

**KEPASTIAN LAHAN SEBAGAI PRASYARAT
PEMBANGUNAN GERAI FISIK KOPERASI DESA MERAH PUTIH (KDMP)**
*LAND CERTAINTY AS PREREQUISITES FOR THE DEVELOPMENT OF
THE PHYSICAL OUTLET OF THE KOPERASI DESA MERAH PUTIH (KDMP)*

Aji Dwi Pangestu

Kementerian Dalam Negeri

Reza Falufi

Kementerian Dalam Negeri

ABSTRAK

Masalah utama pembangunan gerai fisik Koperasi Desa Merah Putih (KDMP) bukan sekadar persoalan konstruksi, melainkan kepastian fungsi ruang dan legalitas lahan. Ketidakpastian tersebut berisiko tinggi terhadap konflik agraria seperti pelanggaran Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), konflik kepemilikan aset, serta inefisiensi penggunaan anggaran. *Policy Brief* ini disusun menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode pengumpulan data melalui studi literatur terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen kebijakan, dan data capaian program KDMP. Data menunjukkan hingga Januari 2026 capaian pembangunan gerai fisik baru mencapai 33,98%, jauh dari target Presiden Prabowo Subianto sebesar $\pm 95\%$ hingga Maret 2026. Fakta ini memperkuat perlu adanya reformulasi kebijakan yang berorientasi pada kepastian hukum dan keberlanjutan program. Kebijakan kunci yang direkomendasikan adalah pembangunan gerai fisik KDMP harus berada pada lahan dengan fungsi ruang yang sah dan alas hak yang jelas dengan prioritas pada aset milik Desa. Sebagai kebijakan penunjang Adalah pendanaan selektif berbasis pada kesiapan lahan dan kelayakan usaha. Alternatif kebijakan ini bertujuan untuk meminimalisasi risiko hukum dan memastikan keberlanjutan program KDMP.

Kata Kunci : Gerai Fisik KDMP, Fungsi Ruang dan Legalitas Lahan, Pendanaan Selektif.

ABSTRACT

The main problem in the construction of the physical outlet of the Merah Putih Village Cooperative (KDMP) is not just a matter of construction, but also the certainty of the spatial function and legality of the land. This uncertainty carries a high risk of agrarian conflicts such as violations of Sustainable Food Agricultural Land (LP2B), asset ownership conflicts, and inefficient use of the budget. This Policy Brief was compiled using a qualitative approach with data collection methods through literature studies of laws and regulations, policy documents, and data on the achievements of the KDMP program. Data shows that until January 2026 the achievement of the construction of physical outlets has only reached 33.98%, far from President Prabowo Subianto's target of $\pm 95\%$ by March 2026. This fact reinforces the need for policy reformulation oriented towards legal certainty and program sustainability. [A1.1] The recommended key policy is that the construction of KDMP physical outlets must be on land with a legal spatial function and clear land rights with priority on Village-owned assets. As a supporting policy, selective funding is based on land readiness and business feasibility. This policy alternative aims to minimize legal risks and ensure the sustainability of the KDMP program.

Keywords: KDMP Physical Outlets, Spatial Function and Land Legality, Selective Funding

A. Pendahuluan

Inpres No. 9 Tahun 2025 tentang Percepatan Pembentukan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih menandai awal program pembentukan Koperasi Desa/Kelurahan di seluruh Indonesia. Sedikitnya, 83.220 (99,35%) dari 83.762 Desa/Kelurahan status berbadan hukum telah terbentuk (Simkopdes, 2026). Presiden kembali menerbitkan Inpres No. 17 Tahun 2025 tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan dan Kelengkapan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih yang melibatkan *multi-stakeholder* terdiri atas Kementerian/Lembaga, BUMN/Danantara, Gubernur dan Bupati/Wali Kota dengan target pembangunan 80.000 Gerai Fisik Koperasi Desa/Kelurahan.

Melalui Inpres tersebut dan diperkuat Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan dan Kelengkapan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih dan Surat Edaran Menteri Koperasi Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pendataan Aset Tanah dan/atau Bangunan Untuk Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, dan Kelengkapan KDMP, Pemerintah Daerah diinstruksikan untuk menyediakan lahan/tanah dari Barang Milik Daerah (BMD) dan/atau aset Desa siap bangun. Kedua SE diatas juga mengamanatkan percepatan proses pendataan lahan yang memuat persyaratan ketentuan luas minimal 1.000m², bersertifikat, strategis, dan tidak ada pekerjaan *cut and fill* (siap bangun).

Selain fungsi pendataan di atas, Presiden menunjuk PT Agrinas Pangan Nusantara mewakili BUMN untuk melakukan pembangunan fisik gerai KDMP. Pembangunan ini menggunakan skema pembiayaan yang dibebankan ke APB Desa. Alur pembiayaan berasal dari Himbara kepada Desa melalui PT Agrinas untuk pembangunan fisik. Hasil appraisal fisik di akhir akan menentukan nilai aset

dan menjadi dasar pemotongan pagu Dana Desa dan dicatatkan sebagai aset Desa. Hal ini selaras dengan ketentuan bahwa Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah (Dewi, 2017).

Presiden memiliki target akan terbentuk gerai fisik hingga model usaha sebanyak 80.000 KDMP pada Maret 2026 (Kompas.com, 2025). Namun, melalui data dashboard resmi koperasi Desa simkopdes.go.id per 20 Januari 2026, Pemerintah baru menyelesaikan pemetaan lahan di 47.530 Desa dan diantaranya sedang proses pembangunan sebanyak 27.191 titik (baru 33,98% dari Target). Fakta ini menunjukkan minimnya perkembangan pembangunan fisik gerai dibanding target yang dicanangkan oleh Presiden hingga Maret 2026.

B. Deskripsi Masalah

Lambatnya pembangunan gerai fisik KDMP dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Berdasarkan telaah awal terhadap pelaksanaan program, terdapat beberapa aspek yang relevan untuk dianalisis yaitu regulasi, kelembagaan, pembiayaan, ketersediaan lahan, perencanaan dan sosial politik. Melalui pendekatan *fishbone*, aspek-aspek tersebut dipetakan untuk melihat hubungan dan pengaruhnya terhadap capaian pembangunan gerai fisik KDMP. Dari berbagai aspek tersebut, menimbang faktor “kemendesakan” dan prioritas Presiden berdasar paragraf di atas, maka aspek ketersediaan lahan (fungsi dan kepemilikan lahan) menjadi masalah yang akan dibahas oleh penulis di bawah ini.

Data Aset Desa: Tanah Kas Desa (TKD)

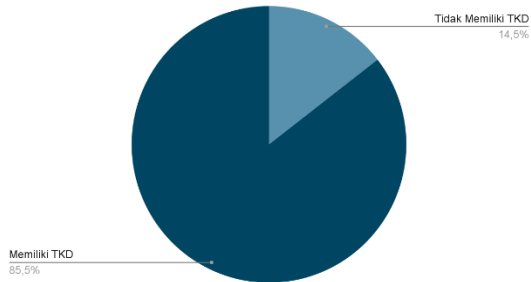


Diagram 1. Data Aset Desa: Kepemilikan Tanah Kas Desa (TKD) dari 74.266 Desa di seluruh Indonesia

Sumber: Kementerian Keuangan, 2025

Data Bidang Lahan Milik Pemerintah Daerah

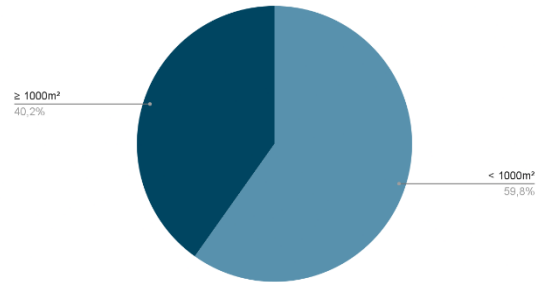
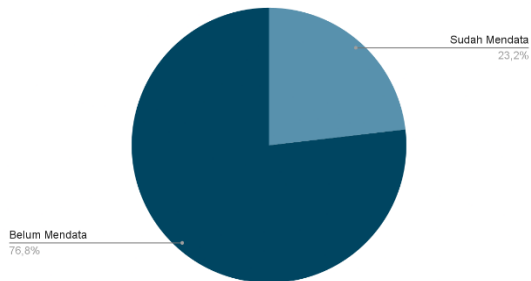


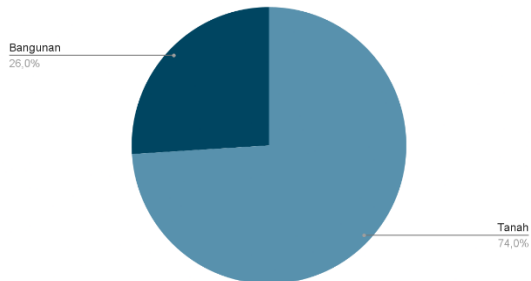
Diagram 2. Data Lapor Aset Desa, Jenis Aset Desa, Data Bidang Lahan Milik Desa dan Data Bidang Lahan Milik Pemerintah Daerah

(Sumber: Kementerian Dalam Negeri, 2026)

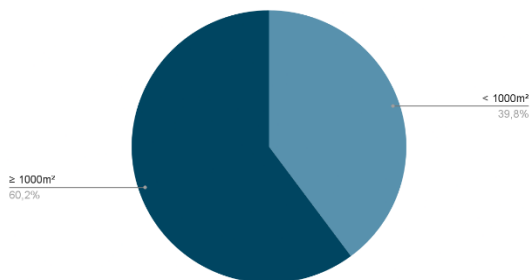
Desa Lapor Data Aset



Data Lapor Desa: Jenis Aset



Data Bidang Lahan Milik Desa



Sebanyak 10.830 atau 14,5% dari total Desa tidak memiliki tanah Kas Desa (Kementerian Keuangan, 2025). Melalui data yang dikelola Kemendagri, hingga 23 Januari 2026 baru 17.200 Desa atau 22% dari total Desa yang telah mendata asetnya. Hasil pendataan diantaranya 74% berupa tanah dan 26% berupa bangunan. Jika mengacu minimal luasan lahan 1.000m², terdapat 10.777 dari 27.058 Desa/Kelurahan (data *existing*) belum sesuai dengan standar tersebut. Hal ini berpotensi menimbulkan gap antar Desa jika tidak dilakukan reformulasi standar minimum luasan lahan atau penyesuaian penentuan lokasi terhadap analisa pasar (Kemendagri, 2026).

Berdasarkan perkembangan laporan data lainnya milik pemerintah Daerah, sedikitnya 12.612 bidang tanah milik Daerah berstatus *idle*. Dari jumlah tersebut, terbagi 5.066 bidang memiliki luas lahan lebih dari 1000 m², dan sisanya sejumlah 7.546 bidang tanah memiliki luas lahan kurang dari 1000 m² (Kemendagri, 2026). Rendahnya pendataan di tingkat Desa dan opsi lahan *idle* milik Daerah ini menunjukkan bahwa pembangunan gerai fisik KDMP berpotensi tidak berada pada aset Desa.

Potensi tumpang tindih fungsi lahan menjadi salah satu yang perlu mendapat perhatian dalam pembangunan gerai fisik KDMP. Berdasarkan pemberitaan media,

terdapat 87 Desa di Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah menggunakan lahan yang terindikasi masuk dalam kawasan LP2B untuk pembangunan gerai fisik KDMP (Antaranews.com, 2025). Kondisi tersebut memperoleh perhatian dari Menteri ATR/BPN, Nusron Wahid, yang ber*statement* tegas menyatakan tidak menoleransi pembangunan fisik infrastruktur ekonomi jika harus mengorbankan lahan pertanian produktif. Estimasi 88 ribu hektar sawah berpotensi lenyap untuk program KDMP. Jika keran perizinan alih fungsi lahan dibuka, maka akan berkontradiksi dengan target Perpres RPJMN yang menetapkan LP2B yang harus mencapai 75% pada tahun ini dan naik hingga 87% pada tahun 2029 (Indonesiaonline.com, 2026).

Permasalahan tumpang tindih pemanfaatan lahan juga terjadi di berbagai daerah. Tercatat hampir 200 lokasi pembangunan KDMP di Magelang berada pada kawasan LSD/LP2B. Selanjutnya terdapat 34 titik di Pacitan, 140 titik di Blitar, kurang-lebih 25 hektare di Mojokerto (Jawapos, 2025).

Selain permasalahan tumpang tindih lahan, memperhatikan kepemilikan aset yang ditunjukkan dengan alas hak adalah konsekuensi mutlak yang wajib diindahkan oleh berbagai *stakeholder*. Penulis mencatat terdapat potensi perampasan tanah milik petani oleh oknum TNI di Takalar (LBH Makassar, 2026), dugaan praktik “*kong-kalikong*” antara oknum. Pemerintah Desa dengan mafia tanah yang menggunakan lahan yang sedang dalam proses hukum di Mapolresta Deli Serdang (BuserBhayangkara 2026), dan 2 (dua) pembangunan KDMP di atas lahan milik Kantor Wilayah (Kanwil) Pajak Provinsi Jambi tanpa izin dan belum melakukan proses tukar menukar kepemilikan aset (Jambi Independent, 2026).

Meskipun kasus tersebut belum dapat digeneralisasi sebagai kondisi yang terjadi secara nasional, temuan tersebut menunjukkan adanya potensi konflik

pemanfaatan ruang yang perlu diantisipasi dalam pelaksanaan program KDMP. Oleh karena itu, verifikasi kesesuaian tata ruang dan status lahan menjadi aspek penting sebelum pembangunan gerai fisik dilakukan.

Berdasarkan UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan LP2B, menegaskan larangan alih fungsi lahan. Lokasi Pembangunan Fisik Gerai KDMP sebisa mungkin tidak dilakukan pada di wilayah LP2B atau sawah produktif. Apabila tidak ditemukan lahan alternatif, maka alih fungsi pada lahan LP2B harus mengikuti prosedur ketat. Alih fungsi LP2B untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan syarat:

- a) disusun kajian kelayakan strategis,
- b) disusun rencana alih fungsi lahan,
- c) dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik, dan
- d) disediakan lahan pengganti terhadap LP2B yang dialihfungsikan.

C. Alternatif Kebijakan

Keterhambatan pembangunan Gerai Fisik Koperasi Desa Merah Putih (KDMP) menunjukkan tantangan komprehensif tidak sebatas aspek konstruksi saja. Lemahnya kesiapan kebijakan serta kepastian hukum atas lahan turut muncul sebagai faktor penghambat. Berdasarkan identifikasi permasalahan dan hasil analisis, terdapat beberapa alternatif kebijakan yang dapat ditempuh untuk mengatasi kendala ketersediaan lahan dalam pembangunan Gerai Fisik KDMP.

Alternatif pertama, reformulasi pedoman standar pembangunan yang selaras dengan fungsi lahan. Reformulasi ini dibutuhkan agar lebih operasional, sederhana, dan berbasis perencanaan. Pedoman tersebut perlu menjawab kebutuhan mitigasi dan responsif apabila Desa dan Daerah menemui kendala tumpang tindih fungsi lahan untuk KDMP.

Alternatif kedua, mempertegas pembagian kewenangan antar-*stakeholder*

baik pemerintah Pusat, Daerah dan Desa dengan melibatkan Kementerian ATR/BPN sebagai bagian *institutional framework* yang memperkuat sinkronisasi tata ruang dan fungsi lahan. Keterlibatan ATR/BPN diharapkan memperkuat sinkronisasi antara kebijakan pembangunan ekonomi Desa melalui program KDMP dengan kebijakan penataan ruang nasional, sekaligus mencegah terjadinya konflik pemanfaatan lahan yang dapat menghambat keberlanjutan program.

Alternatif ketiga, memperkuat peran Pemerintah Desa dalam verifikasi dan validasi lahan gerai fisik KDMP. Kepala Desa dan perangkat Desa diberikan peran lebih besar dalam memastikan kesiapan lahan melalui verifikasi awal terhadap status kepemilikan, kesesuaian tata ruang, serta potensi sengketa lahan sebelum usulan pembangunan diajukan. Hal ini dilakukan dengan memanfaatkan pengetahuan lokal yang dimiliki pemerintah Desa, namun keberhasilannya sangat bergantung pada kapasitas aparatur pemerintah Desa. Oleh karena itu, implementasinya perlu didukung melalui peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta pendampingan dari pemerintah daerah dan instansi terkait agar proses verifikasi dan validasi dapat dilakukan secara objektif, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

D. Rekomendasi Kebijakan

Berdasarkan penilaian alternatif kebijakan diatas dengan mempertimbangkan aspek efektivitas, kemudahan implementasi dan efisiensi biaya, maka reformulasi pedoman standar pembangunan yang selaras dengan fungsi lahan menjadi opsi kebijakan utama. Pemerintah perlu mereformulasi pedoman standar tersebut dalam bentuk minimal setingkat Peraturan Presiden agar mampu mengakomodir langkah mitigasi dan responsif terhadap kasus tumpang tindih lahan sekaligus menugaskan Kementerian ATR/BPN untuk memperkuat sinkronisasi tata ruang tersebut.

Rekomendasi ini dapat dilakukan melalui beberapa tahapan terukur berupa:

1. Mengidentifikasi kasus dan potensi sengketa tumpang tindih berdasarkan status lahan (LP2B) dan hak atas kepemilikan (Aset Desa, Daerah, Pemerintah, dsb);
2. Menyusun mekanisme ahli fungsi lahan atau alternatif pengadaan lahan lainnya berdasarkan status lahan dan hak atas kepemilikan tersebut;
3. Melibatkan Kementerian ATR/BPN dalam melakukan sinkronisasi tata ruang dan fungsi lahan;
4. Menerbitkan Peraturan Presiden yang memuat hasil identifikasi kasus, mekanisme alternatif ahli fungsi/pengadaan lahan, dan penugasan kepada Kementerian ATR/BPN.

Rekomendasi kebijakan tersebut tidak hanya akan mendukung percepatan pembangunan gerai fisik KDMP tetapi juga memastikan bahwa proses pembangunan dilakukan secara legal, terencana, dan tidak bertentangan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian maupun ketentuan tata ruang yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Putu Eka Dianita Marvilianti Dewi. 2017. "Optimalisasi Pemanfaatan dan Profesionalisme Pengelolaan Aset dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa." *Journal Imliah Akuntansi*, Vol.2, No.1, 129-147.

Dokumen

- Kementerian Keuangan. 2025. "Simulasi Pagu Dana Desa Smoothing 2026". Presentasi (Rapat Koordinasi Menteri Keuangan dan Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal)

Peraturan Perundang-Undangan

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 2025 tentang Percepatan Pembentukan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih

Instruksi Presiden Nomor 17 Tahun 2025 tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, dan Kelengkapan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih

Kementerian Dalam Negeri.2025. “Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan dan Kelengkapan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih” Tanggal 10 November 2025. Jakarta: Menteri Dalam Negeri

Kementerian Dalam Negeri. 2025. “Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 100.3.1.3/4911/SJ tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah dan Aset Desa untuk Mendukung Pengembangan Rencana Bisnis Kegiatan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih” tanggal 8 September 2025. Jakarta: Menteri Dalam Negeri

Kementerian Dalam Negeri. 2025. “Surat Dirjen Bina Pemerintahan Desa Nomor 100.3.3/4241/BPD hal Petunjuk Pengisian Aplikasi Pelaporan Survey Aset Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih pada SIPD”. Tanggal 15 September 2025. Jakarta: Dirjen Bina Pemerintahan Desa, Kemendagri RI.

Kementerian Koperasi. 2025 “Surat Edaran Menteri Koperasi Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pendataan Aset Tanah dan/atau Bangunan Untuk Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, dan Kelengkapan KDMP, Pemerintah Daerah diinstruksikan untuk menyediakan lahan/tanah dari Barang Milik Daerah (BMD) dan/atau aset Desa siap

bangun”. Tanggal 20 Oktober 2025. Jakarta: Menteri Koperasi.

Website

Antaranews.com. *Pemkab Batang: 87 Desa Menggunakan Lahan LP2B untuk KDMP*. 16 Desember 2026. <https://jateng.antaranews.com/berita/613210/pemkab-batang-87-desa-menggunakan-lahan-lp2b-untuk-kdmp>
Akses 28 Januari 2026

Buserbhayangkanews.com. *Mafia Tanah di Sugiharjo Pembangunan Koperasi Desa Merah Putih Dipertanyakan, Aparat diminta Bertindak Tegas*. 24 Februari 2026.

<https://buserbhayangkanews.com/2026/04/27/mafia-tanah-di-sugiharjo-pembangunan-koperasi-desa-merah-putih-dipertanyakan-aparat-diminta-bertindak-tegas>
Akses 12 Juni 2026

Indonesiaonline.co.id. *Demi Daulat Pangan, Nusron Wahid Larang Kopdes Merah Putih Dibangun di Lahan Sawah*. 18 Januari 2026. <https://indonesiaonline.co.id/demi-daulat-pangan-nusron-wahid-larang-kopdes-merah-putih-dibangun-di-lahan-sawah/>
Akses 28 Januari 2026

Jambiindependent.id. *Dua Pembangunan Kopdes Merah Putih Bermasalah, Faktor Legalitas Lahan di Batang Hari*. 16 April 2026. <https://jambiindependent.id/metronews/read/711978/dua-pembangunan-kopdes-merah-putih-bermasalah-faktor-legalitas-lahan-di-batang-hari>
Akses 12 Juni 2026.

Jawapos.com. *Potensi Pembangunan 180 KDMP di Mojokerto berada di LP2B*. 15 Agustus 2025.

<https://radarmojokerto.jawapos.com/politikpemerintahan/2508150014/berstatu-s-lp2b-tunggu-keputusan-kementan>

Akses 12 Juni 2026.

Kemengdagri.go.id. *Pendataan lahan Koperasi Desa Merah Putih*. 23 Januari 2026. <https://konsolidasi-apbdesa.kemendagri.go.id/>
Akses 28 Januari 2026

Kompas.com. *Pembangunan 80.000 Kopdes Merah Putih Ditargetkan Rampung Maret 2026*. 10 Oktober 2025.
<https://nasional.kompas.com/read/2025/10/10/14293831/pembangunan-80000-kopdes-merah-putih->

ditargetkan-rampung-maret-2026
Akses 28 Januari 2026

Lbhmakassar.org. *Koperasi Merah Putih ala Prabowo, Mencoba Merampas Tanah Milik Petani Polongbangkeng Takalar*. 13 Maret 2026.
<https://lbhmakassar.org/press-release/koperasi-merah-putih-ala-prabowo-mencoba-merampas-tanah-milik-petani-polongbangkeng-takalar>
Akses 12 Juni 2026

Simkopdes.go.id. *Dashboard Pemetaan Lahan Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih*. 20 Januari 2026.
<https://simkopdes.go.id/pers/asset>.
Akses 28 Januari 2026