

Peningkatan Pemahaman Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Ngade Kota Ternate

Tri Syafari, Anshar, Muhamad Taufik La Ode*

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Khairun, Indonesia

* Corresponding author: taufikld@unkhair.ac.id

Received: 6 November 2025, Revised: 8 April 2026, Accepted 14 April 2026

DOI: <https://doi.org/10.63288/jipm.v2i1.19>

Abstrak: Tanah memiliki fungsi strategis tidak hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol sosial dan budaya yang menentukan stabilitas kehidupan masyarakat. Namun, rendahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap pentingnya legalitas kepemilikan tanah masih menjadi permasalahan yang sering memicu sengketa dan konflik sosial. Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PkM) ini dilaksanakan di Kelurahan Ngade, Kota Ternate, dengan tujuan untuk meningkatkan literasi hukum warga terkait kepemilikan tanah, prosedur pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta mekanisme penyelesaian sengketa secara hukum dan mediasi lokal. Metode kegiatan meliputi penyuluhan hukum, diskusi interaktif, dan simulasi mediasi berbasis kearifan lokal dengan melibatkan perangkat RT/RW, tokoh masyarakat, dan aparat kelurahan. Evaluasi dilakukan melalui perbandingan tingkat pemahaman peserta sebelum dan sesudah kegiatan (pre-test dan post-test) berdasarkan indikator pemahaman mengenai fungsi sertifikat tanah, prosedur pendaftaran, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pemahaman peserta secara terukur, di mana tingkat pemahaman terhadap aspek legalitas kepemilikan tanah, prosedur administrasi pertanahan, dan penyelesaian sengketa mengalami peningkatan setelah kegiatan dilaksanakan. Selain itu, masyarakat mulai menunjukkan sikap preventif melalui pengurusan sertifikat, pembuatan arsip aset keluarga, dan penggunaan akta resmi dalam transaksi tanah. Kegiatan ini juga memperkuat peran aparat lokal sebagai mediator sosial dalam mencegah eskalasi konflik di tingkat komunitas. Dengan demikian, kegiatan PkM ini berkontribusi terhadap peningkatan kesadaran hukum, penguatan tata kelola pertanahan yang berkeadilan, serta terwujudnya harmoni sosial berbasis kepastian hak atas tanah.

Kata Kunci : Sengketa Tanah, Legalitas Kepemilikan, Penyuluhan Hukum, Masyarakat Kelurahan Ngade

Abstract: Land holds a strategic function not only as an economic asset but also as a social and cultural symbol that shapes the stability of community life. However, limited public legal awareness regarding the importance of land ownership legality remains a persistent issue that frequently triggers disputes and social conflicts. This Community Service Program (PkM) was conducted in Ngade Subdistrict, Ternate City, with the aim of enhancing community legal literacy concerning land ownership, land registration procedures at the National Land Agency (BPN), and mechanisms for dispute resolution through both legal processes and local mediation. The program employed legal counseling, interactive discussions, and simulation-based mediation grounded in local wisdom, involving neighborhood leaders (RT/RW), community figures, and village officials. Evaluation was carried out by comparing participants' levels of understanding before and after the program (pre-test and post-test), based on indicators related to knowledge of land certificate functions, registration procedures, and dispute resolution mechanisms. The results demonstrate a measurable improvement in participants' understanding, particularly in aspects of land ownership legality, land administration procedures, and dispute resolution after the implementation of the program. In addition, the community began to adopt preventive attitudes, including initiating land certification processes, organizing family asset records, and utilizing formal legal deeds in land transactions. The program also strengthened the role of local authorities as social mediators in preventing the escalation of conflicts at the community level. In conclusion, this community service initiative contributes to enhancing legal awareness, strengthening equitable land governance, and fostering social harmony based on the certainty of land ownership rights.

Keywords : Land Dispute, Ownership Legality, Legal Awareness Program, Ngade Community

1. Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai sumber daya ekonomi yang menopang



kesejahteraan, tanah juga memiliki nilai sosial dan kultural yang tinggi sebagai simbol identitas dan keberlanjutan komunitas. Dalam konteks hukum agraria nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa setiap pemanfaatan tanah harus mengandung fungsi sosial yang berorientasi pada kemakmuran rakyat. Prinsip ini menempatkan tanah bukan hanya sebagai objek hak milik individual, melainkan juga sebagai instrumen kesejahteraan bersama yang harus dikelola secara adil, transparan, dan berkelanjutan [1]. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi salah satu fondasi utama dalam menciptakan tatanan sosial yang stabil.

Meskipun kerangka hukum agraria telah dirancang secara komprehensif, realitas di lapangan menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat terhadap legalitas kepemilikan tanah masih rendah. Banyak warga yang belum memahami pentingnya sertifikasi tanah sebagai bukti hak milik yang sah, atau bahkan masih melakukan transaksi tanah secara informal tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut sering menimbulkan sengketa kepemilikan, tumpang tindih batas tanah, dan konflik sosial yang berlarut-larut. Secara empiris, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat bahwa sepanjang tahun 2024 terdapat 5.973 kasus pertanahan yang meliputi sengketa, konflik, dan perkara tanah di seluruh Indonesia, yang menunjukkan bahwa persoalan legalitas dan administrasi pertanahan masih menjadi isu yang signifikan di tingkat nasional [2]. Data tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan masih menjadi persoalan struktural yang berdampak luas terhadap stabilitas sosial dan kepastian hukum masyarakat. Fenomena ini tidak hanya disebabkan oleh faktor ekonomi semata, tetapi juga minimnya literasi hukum masyarakat serta lemahnya sistem administrasi pertanahan di tingkat lokal [3].

Dari sudut pandang hukum positif, pemerintah telah berupaya memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah melalui berbagai kebijakan, mulai dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hingga kebijakan terbaru melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Transformasi digital melalui sistem pendaftaran tanah elektronik (*e-land registration*) juga diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan [4]. Namun, implementasi regulasi tersebut belum sepenuhnya menjangkau masyarakat di wilayah akar rumput, khususnya di daerah seperti Kelurahan Ngade di Kota Ternate.

Di wilayah ini, permasalahan pertanahan seringkali muncul akibat perbedaan persepsi antara kebiasaan yang hidup dalam masyarakat dan hukum positif, serta lemahnya kesadaran masyarakat terhadap prosedur legal formal. Masyarakat cenderung mengandalkan penguasaan fisik dan kesepakatan lisan sebagai dasar kepemilikan tanah, sehingga rawan menimbulkan konflik antarkeluarga maupun antarwarga. Selain itu, keterbatasan akses informasi hukum serta minimnya pendampingan dari aparat berwenang memperburuk kondisi tersebut. Situasi ini menunjukkan adanya kebutuhan mendesak akan kegiatan edukatif yang dapat menjembatani kesenjangan pemahaman hukum dan mendorong masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang tertib dan berkeadilan.

Berdasarkan kondisi tersebut, tim dosen Fakultas Hukum Universitas Khairun melaksanakan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PkM) dengan tema "Peningkatan Pemahaman Hukum Mengenai Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Bagi Masyarakat di Kelurahan Ngade Kota Ternate." Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat mengenai kepemilikan tanah, prosedur pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur hukum dan mediasi berbasis kearifan lokal. Melalui penyuluhan, diskusi interaktif, dan simulasi mediasi, kegiatan ini diharapkan dapat memperkuat kapasitas hukum masyarakat sekaligus menumbuhkan budaya penyelesaian konflik yang damai, partisipatif, dan berkeadilan.

2. Metode Pelaksanaan Pengabdian

Kegiatan pengabdian dilakukan oleh tim dosen Fakultas Hukum Universitas Khairun pada bulan Oktober tahun 2025 di Kelurahan Ngade, Kota Ternate. Metode pelaksanaan PKM pada dasarnya dirancang untuk memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat dalam hal ini berkenaan tentang aspek hukum kepemilikan tanah dan penyelesaian sengketa melalui pendekatan partisipatif dan interaktif [5]. Metode yang digunakan meliputi:

2.1. Penyuluhan Hukum

Penyuluhan dilakukan secara langsung dengan penyampaian materi yang terstruktur meliputi dasar-dasar hukum kepemilikan tanah, jenis-jenis hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, tata cara dan prosedur pendaftaran tanah, pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, serta mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dan litigasi [6]. Penyuluhan disampaikan menggunakan metode ceramah yang didukung media presentasi sehingga peserta dapat memahami isi materi secara jelas. Selain itu, materi juga disesuaikan dengan konteks lokal dan permasalahan nyata yang dihadapi masyarakat Kelurahan Ngade untuk meningkatkan relevansi dan daya serap informasi.



Gambar 1. Lokasi pengabdian di Kantor Kelurahan Ngade, Kecamatan Kota Ternate Selatan

2.2. Diskusi dan Tanya Jawab

Setelah penyuluhan, dilakukan dialog interaktif melalui diskusi dan tanya jawab yang melibatkan peserta secara aktif. Peserta diajak mendiskusikan studi kasus sengketa tanah yang relevan di wilayahnya dengan memfokuskan pada analisis penyebab sengketa dan langkah penyelesaian yang dapat ditempuh dalam kerangka hukum yang berlaku. Metode ini bertujuan memperdalam pemahaman peserta dan melatih kemampuan praktis mereka dalam menangani permasalahan legal pertanahan [7]. Fasilitator juga membuka ruang konsultasi singkat agar masyarakat dapat menyampaikan kendala dan pengalaman terkait tanah secara langsung, sehingga solusi yang diberikan dapat lebih kontekstual dan aplikatif.

2.3. Mediasi Lokal (opsional)

Sebagai bagian dari pelaksanaan, apabila terdapat sengketa yang sedang berjalan atau muncul saat kegiatan, tim juga mendorong penggunaan mediasi lokal dengan melibatkan tokoh masyarakat

atau aparat kelurahan sebagai mediator guna menyelesaikan sengketa secara damai. Pendekatan ini diharapkan menghindarkan proses hukum yang panjang dan konflik sosial lebih jauh.

2.4. Evaluasi dan Indikator Keberhasilan

Untuk mengukur efektivitas kegiatan pengabdian, dilakukan evaluasi berbasis perbandingan tingkat pemahaman peserta sebelum dan sesudah pelaksanaan kegiatan melalui metode *pre-test* dan *post-test*. Instrumen evaluasi disusun dalam bentuk kuesioner sederhana yang memuat sejumlah pertanyaan terkait aspek-aspek fundamental hukum pertanahan, meliputi pemahaman mengenai fungsi sertifikat tanah, prosedur pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta mekanisme penyelesaian sengketa tanah.

Pengukuran dilakukan dengan menggunakan skala penilaian terhadap jawaban peserta, yang kemudian dianalisis secara deskriptif komparatif untuk melihat perubahan tingkat pemahaman. Indikator keberhasilan kegiatan ditentukan berdasarkan adanya peningkatan skor rata-rata pemahaman peserta antara sebelum dan sesudah kegiatan, serta meningkatnya kemampuan peserta dalam mengidentifikasi permasalahan hukum pertanahan dan langkah penyelesaiannya.

Selain itu, evaluasi juga didukung oleh observasi partisipatif selama kegiatan berlangsung, terutama dalam melihat tingkat keaktifan peserta dalam diskusi, kemampuan mengemukakan permasalahan hukum yang dihadapi, serta respons peserta terhadap simulasi mediasi. Pendekatan ini digunakan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai perubahan pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat sebagai dampak dari kegiatan pengabdian yang dilaksanakan.

Pelaksanaan metode ini diharapkan mampu membangun kesadaran hukum masyarakat di Kelurahan Ngade Kota Ternate, serta mendorong masyarakat tersebut mengelola dan mempertahankan hak atas tanah secara legal guna terhindar dari sengketa berkepanjangan.

3. Hasil dan Pembahasan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan tema “Peningkatan Pemahaman Hukum Mengenai Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah bagi Masyarakat di Kelurahan Ngade, Kota Ternate” yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Khairun pada tahun 2025 bertujuan memberikan pemahaman komprehensif kepada masyarakat tentang pentingnya legalitas kepemilikan tanah, mekanisme pendaftaran tanah, serta cara penyelesaian dan pencegahan sengketa pertanahan secara hukum maupun sosial. Kegiatan ini berangkat dari permasalahan umum di masyarakat, yaitu rendahnya kesadaran hukum terkait arti penting sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kurangnya pemahaman mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam setiap proses transaksi pertanahan.



Gambar 2. Tim PkM bersama Lurah Ngade saat pembukaan kegiatan penyuluhan hukum.

Peserta kegiatan terdiri atas perangkat kelurahan, ketua RT/RW, tokoh masyarakat, serta warga yang memiliki potensi atau pengalaman sengketa tanah. Sebelum pelaksanaan kegiatan, mayoritas peserta belum memahami perbedaan antara hak milik, hak guna, dan hak pakai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta mekanisme hukum yang berlaku dalam penyelesaian konflik pertanahan. Berdasarkan hasil *pre-test*, tingkat pemahaman peserta terhadap aspek dasar hukum pertanahan berada pada kisaran 40%–50%, terutama terkait fungsi sertifikat tanah, prosedur pendaftaran, dan mekanisme penyelesaian sengketa.

Melalui pendekatan penyuluhan hukum dan diskusi interaktif, kegiatan ini menunjukkan adanya peningkatan pemahaman peserta secara terukur. Hasil *post-test* menunjukkan bahwa tingkat pemahaman peserta meningkat menjadi 75%–85%, yang mengindikasikan adanya peningkatan signifikan dalam penguasaan materi yang disampaikan. Peningkatan ini juga tercermin dari kemampuan peserta dalam mengidentifikasi permasalahan hukum pertanahan serta menentukan langkah penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, kegiatan ini berhasil mendorong perubahan sikap masyarakat ke arah yang lebih preventif, yang ditunjukkan dengan meningkatnya kesadaran untuk melakukan pengecekan status tanah ke kantor pertanahan serta merencanakan pengurusan sertifikat tanah secara mandiri.

Dari sisi teori, kegiatan ini sejalan dengan teori partisipasi masyarakat dalam pembangunan hukum, yang menegaskan bahwa masyarakat bukan hanya objek dari kebijakan hukum, tetapi juga subjek yang berperan aktif dalam menciptakan tatanan hukum yang tertib dan adil [8]. Peningkatan literasi hukum masyarakat merupakan prasyarat utama agar warga dapat berperan dalam pencegahan sengketa serta memperkuat kepastian hukum atas hak milik tanah [9].

Selain itu, teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menjadi relevan untuk menjelaskan pentingnya legalitas formal dalam perlindungan hak atas tanah. Menurut Radbruch, kepastian hukum merupakan unsur fundamental dari keadilan karena menjamin adanya perlindungan hukum terhadap hak individu melalui perangkat hukum yang jelas dan dapat diprediksi [10]. Dalam konteks ini, keberadaan sertifikat tanah sebagai alat bukti otentik memberikan dasar legalitas kepemilikan yang kuat, sehingga dapat mengurangi potensi konflik dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan [1].

Lebih lanjut, pendekatan teori penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) juga menjadi landasan penting dalam kegiatan ini. ADR menekankan pentingnya mekanisme penyelesaian konflik yang efisien, murah, dan dapat diterima oleh masyarakat tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan kompleks [11]. Penerapan prinsip ADR melalui mediasi atau musyawarah desa sesuai dengan nilai-nilai lokal di Kelurahan Ngade mencerminkan upaya harmonisasi antara hukum formal dan hukum sosial yang hidup di masyarakat (*living law*). Dengan demikian, kegiatan ini tidak hanya meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat tetapi juga memperkuat budaya hukum berbasis partisipasi dan penyelesaian damai [12].

3.1. Urgensi Legalitas Kepemilikan Tanah dalam Mencegah Sengketa

Materi dari narasumber pertama menegaskan bahwa legalitas kepemilikan tanah melalui sertifikat merupakan pilar utama dalam mencegah sengketa pertanahan. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti autentik yang menjamin kepastian hukum atas hak milik, sesuai dengan sistem *registration of titles* yang dianut dalam hukum pertanahan Indonesia. Kepastian hukum tersebut tidak hanya memberikan perlindungan yuridis kepada pemilik, tetapi juga berdampak sosial secara luas, karena status tanah yang jelas dapat mencegah terjadinya konflik horizontal antarwarga serta menumbuhkan rasa aman dalam pengelolaan aset keluarga [3].

Sebaliknya, ketiadaan sertifikat sering kali menimbulkan ketidakpastian dan membuka ruang bagi praktik penyerobotan lahan atau jual beli ilegal yang melanggar hukum [13]. Dalam perspektif

umum di kalangan masyarakat, legalitas tanah bukan hanya urusan administratif, tetapi juga fondasi sosial yang menentukan keharmonisan komunitas. Hal ini sejalan dengan pendapat Harsono yang menyatakan bahwa fungsi sosial tanah mengandung kewajiban negara untuk melindungi kepemilikan rakyat dari potensi ketidakpastian hukum [1].

Narasumber pertama juga menekankan pentingnya legalitas kepemilikan tanah sebagai dasar perlindungan hukum, kepastian hak, dan tertib administrasi pertanahan. Tanah yang telah bersertifikat memberikan kepastian hukum kepada pemilikinya dan menjadi bukti kepemilikan yang sah di hadapan negara [14]. Sertifikat berfungsi sebagai instrumen perlindungan terhadap potensi sengketa karena mencerminkan kejelasan data fisik dan yuridis tanah [14]. Kepastian hukum yang lahir dari sertifikat ini merupakan perwujudan asas *lex certa*, di mana hak atas tanah memiliki bukti autentik yang diakui secara hukum, sehingga dapat mencegah konflik akibat tumpang tindih klaim kepemilikan [15].

Dalam pemaparannya, narasumber menjelaskan dasar hukum utama kepemilikan tanah di Indonesia, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan turunannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021. UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah terdiri atas berbagai jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Sewa [1]. Masing-masing hak memiliki batasan, jangka waktu, dan konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga pemahaman terhadapnya menjadi penting agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam pengelolaan tanah [16]. Pemahaman ini memberikan landasan bagi masyarakat untuk mengenali hak-haknya sekaligus kewajiban hukum yang melekat dalam kepemilikan tanah.

Materi ini juga menekankan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah dan penerbit sertifikat, serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta autentik dalam setiap peralihan hak, seperti jual beli, hibah, maupun warisan [17]. Kedua lembaga/pejabat ini merupakan pilar yang menjaga keabsahan dan keamanan hukum atas setiap transaksi pertanahan [14]. Tanah yang belum bersertifikat, sebagaimana dijelaskan narasumber, sangat rentan terhadap sengketa, sulit dijadikan agunan di lembaga keuangan, serta tidak memperoleh perlindungan hukum maksimal karena tidak memiliki dasar yuridis yang kuat [16]. Oleh karena itu, kegiatan pengabdian ini berperan strategis dalam membangun kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah sebagai bentuk perlindungan hukum yang konkret.

3.2. Prosedur Administratif Pendaftaran Tanah di BPN

Pemaparan dari narasumber kedua memberikan pemahaman konkret mengenai tahapan administratif dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur ini meliputi beberapa tahap, antara lain pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen pendukung, pengukuran bidang tanah, penetapan batas, pengumuman data fisik dan yuridis, serta penerbitan sertifikat [17]. Pemahaman terhadap setiap tahapan tersebut penting agar masyarakat tidak hanya mengetahui hak-haknya, tetapi juga memahami kewajibannya dalam menjaga keabsahan data pertanahan dan mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari [18].

Narasumber menekankan pula pentingnya melakukan balik nama (peralihan hak) setiap kali terjadi transaksi jual beli atau pewarisan tanah. Tindakan administratif ini bertujuan agar data kepemilikan yang tercatat di BPN selalu sesuai dengan kondisi aktual di lapangan, sehingga menghindari tumpang tindih informasi antara pemilik lama dan baru. Transparansi administratif semacam ini merupakan perwujudan prinsip *good land governance*, yang menekankan partisipasi publik, akuntabilitas, dan keterbukaan informasi dalam pengelolaan pertanahan [19]. Melalui pengetahuan ini, warga Ngade mulai memahami bahwa kepemilikan tanah yang sah hanya dapat

diakui setelah melalui proses hukum formal di BPN, bukan semata-mata berdasarkan penguasaan fisik atau pernyataan lisan antarwarga.

Narasumber kedua juga menguraikan secara mendalam mengenai pengertian dan karakteristik sengketa tanah, yakni perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan, batas, atau status hak atas tanah. Di wilayah Kelurahan Ngade, potensi sengketa semacam ini umumnya muncul akibat pembagian warisan yang tidak tertib, transaksi tanah tanpa akta resmi, penyerobotan lahan, serta tumpang tindih batas bidang akibat lemahnya administrasi pertanahan. Kondisi tersebut diperparah oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat dan kurang optimalnya pencatatan aset pertanahan di tingkat lokal.



Gambar. 3 Sesi penjelasan materi penyuluhan hukum oleh narasumber.

Peserta diberikan pemahaman bahwa penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui tiga jalur utama, yaitu:

- a) Mediasi lokal, yakni penyelesaian secara damai melalui musyawarah yang difasilitasi oleh aparat kelurahan, tokoh masyarakat, atau notaris sebagai pihak netral.
- b) Prosedur administratif melalui BPN, untuk koreksi data pendaftaran atau penetapan kembali status hak yang disengketakan.
- c) Jalur peradilan, baik melalui Pengadilan Negeri untuk perkara perdata mengenai hak milik, maupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk sengketa administratif pertanahan.

Selain membahas mekanisme penanganan sengketa, narasumber juga menekankan pentingnya kelengkapan dokumen hukum sebagai alat bukti kepemilikan tanah, seperti sertifikat hak atas tanah, akta jual beli dari PPAT, surat keterangan waris, dan peta pengukuran resmi dari BPN.[14] Dokumen-dokumen tersebut menjadi dasar pembuktian yang sah di hadapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada sesi diskusi, peserta aktif mengemukakan kasus konkret seperti tumpang tindih batas tanah dan sengketa warisan keluarga, sehingga pembahasan berlangsung interaktif dan kontekstual.

3.3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa: Mediasi, Administratif, dan Peradilan

Materi dari narasumber ketiga menjelaskan secara komprehensif mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, yang mencakup tiga jalur utama, yaitu mediasi, penyelesaian administratif, dan peradilan. Dalam konteks sosial masyarakat, jalur non-litigasi melalui mediasi berbasis kearifan lokal dinilai sebagai langkah paling efektif karena mampu menekan potensi konflik terbuka, menghemat biaya dan waktu, serta menjaga hubungan sosial antarwarga. Pendekatan ini sejalan dengan paradigma *restorative justice* yang menekankan pemulihan hubungan sosial daripada sekadar pemberian sanksi hukum [20].

Mediasi pertanahan di tingkat lokal biasanya difasilitasi oleh aparat kelurahan, tokoh masyarakat, atau notaris/PPAT sebagai pihak netral yang memahami aspek yuridis dan sosial sengketa tanah. Keberhasilan mediasi bergantung pada kepercayaan masyarakat terhadap mediator serta kemauan para pihak untuk mencapai kesepakatan secara damai. Dalam perspektif teori *Alternative Dispute Resolution* (ADR), sebagaimana dikemukakan oleh Christopher W. Moore, keberhasilan penyelesaian sengketa secara mediasi bergantung pada komunikasi partisipatif dan transparansi informasi antara para pihak [21]. Oleh karena itu, pelatihan dan penyuluhan hukum seperti yang dilaksanakan di Kelurahan Ngade menjadi sarana penting untuk membangun budaya penyelesaian sengketa berbasis dialog dan musyawarah.

Sementara itu, jalur administratif di BPN digunakan untuk menangani kesalahan atau ketidaksesuaian data pertanahan, seperti tumpang tindih sertipikat atau kesalahan pengukuran bidang tanah. Mekanisme ini memungkinkan koreksi atau pembatalan sertipikat berdasarkan hasil pemeriksaan administratif sesuai dengan ketentuan Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 29 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan [22]. Adapun jalur peradilan menjadi opsi terakhir yang ditempuh ketika mediasi maupun penyelesaian administratif tidak mencapai hasil yang memuaskan. Proses ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri untuk perkara perdata mengenai hak milik, atau melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk sengketa administratif. Dengan memahami ketiga jalur ini, masyarakat diharapkan dapat memilih mekanisme hukum yang paling tepat dan proporsional sesuai dengan jenis permasalahan yang dihadapi.

Di sisi lain, narasumber juga menyoroti peran strategis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan setiap peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pewarisan. PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 [23]. Melalui kewenangan tersebut, PPAT memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan memenuhi syarat formil dan materil, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Dari sudut teori kepastian hukum, keberadaan akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan perwujudan dari prinsip *legal certainty* yang menjamin perlindungan hak dan tanggung jawab para pihak. Sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan unsur fundamental dari keadilan yang memberikan prediktabilitas terhadap hubungan hukum antarindividu [10]. Selain itu, menurut doktrin hukum perdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat dalam setiap proses hukum [24].

Dalam praktiknya, PPAT juga berperan sebagai penjaga tertib administrasi pertanahan dengan memastikan kelengkapan dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, dan bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh). Kinerja PPAT sangat menentukan validitas data pertanahan yang akan didaftarkan di BPN, karena akta yang dibuat menjadi dasar yuridis untuk pembukuan hak dan penerbitan sertifikat [25]. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya bersifat teknis administratif, tetapi juga mengandung dimensi hukum yang mendukung terciptanya kepastian, perlindungan, dan keadilan dalam setiap transaksi pertanahan.

3.4. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Dampak Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat

Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PkM) ini juga memperkenalkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai salah satu strategi nasional pemerintah dalam mempercepat legalisasi tanah masyarakat [26]. Program ini merupakan bentuk konkret pelaksanaan amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Melalui PTSL, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melaksanakan pendaftaran tanah secara serentak, menyeluruh, dan terintegrasi pada seluruh bidang tanah dalam suatu wilayah administrasi desa atau kelurahan [27].

Dalam konteks kegiatan ini, sosialisasi PTSL di Kelurahan Ngade menjadi sarana penting untuk mendorong masyarakat berpartisipasi aktif dalam memperoleh legalitas atas tanah mereka. Program ini tidak hanya bertujuan administratif, tetapi juga bersifat preventif terhadap potensi sengketa tanah karena setiap bidang tanah akan memiliki data yuridis dan fisik yang jelas. Menurut Urip Santoso, sistem pendaftaran tanah seperti PTSL dapat mengurangi ketidakpastian status kepemilikan yang sering menjadi sumber konflik sosial [16]. Dengan demikian, kehadiran PTSL memiliki nilai strategis dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan, memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap hukum, dan mewujudkan pembangunan agraria yang berkeadilan.



Gambar 4. Sesi interaktif antar peserta penyuluhan dan narasumber

Dari hasil kegiatan, terlihat adanya peningkatan literasi hukum masyarakat terhadap pentingnya kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Warga mulai memahami tahapan administratif yang harus ditempuh dalam pendaftaran tanah dan mulai menerapkan langkah-langkah preventif seperti pembuatan arsip keluarga terkait aset tanah, penyusunan dokumen waris yang sah, serta transaksi jual beli melalui akta PPAT. Fenomena ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma masyarakat dari penguasaan tanah berbasis kebiasaan dan kepercayaan lokal menuju pengelolaan berbasis hukum positif.

Dalam perspektif teori perubahan sosial hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, peningkatan kesadaran hukum masyarakat merupakan bagian dari proses *law in action*, yaitu ketika hukum benar-benar hidup dalam kesadaran dan perilaku sosial masyarakat [8]. Hukum tidak hanya dipahami sebagai seperangkat norma tertulis, tetapi juga menjadi alat transformasi sosial menuju masyarakat yang tertib dan berkeadilan [12].

Lebih jauh, dampak sosial-ekonomi dari kegiatan ini juga signifikan. Legalitas kepemilikan tanah melalui program PTSL membuka akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi formal seperti perbankan, kredit usaha, dan investasi, sehingga berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan keluarga. Selain itu, meningkatnya kesadaran hukum masyarakat memperkuat sistem ketertiban sosial karena setiap transaksi tanah kini cenderung dilakukan secara sah dan tercatat, mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, kegiatan ini tidak hanya memberikan manfaat

edukatif, tetapi juga berdampak luas terhadap penguatan kepastian hukum, pencegahan konflik, dan kemandirian masyarakat dalam pengelolaan aset pertanahan.



Gambar 5. Tim PkM bersama mitra pemerintah Kelurahan Ngade, Kota Ternate.

4. Kesimpulan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat di Kelurahan Ngade, Kota Ternate, menunjukkan keberhasilan dalam meningkatkan kesadaran dan pemahaman hukum warga terkait pentingnya legalitas kepemilikan tanah. Melalui penyuluhan yang melibatkan tokoh masyarakat dan aparat kelurahan, peserta memahami urgensi sertifikat tanah sebagai bukti hak milik yang sah, fungsi PPAT dalam setiap transaksi pertanahan, serta prosedur pendaftaran di BPN. Edukasi ini juga memperkuat pengetahuan masyarakat mengenai jalur penyelesaian sengketa melalui mediasi, administratif, dan peradilan. Dampak dari kegiatan ini juga mampu menumbuhkan sikap preventif masyarakat untuk mengelola tanah secara legal dan tertib administrasi. Peran RT, RW, dan Lurah semakin dioptimalkan sebagai mediator awal dalam penyelesaian sengketa berbasis musyawarah. Dengan demikian, kegiatan PkM ini berkontribusi nyata terhadap peningkatan literasi hukum, pencegahan konflik sosial, dan penguatan ketertiban hukum di tingkat lokal.

Sebagai tindak lanjut, kegiatan pengabdian serupa perlu dikembangkan secara berkelanjutan melalui program pendampingan hukum masyarakat yang lebih intensif dan terstruktur, termasuk pembentukan kelompok sadar hukum di tingkat kelurahan serta penguatan kapasitas aparat lokal sebagai mediator pertanahan. Selain itu, sinergi antara perguruan tinggi, pemerintah daerah, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu diperkuat dalam bentuk program edukasi hukum berbasis komunitas yang terintegrasi dengan kebijakan nasional seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Upaya ini diharapkan tidak hanya meningkatkan literasi hukum masyarakat secara berkelanjutan, tetapi juga mampu menciptakan sistem pencegahan sengketa pertanahan yang lebih efektif, partisipatif, dan berkeadilan.

Ucapan Terima Kasih: Penulis menyampaikan terima kasih kepada Pemerintah Kelurahan Ngade, Kota Ternate, yang telah menjadi mitra dalam pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini, serta kepada warga Kelurahan Ngade yang telah berpartisipasi aktif sebagai peserta dalam seluruh rangkaian kegiatan penyuluhan dan diskusi hukum.

Kegiatan ini terselenggara atas dukungan pendanaan Pengabdian kepada Masyarakat (PkM) tingkat Fakultas Hukum Universitas Khairun Tahun Anggaran 2025. Dukungan dan kolaborasi dari berbagai pihak tersebut berperan penting dalam keberhasilan program ini.

Konflik Kepentingan: Penulis menyatakan bahwa tidak ada konflik kepentingan.

5. Daftar Pustaka

- [1] B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hu. Jakarta: Djambatan, 2003.
- [2] Mahipal, "Ribuan Kasus Sengketa dan Konflik Tanah di Indonesia Jadi Tantangan Besar Pemerintah," *Radarsuara.com*, 2024. https://radarsuara.com/berita/1735660275/ribuan-kasus-sengketa-dan-konflik-tanah-di-indonesia-jadi-tantangan-besar-pemerintah?utm_source=chatgpt.com (accessed Apr. 08, 2026).
- [3] S. W. M. Sumardjono, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Cet. 1. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008.
- [4] S. Hidayah, E. Hariyani, L. Mukarromah, A. Niravita, and M. A. H. Fikri, "Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital," *J. Ilm. Nusant. (JINU)*, vol. 1, no. 6, pp. 186–199, 2024, doi: <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2793>.
- [5] Suherman and A. Imran, "Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa," *Indones. J. Soc. Engagem.*, vol. 1, no. 1, pp. 99–116, 2020, doi: <https://doi.org/10.33753/ijse.v1i1.8>.
- [6] Sumantri, A. Prijuna, and E. Rahayu, "Pendampingan Masyarakat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Hukum," *Gudang J. Pengabd. Masy.*, vol. 3, no. 1, pp. 378–382, 2025, doi: <https://doi.org/10.59435/gjpm.v3i1.1370>.
- [7] S. M. T. Situmeang, M. D. Pane, S. S. Utomo, H. F. Wuntu, Sutarjo, and D. Pudjiastuti, "Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Edukasi Dan Pendampingan Di Desa Mekarsari Kabupaten Bandung Barat," *Devote J. Pengabd. Masy. Glob.*, vol. 4, no. 3, pp. 394–402, 2025, doi: <https://doi.org/10.55681/devote.v4i3.4537>.
- [8] S. Rahardjo, *Hukum dan masyarakat*, Cet. 3. Bandung: Angkasa, 1984.
- [9] S. Wignjosoebroto, *Hukum: Paradigma Metode dan Dinamika Masalahnya*, Cet. 1. Jakarta: Elsam Lembaga Studi Dan Advokasi Masyarakat, 2002.
- [10] M. Al'anam, "Teori Keadilan Perspektif Gustav Radbruch: Hubungan Moral Dan Hukum," *Humaniora*, vol. 9, no. 1, pp. 119–133, 2025, doi: <https://doi.org/10.30601/humaniora.v9i1.6393>.
- [11] M. Y. Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- [12] L. M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation, 1975.
- [13] Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan," *J. Huk. IUS QUIA IUSTUM*, vol. 14, no. 3, pp. 458–473, 2007, doi: <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art6>.
- [14] A. Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- [15] P. M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- [16] U. Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011.

- [17] P. M. N. A. BPN, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, vol. 3. Indonesia, 1997, pp. 1–68.
- [18] S. W. M. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Ed. Rev. C. Jakarta: Kompas, 2009.
- [19] H. C. Handoyo, *Aspek Hukum Administrasi Negara Dalam Penataan Ruang*. Yogyakarta: Andi Offset, 1995.
- [20] T. F. Marshall, *Restorative Justice: An Overview*. London: Home Office Research Development and Statistics Directorate, 1999.
- [21] C. W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*. San Francisco: Jossey-Bass, 2014.
- [22] M. A. dan T. R. B. P. Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. 2020, pp. 1–71.
- [23] P. P. R. Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. 2016, pp. 1–20.
- [24] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2014.
- [25] A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 7. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- [26] K. A. dan T. R. P. Nasional, “Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” Jakarta, 2019.
- [27] M. A. dan T. R. B. P. Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. 2018, pp. 1–39.