widya Bhumi*

Cahyani, K. N. (2025). Strategi Dinas Perdagangan Perindustrian Koperasi Dan Ukm Dalam Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (Umkh) Di Kabupaten Aceh Barat.

Diniyanto, Ayon. "Reformasi Hukum Tanah Desa: Redefinisi dan Penguatan Kedudukan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (11 Desember 2019): 351.

Elsura, A. H. & Lubis, S. D. (2024). Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*

Hanim, I. G., Ayu Pradnyani Shanti, N. K., & Hutajulu, T. M. (2025). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*.

Harsono, Budi, ed. *Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Cet. 14., ed. Rev. Jakarta: Djambatan, 2000.

Jayanti, K. D. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah.

Medaline, O. & Moertiono, J. (2023). Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*.

Polly, K. A., Maarthen, Y., & Prayogo, P. (2024). Kebijakan Pemerintah Dalam Penerapan Perizinan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. *LEX ADMINISTRATUM*.

Raharjo, A. E. (2022). Akibat Hukum Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM).

Ratrisnanti, L. (2025). Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*.

Rosari, A., & Patra, L. (2024). Penyederhanaan Izin Usaha Pasca Undang-Undang Cipta Kerja, Berdasarkan Prinsip Perizinan Berbasis Besarnya Resiko Berusaha. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 4(3).

Saimar, H. A., Fendri, A., & Fatimah, T. (2024). Jalan Terjal Redistribusi Tanah Menuju Pemerataan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Pasaman. *Tunas Agraria*.

Satrianty, A., & Maulisa, N. (2024). Peran Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Dikaitkan Dengan Fungsi Sosial Atas Tanah. *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(1), 9-25

Siregar, M. F. A. (2024). Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli terhadap Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakunya (Studi Kasus di Kantor Notaris lin Indriany SH Mkn).

Sisbiantoro, D., & Nur'aini, T. L. (2022). Penggunaan Tanah Dengan Hak Guna Bangunan Oleh Cv (Tinjauan Yuridis). *Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata)*, 1(2), 135-150.

Sukmawati, P. D. (2022). "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 2*

Sumarno, E. (2023). Kajian Hukum Kekuatan Pembukian Akte Notaris Dibandingkan Akte Di bawah Tangan Yang Berlaku Di Indonesia. *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam*.

Wijaya, D. S. & Isnaeni, D. (2025). Implikasi terhadap Status Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Transformasi UMKM Menjadi Perseroan Terbatas Perorangan. *JURNAL USM LAW REVIEW*.