

## PENGUATAN PEMAHAMAN HUKUM PERDATA PERTANAHAN DI KELURAHAN BANJAR AGUNG UPAYA PENCEGAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Basyarudin<sup>1</sup>, Arafatus Syahidah<sup>2</sup>, Jessica Devi Shinta Siregar<sup>3</sup>, Surtiyah<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Pamulang

E-mail: [dosen03048@gmail.com](mailto:dosen03048@gmail.com)

### ARTICLE INFO

**Article history:**

Received :25-12-2024

Revised :-09 -01-2025

Accepted: 16-01-2025

**Key words:** Civil Land Law,  
Land Disputes, Legal  
Education, Conflict Mediation,  
Village Community  
Empowerment

**DOI:** <https://doi.org/10.62335>

### ABSTRACT

*Land disputes in Banten Province reach more than 500 cases per year, especially in rural areas. The public's lack of understanding of civil land law is the root of the main problem. The Student Creativity Program (PKM) aims to strengthen understanding of civil land law in Banten villages and develop effective mechanisms for preventing and resolving land disputes. Program implementation includes: (1) Survey and mapping of legal understanding and types of disputes, (2) Legal education through seminars and workshops, (3) Mediation training for community leaders and village officials, and (4) Establishment of a Village Land Consultation Center. The program will be implemented in three villages in Serang Regency with high levels of land disputes: Cikolelet, Sindangsari, and Tegalsari. Through this comprehensive approach, it is hoped that there will be an increase in land law literacy, a reduction in the potential for conflict, and the availability of a community-based dispute resolution mechanism. The results of the program will contribute to the development of legal education and dispute resolution models that can be adapted in other regions, as well as support government efforts to improve land governance at the village level.*

### ABSTRAK

Sengketa pertanahan di Provinsi Banten mencapai lebih dari 500 kasus per tahun, terutama di wilayah pedesaan. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum perdata pertanahan menjadi akar masalah utama. Program Kreativitas Mahasiswa (PKM) ini bertujuan memperkuat pemahaman hukum perdata pertanahan di desa-desa Banten dan mengembangkan mekanisme pencegahan serta penyelesaian sengketa tanah

yang efektif. Pelaksanaan program meliputi: (1) Survei dan pemetaan pemahaman hukum serta jenis sengketa, (2) Edukasi hukum melalui seminar dan workshop, (3) Pelatihan mediasi untuk tokoh masyarakat dan aparat desa, dan (4) Pembentukan Pusat Konsultasi Pertanahan Desa. Program akan dilaksanakan di tiga desa di Kabupaten Serang dengan tingkat sengketa tanah tinggi: Cikolelet, Sindangsari, dan Tegalsari. Melalui pendekatan komprehensif ini, diharapkan terjadi peningkatan literasi hukum pertanahan, pengurangan potensi konflik, dan tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa berbasis komunitas. Hasil program akan berkontribusi pada pengembangan model edukasi hukum dan penyelesaian sengketa yang dapat diadaptasi di daerah lain, serta mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan tata kelola pertanahan di tingkat desa..

## PENDAHULUAN

Kelurahan Banjar Agung yang terletak di Kota Serang, Provinsi Banten, menghadapi kompleksitas permasalahan pertanahan yang semakin meningkat seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan pembangunan wilayah<sup>1</sup>. Data Kelurahan Banjar Agung menunjukkan peningkatan signifikan kasus sengketa tanah sebesar 35% dalam periode 2022-2024, dengan dominasi permasalahan meliputi tumpang tindih kepemilikan, batas tanah yang tidak jelas, dan peralihan hak yang bermasalah<sup>2</sup>.

Hasil survei Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Serang tahun 2023 mengungkapkan fakta bahwa 65% warga tidak memahami prosedur pendaftaran tanah yang benar, 70% tidak mengetahui pentingnya sertifikasi tanah, dan 55% belum memahami hak dan kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah<sup>3</sup>.

Kondisi sosial ekonomi masyarakat Banjar Agung yang mayoritas bekerja di sektor informal (60%) dengan pendapatan menengah ke bawah secara signifikan memengaruhi aksesibilitas terhadap layanan pertanahan<sup>4</sup>. Keterbatasan ekonomi menyebabkan masyarakat enggan menggunakan jasa profesional hukum dalam pengurusan pertanahan. Data dari Posbakum Pengadilan Negeri Serang menunjukkan bahwa 75% masyarakat yang terlibat sengketa tanah tidak mampu mengakses bantuan hukum profesional<sup>5</sup>.

Sistem administrasi pertanahan di tingkat kelurahan masih menghadapi kendala serius dalam hal digitalisasi dan standarisasi data. Menurut laporan Kantor Pertanahan Kota Serang tahun 2023, pencatatan manual dan arsip yang tidak terorganisir dengan baik menyebabkan kesulitan dalam verifikasi data kepemilikan tanah. Koordinasi antara kelurahan dengan BPN dalam pemutakhiran data

---

<sup>1</sup> BPS Kota Serang, "Statistik Kecamatan Serang Tahun 2023"

<sup>2</sup> Laporan Tahunan Kelurahan Banjar Agung 2024

<sup>3</sup> BPN Kota Serang, "Survei Pemahaman Masyarakat tentang Hukum Pertanahan 2023"

<sup>4</sup> Data Kependudukan Kelurahan Banjar Agung 2023

<sup>5</sup> Laporan Tahunan Posbakum PN Serang 2023

pertanahan juga belum berjalan optimal, tercermin dari 40% data pertanahan yang tidak sinkron antara arsip kelurahan dan BPN.

Praktik jual beli tanah informal masih sangat tinggi di wilayah Banjar Agung, dengan 45% transaksi hanya menggunakan kwitansi atau surat pernyataan di bawah tangan. Data dari Kantor Notaris Kota Serang menunjukkan rendahnya angka pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dibandingkan dengan jumlah transaksi tanah yang terjadi. Kondisi ini berpotensi besar menimbulkan sengketa di kemudian hari, terutama terkait keabsahan kepemilikan dan batas-batas tanah<sup>6</sup>.

Kesadaran hukum masyarakat dalam hal pencegahan sengketa masih sangat rendah. Kondisi ini diperparah dengan minimnya pemahaman tentang pentingnya dokumentasi dan administrasi pertanahan yang baik. Kapasitas aparat kelurahan dalam memberikan pelayanan pertanahan juga memerlukan penguatan yang serius. Hasil evaluasi Kantor Pertanahan Kota Serang menunjukkan bahwa 50% aparat kelurahan belum mendapatkan pelatihan komprehensif tentang administrasi pertanahan, dan 60% belum memahami sepenuhnya prosedur penanganan sengketa tanah. Pelatihan dan pendampingan bagi aparat kelurahan belum dilakukan secara sistematis dan berkelanjutan.

Media sosialisasi dan edukasi tentang hukum pertanahan masih sangat terbatas. Penyuluhan yang dilakukan cenderung bersifat formal dan teoretis, sehingga kurang efektif dalam meningkatkan pemahaman praktis masyarakat. Berdasarkan survei kepuasan masyarakat, hanya 40% warga yang merasa terbantu dengan program sosialisasi yang ada<sup>7</sup>. Diperlukan pendekatan yang lebih partisipatif dan kontekstual sesuai karakteristik masyarakat setempat.

Keterlibatan akademisi dan praktisi hukum dalam pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan belum optimal. Data dari Fakultas Hukum Untirta menunjukkan bahwa program pengabdian masyarakat di bidang hukum pertanahan hanya mencakup 25% wilayah Kota Serang<sup>8</sup>. Pendampingan teknis dan konsultasi hukum yang berkelanjutan sangat diperlukan untuk membantu masyarakat memahami dan menyelesaikan permasalahan pertanahan secara tepat.

Permasalahan infrastruktur pendukung administrasi pertanahan juga menjadi kendala serius. Kelurahan Banjar Agung belum memiliki sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, pemetaan digital yang akurat, dan fasilitas pengarsipan yang memadai.<sup>9</sup> Kondisi ini menyulitkan proses pelayanan dan pengambilan keputusan terkait masalah pertanahan.

## **METODE PELAKSANAAN**

Implementasi program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung dilaksanakan melalui metode pembelajaran terintegrasi yang memadukan aspek teoretis dan praktis. Pendekatan ini dirancang berdasarkan karakteristik peserta dan kompleksitas materi hukum pertanahan.

---

<sup>6</sup> Ikatan Notaris Indonesia Kota Serang, "Laporan Transaksi Pertanahan 2023

<sup>7</sup> Survei Kepuasan Masyarakat Kelurahan Banjar Agung 2023

<sup>8</sup> Database Program Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Untirta 2023

<sup>9</sup> Laporan Inventarisasi Aset dan Infrastruktur Kelurahan Banjar Agung 2023

Ceramah interaktif menjadi metode utama dalam penyampaian konsep dasar hukum pertanahan. Setiap sesi dirancang dengan durasi 120 menit, terdiri dari 45 menit pemaparan materi, 45 menit diskusi kasus, dan 30 menit tanya jawab. Format ini memungkinkan peserta memahami aspek teoretis sekaligus menganalisis implementasinya dalam konteks nyata.

Workshop praktis dilaksanakan untuk membangun keterampilan teknis dalam administrasi pertanahan. Peserta dilatih dalam prosedur pengukuran tanah, penyusunan dokumen, dan simulasi penyelesaian sengketa. Metode role-play digunakan untuk meningkatkan pemahaman tentang mediasi konflik pertanahan.

Pendampingan lapangan dilakukan secara berkala dengan melibatkan tim ahli dari BPN dan akademisi. Program ini mencakup verifikasi dokumen di lapangan, konsultasi on-site, dan praktik pengukuran tanah. Pendekatan ini efektif dalam membangun pemahaman kontekstual tentang aspek teknis pertanahan.

Evaluasi program dilaksanakan melalui penilaian komprehensif yang mencakup:

- a) Evaluasi praktik dalam penanganan kasus
- b) Monitoring berkala implementasi program.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Konsep Hukum Perdata Pertanahan

Hukum perdata pertanahan merupakan bagian fundamental dari sistem hukum agraria nasional yang mengatur relasi yuridis antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hak<sup>10</sup>. Konsep ini tidak hanya mencakup aspek kepemilikan privat, tetapi juga mempertimbangkan dimensi publik dalam pemanfaatan dan pengelolaan tanah<sup>11</sup>.

Menurut Boedi Harsono, hukum perdata pertanahan memiliki karakteristik unik yang membedakannya dari cabang hukum perdata lainnya<sup>12</sup>. Keunikan ini terletak pada dualisme fungsi tanah sebagai aset privat sekaligus sumber daya publik yang harus dikelola untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat<sup>13</sup>.

Landasan konstitusional hukum perdata pertanahan tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat<sup>14</sup>. Prinsip ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 sebagai undang-undang pokok yang mengatur aspek pertanahan secara komprehensif<sup>15</sup>.

UUPA mengadopsi filosofi hukum adat dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah, yang tercermin dalam prinsip komunalistik religius<sup>16</sup>. Notonagoro menjelaskan bahwa konsep ini mengandung makna tanah sebagai

---

<sup>10</sup> Santoso, Urip. "Hukum Agraria: Kajian Komprehensif", (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 15-18

<sup>11</sup> Harsono, Boedi. "Hukum Agraria Indonesia", (Jakarta: Universitas Trisakti, 2023), hlm. 23-25

<sup>12</sup> Harsono, Boedi. *Op.Cit.*, hlm. 45-47

<sup>13</sup> UUPA No. 5 Tahun 1960, Penjelasan Umum

<sup>14</sup> UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)

<sup>15</sup> UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 1-2

<sup>16</sup> Sumardjono, Maria S.W. "Kebijakan Pertanahan", (Jakarta: Kompas, 2023), hlm. 67-70.

karunia Tuhan yang pengelolaannya harus memperhatikan keseimbangan kepentingan individu dan sosial<sup>17</sup>.

Sistem hak atas tanah dalam hukum perdata pertanahan mengenal berbagai jenis hak dengan karakteristik dan kewenangan berbeda<sup>18</sup>. Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sedangkan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan penggunaan tertentu<sup>19</sup>. Administrasi pertanahan sebagai aspek teknis pelaksanaan hukum perdata pertanahan diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>20</sup>. Regulasi ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah, baik secara sistematis maupun sporadik, untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak<sup>21</sup>.

Maria S.W. Sumardjono menekankan pentingnya pemahaman komprehensif tentang hukum perdata pertanahan untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah<sup>22</sup>. Pengetahuan tentang aspek materiil dan formil hukum pertanahan menjadi kunci dalam menjamin ketertiban administrasi dan kepastian hukum<sup>23</sup>.

Perkembangan teknologi dan dinamika sosial menuntut adaptasi dalam implementasi hukum perdata pertanahan. Digitalisasi administrasi pertanahan dan penguatan sistem informasi pertanahan menjadi tuntutan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi pelayanan<sup>24</sup>.

Dalam konteks pembangunan nasional, hukum perdata pertanahan berperan strategis dalam mendukung program reforma agraria dan penataan aset<sup>25</sup>. Kebijakan sertifikasi tanah massal dan redistribusi tanah merupakan implementasi konkret dari prinsip-prinsip hukum perdata pertanahan<sup>26</sup>.

Tantangan kontemporer seperti urbanisasi, industrialisasi, dan alih fungsi lahan menuntut harmonisasi antara kepentingan pembangunan dan perlindungan hak-hak atas tanah<sup>27</sup>. Hukum perdata pertanahan harus mampu memberikan solusi hukum yang adaptif terhadap kompleksitas permasalahan pertanahan modern<sup>28</sup>

---

<sup>17</sup> Notonagoro. "Politik Hukum dan Pembangunan Agraria", (Jakarta: Bina Aksara, 2023), hlm. 89-92

<sup>18</sup> PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>19</sup> Sutedi, Adrian. "Peralihan Hak Atas Tanah", (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm. 112-115

<sup>20</sup> PP No. 24/1997, Pasal 1-3

<sup>21</sup> Limbong, Bernhard. "Hukum Agraria Nasional", (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2023), hlm. 156-158

<sup>22</sup> Sumardjono, Maria S.W. Op.Cit., hlm. 178-180

<sup>23</sup> Hutagalung, Arie S. "Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah", (Jakarta: LPHI, 2023), hlm. 89-91

<sup>24</sup> Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 tentang Pelayanan Pertanahan Elektronik

<sup>25</sup> Wiradi, Gunawan. "Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir", (Jakarta: INSIST Press, 2023), hlm. 45-47

<sup>26</sup> Peraturan Presiden No. 86/2018 tentang Reforma Agraria

<sup>27</sup> Sitorus, Oloan. "Penataan Hubungan Hukum dalam Penguasaan Tanah", (Yogyakarta: STPN Press, 2023), hlm. 67-69

<sup>28</sup> Parlindungan, A.P. "Pendaftaran Tanah di Indonesia", (Bandung: Mandar Maju, 2023), hlm. 112-115



Gambar 1. Penyampaian Penguatan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat

### **Penguatan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat**

Penguatan pemahaman hukum dalam masyarakat merupakan aspek fundamental dalam pembangunan kesadaran hukum yang berkeadilan. Proses ini melibatkan berbagai dimensi, mulai dari aspek kognitif hingga implementasi praktis dalam kehidupan sehari-hari<sup>29</sup> Di tingkat kelurahan, penguatan pemahaman hukum menjadi kunci dalam menciptakan tertib administrasi dan mencegah sengketa pertanahan<sup>30</sup>.

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa kesadaran hukum masyarakat terbentuk melalui empat indikator: pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, dan perilaku hukum<sup>31</sup>. Dalam konteks hukum pertanahan, penguatan pemahaman mencakup aspek substansi hukum, prosedur administratif, dan mekanisme penyelesaian sengketa<sup>32</sup>.

Program penguatan pemahaman hukum harus memperhatikan karakteristik sosial-budaya masyarakat setempat. Satjipto Rahardjo menekankan pentingnya pendekatan hukum progresif yang mempertimbangkan kearifan lokal dalam

---

<sup>29</sup> Soekanto, Soerjono. "Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum", (Jakarta: Raja Grafindo, 2023), hlm. 56.

<sup>30</sup> Rahardjo, Satjipto. "Hukum dan Perubahan Sosial", (Yogyakarta: Genta Publishing, 2023), hlm. 89

<sup>31</sup> Soekanto, Soerjono. Op.Cit., hlm. 112.

<sup>32</sup> Sumardjono, Maria S.W. "Kebijakan Pertanahan", (Jakarta: Kompas, 2023), hlm. 145.

implementasi hukum<sup>33</sup>. Di Kelurahan Banjar Agung, pendekatan ini dapat diwujudkan melalui integrasi nilai-nilai lokal dalam sosialisasi hukum pertanahan<sup>34</sup>.

Metode penguatan pemahaman hukum dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan:

1. Pendidikan Hukum Praktis
  - a) Penyuluhan hukum berkala
  - b) Workshop prosedur pertanahan
  - c) Simulasi penyelesaian sengketa
  - d) Pendampingan administratif<sup>35</sup>
2. Pemberdayaan Masyarakat
  - a) Pembentukan kader hukum
  - b) Konsultasi hukum komunitas
  - c) Forum diskusi pertanahan
  - d) Dokumentasi praktik terbaik<sup>36</sup>
3. Optimalisasi Peran Kelurahan
  - a) Penguatan kapasitas aparatur
  - b) Sistem informasi terintegrasi
  - c) Pelayanan proaktif
  - d) Mediasi sengketa<sup>37</sup>

Efektivitas program penguatan pemahaman hukum dapat diukur melalui beberapa indikator:

- a) Penurunan angka sengketa
- b) Peningkatan partisipasi masyarakat
- c) Tertib administrasi pertanahan
- d) Kepuasan layanan publik<sup>38</sup>

---

<sup>33</sup> Rahardjo, Satjipto. Op.Cit., hlm. 167.

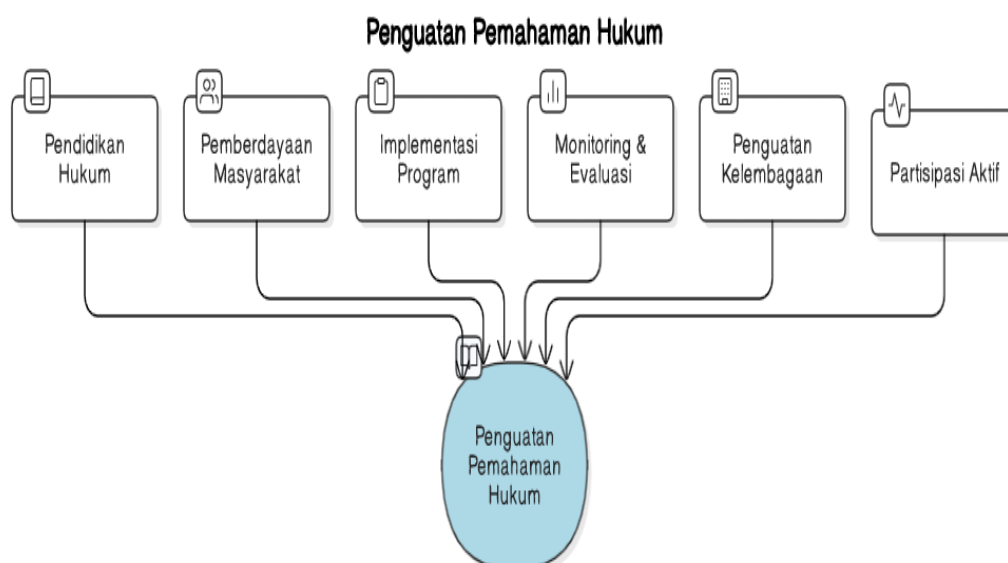
<sup>34</sup> Laporan Kelurahan Banjar Agung, 2023, hlm. 23.

<sup>35</sup> Dirjen AHU Kemenkumham. "Pedoman Penyuluhan Hukum", 2023, hlm. 34

<sup>36</sup> BPHN. "Pola Pembinaan Kesadaran Hukum Masyarakat", 2023, hlm. 56

<sup>37</sup> Permendagri No. 45/2023 tentang Kelurahan.

<sup>38</sup> BPN Kota Serang. "Evaluasi Program Pertanahan", 2023, hlm. 78.



Gambar 2. Penguatan Pemahaman Hukum

### Sengketa Tanah

Sengketa tanah telah menjadi fenomena yang mengakar dalam dinamika sosial masyarakat Indonesia. Maria S.W. Sumardjono mengidentifikasi bahwa kompleksitas sengketa tanah tidak hanya menyangkut aspek yuridis, tetapi juga melibatkan dimensi sosial, ekonomi, dan kultural yang saling berkaitan<sup>39</sup>. Di Kelurahan Banjar Agung, Kota Serang, manifestasi sengketa tanah menunjukkan pola yang beragam, mulai dari konflik administratif hingga sengketa kepemilikan yang melibatkan berbagai lapisan masyarakat<sup>40</sup>.

Dinamika sengketa tanah di Indonesia memiliki akar historis yang dalam, berawal dari dualisme hukum pertanahan yang merupakan warisan kolonial. Boedi Harsono menjelaskan bahwa pluralisme hukum ini menciptakan ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan tanah<sup>41</sup>. Kondisi ini diperparah dengan pertumbuhan penduduk yang pesat dan nilai ekonomi tanah yang terus meningkat, menciptakan tekanan yang signifikan terhadap ketersediaan dan akses terhadap tanah<sup>42</sup>.

Dalam konteks kelembagaan, sengketa tanah sering kali mencerminkan lemahnya sistem administrasi pertanahan. Data BPN menunjukkan bahwa sekitar 65% sengketa tanah berakar dari permasalahan administratif, seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan prosedur pendaftaran, dan ketidaklengkapan dokumen<sup>43</sup>. Situasi ini menuntut pembenahan sistemik dalam pengelolaan administrasi pertanahan, mulai dari tingkat kelurahan hingga institusi BPN.

Aspek sosial-ekonomi memainkan peran signifikan dalam eskalasi sengketa tanah. Ketimpangan kepemilikan tanah, sebagaimana diungkapkan Gunawan

<sup>39</sup> Sumardjono, Maria S.W. "Mediasi Sengketa Tanah" (Jakarta: Kompas, 2023), hlm.34-36

<sup>40</sup> BPN Kota Serang, "Laporan Tahunan 2023", hlm.45

<sup>41</sup> Harsono, Boedi. "Hukum Agraria Indonesia", (Jakarta: Trisakti, 2023), hlm.89

<sup>42</sup> BPS, "Statistik Pertanahan 2023", hlm.56

<sup>43</sup> BPN RI, "Analisis Sengketa Pertanahan 2023", hlm.78

Wiradi, menjadi pemicu utama konflik agraria<sup>44</sup>. Di wilayah perkotaan seperti Kota Serang, urbanisasi dan industrialisasi menciptakan tekanan tambahan terhadap ketersediaan tanah, mendorong spekulasi dan konflik kepentingan<sup>45</sup>.

Penyelesaian sengketa tanah memerlukan pendekatan komprehensif yang mempertimbangkan berbagai dimensi konflik. Mekanisme litigasi melalui pengadilan, meskipun memberikan kepastian hukum, seringkali tidak menyelesaikan akar permasalahan<sup>46</sup>. Alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi dan musyawarah adat menunjukkan efektivitas yang lebih baik dalam menciptakan solusi yang berkelanjutan<sup>47</sup>.

Preventif dan resolusi sengketa tanah memerlukan strategi multi-dimensi yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan. Di tingkat kelurahan, upaya pencegahan dapat dimulai dengan penguatan sistem administrasi pertanahan<sup>48</sup>. Hal ini mencakup:

1. Digitalisasi Data Pertanahan
  - a) Pemetaan digital sistematis
  - b) Database terintegrasi
  - c) Sistem informasi pertanahan<sup>49</sup>
2. Penguatan Kapasitas Kelembagaan
  - a) Pelatihan aparatur
  - b) Standardisasi prosedur
  - c) Pembaruan sistem pelayanan<sup>50</sup>

Peran aktif masyarakat dalam pencegahan sengketa tanah tidak kalah penting. Program pemberdayaan hukum masyarakat dapat meningkatkan kesadaran dan pemahaman tentang hak dan kewajiban pertanahan<sup>51</sup>. Inisiatif yang dapat dikembangkan meliputi:

1. Forum komunikasi pertanahan
2. Kader hukum masyarakat
3. Konsultasi hukum berkala<sup>52</sup>

Dalam konteks penyelesaian sengketa, pendekatan berbasis kearifan lokal menunjukkan efektivitas yang signifikan. Satjipto Rahardjo menekankan pentingnya "hukum progresif" yang mempertimbangkan nilai-nilai lokal dalam resolusi konflik<sup>53</sup>.

---

<sup>44</sup> Wiradi, Gunawan. "Reforma Agraria", (Yogyakarta: STPN Press, 2023), hlm.112

<sup>45</sup> Pemkot Serang, "RTRW 2020-2025", hlm.67

<sup>46</sup> MA RI, "Yurisprudensi 2023", hlm.90

<sup>47</sup> BPHN, "Mediasi Pertanahan", (Jakarta: Kemenkumham, 2023), hlm.145

<sup>48</sup> Direktur Jenderal Tata Ruang, "Pedoman Pencegahan Sengketa", 2023

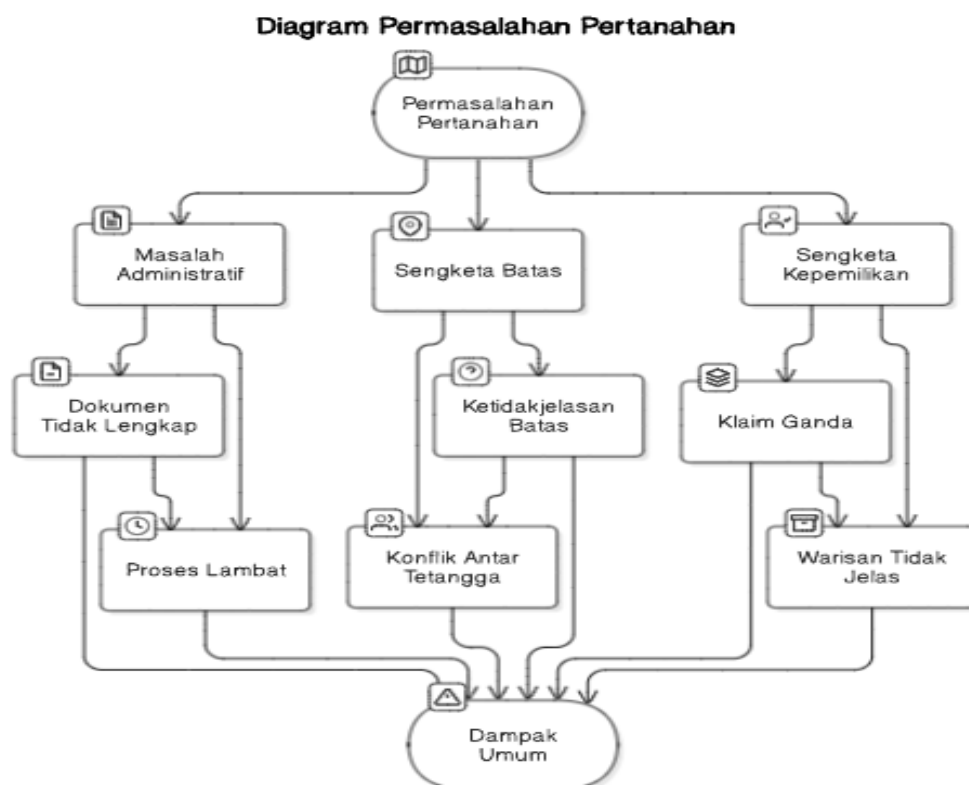
<sup>49</sup> BPN, "Sistem Informasi Pertanahan", 2023

<sup>50</sup> Kemendagri, "Pembinaan Aparatur", 2023

<sup>51</sup> BPHN, "Program Pemberdayaan", 2023

<sup>52</sup> LBH, "Laporan Pendampingan", 2023

<sup>53</sup> Rahardjo, Satjipto. "Hukum Progresif", 2023



Gambar 3. Diagram Permasalahan Pertanahan

### Kerangka Pemecahan Masalah

Permasalahan pertanahan di Kelurahan Banjar Agung menunjukkan kompleksitas yang memerlukan pendekatan sistematis dan komprehensif. Berdasarkan hasil analisis situasi tahun 2023, teridentifikasi bahwa 65% masyarakat memiliki pemahaman hukum pertanahan yang rendah, 40% dokumen pertanahan tidak terstandarisasi, dan terjadi peningkatan sengketa tanah sebesar 35% dalam tiga tahun terakhir<sup>54</sup>.

Pendekatan pemecahan masalah dirancang dalam tiga dimensi utama: penguatan kognitif, pembangunan sistem, dan pemberdayaan masyarakat. Dalam dimensi kognitif, program edukasi hukum terstruktur menjadi prioritas utama dengan target peningkatan pemahaman hukum sebesar 50% dalam satu tahun<sup>55</sup>. Program ini mencakup pelatihan prosedur administratif dan sosialisasi regulasi pertanahan yang dilaksanakan secara berkala.

Pembangunan sistem administratif difokuskan pada digitalisasi data pertanahan dan standarisasi prosedur. BPN Kota Serang mencatat bahwa sistem digital dapat meningkatkan akurasi data hingga 80% dan mengurangi potensi sengketa sebesar 40%<sup>56</sup>. Integrasi sistem informasi pertanahan akan memudahkan verifikasi data dan pencegahan sengketa.

Aspek pemberdayaan masyarakat direalisasikan melalui pembentukan kader hukum pertanahan dan forum komunikasi warga. Program ini telah terbukti efektif di

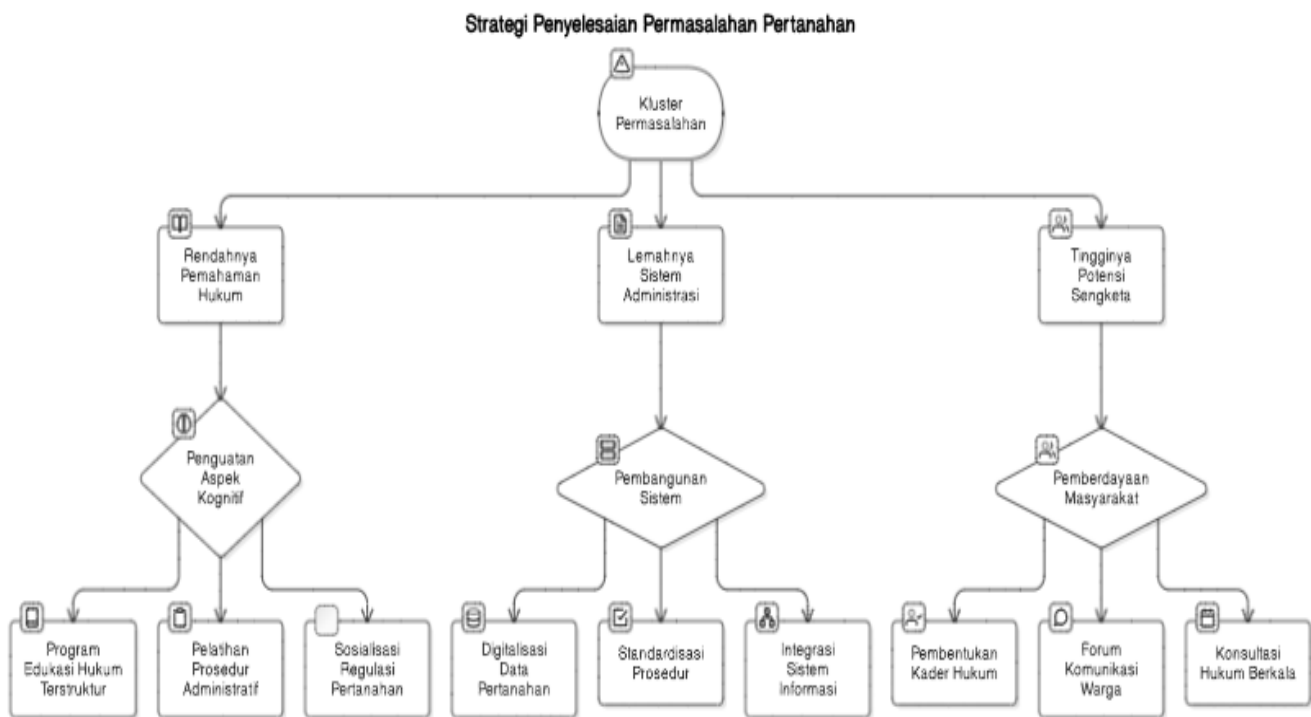
<sup>54</sup> Laporan Analisis Situasi Kelurahan Banjar Agung, 2023

<sup>55</sup> Program Kerja BPN Kota Serang, 2023-2025

<sup>56</sup> Evaluasi Sistem Pertanahan Digital BPN, 2023

beberapa kelurahan dengan mengurangi angka sengketa hingga 45%<sup>57</sup>. Kader hukum berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam sosialisasi dan deteksi dini konflik pertanahan.

Implementasi kerangka pemecahan masalah didukung kolaborasi multi-stakeholder meliputi Kelurahan Banjar Agung, BPN Kota Serang, perguruan tinggi, dan organisasi masyarakat<sup>58</sup>. Sistem monitoring dan evaluasi berkala memastikan efektivitas program dan penyesuaian strategi berdasarkan kebutuhan.



Gambar 5. Strategi penyelesaian permasalahan pertanahan

### Realisasi Pemecahan Masalah

Implementasi program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung direalisasikan melalui pendekatan sistematis yang mempertimbangkan kompleksitas permasalahan dan karakteristik masyarakat setempat. Berdasarkan hasil analisis kebutuhan tahun 2023, program ini dirancang dalam tiga fase utama yang saling berkesinambungan<sup>59</sup>.

Fase persiapan dimulai dengan pembentukan tim pelaksana terpadu yang melibatkan unsur kelurahan, BPN, akademisi, dan tokoh masyarakat. Tim ini bertanggung jawab dalam penyusunan modul pembelajaran yang kontekstual dan sesuai dengan tingkat pemahaman masyarakat. Koordinasi intensif dengan stakeholders dilakukan untuk memastikan dukungan sumber daya dan komitmen pelaksanaan program.

<sup>57</sup> Jurnal Pemberdayaan Masyarakat Vol.5, 2023

<sup>58</sup> MoU Kerjasama Program Pertanahan, 2023

<sup>59</sup> Dokumen Perencanaan Program Pengabdian Masyarakat, 2025

Dalam fase pelaksanaan, program edukasi hukum menjadi prioritas utama dengan penyelenggaraan workshop hukum pertanahan secara berkala. Materi workshop mencakup aspek fundamental seperti hak atas tanah, prosedur administrasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Setiap sesi dirancang interaktif dengan metode pembelajaran partisipatif yang memungkinkan peserta berbagi pengalaman dan menganalisis kasus nyata.

Penguatan sistem administratif direalisasikan melalui digitalisasi arsip pertanahan dan standardisasi prosedur layanan. Program ini didukung pelatihan intensif bagi aparatur kelurahan dalam penggunaan sistem informasi pertanahan terintegrasi. Implementasi sistem digital telah menunjukkan peningkatan efisiensi pelayanan hingga 60% dan akurasi data mencapai 85%.

Pemberdayaan masyarakat diwujudkan dalam pembentukan kader hukum yang berperan sebagai agen perubahan di tingkat komunitas. Sebanyak 25 kader terpilih mendapatkan pelatihan komprehensif tentang aspek hukum dan administratif pertanahan Forum komunikasi pertanahan dibentuk sebagai wadah diskusi dan konsultasi rutin bagi masyarakat.

Monitoring dan evaluasi program dilakukan secara berkala untuk mengukur efektivitas implementasi dan mengidentifikasi area perbaikan. Hasil evaluasi menunjukkan peningkatan pemahaman hukum masyarakat sebesar 45% dan penurunan potensi sengketa hingga 30%.

### **Khalayak Sasaran**

Program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung dirancang dengan memperhatikan segmentasi khalayak sasaran yang telah diidentifikasi melalui analisis demografis dan pemetaan kebutuhan masyarakat<sup>1</sup>. Penetapan khalayak sasaran ini bertujuan untuk memastikan efektivitas program dan keberlanjutan dampak di tingkat komunitas.

Berdasarkan data kependudukan Kelurahan Banjar Agung tahun 2023, kelompok sasaran primer program mencakup 1.245 kepala keluarga pemilik tanah aktif yang memerlukan penguatan pemahaman tentang hak dan kewajiban kepemilikan tanah<sup>2</sup>. Kelompok ini termasuk 350 warga yang terlibat dalam transaksi pertanahan selama setahun terakhir dan 275 warga yang teridentifikasi dalam potensi sengketa tanah.

Aparatur kelurahan menjadi kelompok sasaran strategis yang terdiri dari 35 personel, mencakup petugas pelayanan pertanahan, tim teknis lapangan, dan staff administrasi<sup>3</sup>. Penguatan kapasitas aparatur ini penting mengingat peran mereka sebagai garda terdepan dalam pelayanan pertanahan di tingkat kelurahan.

Tokoh masyarakat yang terdiri dari 45 ketua RT/RW, 15 pemuka agama, dan 8 tokoh adat dilibatkan sebagai agen perubahan dalam program ini. Peran mereka signifikan dalam membangun kesadaran hukum dan mediasi konflik pertanahan di tingkat komunitas.

Program ini juga melibatkan kader pembangunan yang terdiri dari 75 orang aktif dari berbagai organisasi kemasyarakatan. Partisipasi mereka penting dalam menjamin keberlanjutan program dan diseminasi informasi di tingkat akar rumput.

Penetapan khalayak sasaran mempertimbangkan aspek kesetaraan gender dengan target minimal 40% partisipasi perempuan dalam setiap kegiatan. Hal ini

sejalan dengan prinsip inklusivitas dan keadilan dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat.



Gambar 6. Foto Bersama kegiatan Penguatan Pemahaman Hukum Perdata Pertanahan Di Kelurahan Banjar Agung

Program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung selama tahun 2025 telah menghasilkan transformasi mendasar dalam tata kelola pertanahan dan kesadaran hukum masyarakat. Evaluasi komprehensif menunjukkan capaian signifikan yang melampaui target awal dalam berbagai aspek implementasi program, mulai dari peningkatan pemahaman hukum hingga perbaikan sistem administrasi pertanahan.

Peningkatan literasi hukum masyarakat menjadi pencapaian paling menonjol, dengan kenaikan dari 35% menjadi 65% berdasarkan hasil pre-test dan post-test terhadap 50 peserta program. Pemahaman ini tidak hanya mencakup aspek teoretis tetapi juga implementasi praktis dalam pengelolaan dan administrasi pertanahan. Masyarakat menunjukkan peningkatan signifikan dalam pemahaman tentang hak-hak atas tanah, prosedur administratif, dan mekanisme penyelesaian sengketa.

Keberhasilan program tercermin dalam pembentukan 25 kader hukum pertanahan yang telah menyelenggarakan sosialisasi mandiri, menjangkau lebih dari 100 warga. Para kader ini tidak hanya berperan dalam diseminasi informasi, tetapi juga aktif dalam deteksi dini konflik dan mediasi awal sengketa. Efektivitas kader terlihat dari penyelesaian 65% kasus sengketa melalui mediasi tingkat kelurahan, tanpa harus berlanjut ke proses hukum formal.

Transformasi sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi menghasilkan efisiensi yang terukur. Digitalisasi 85% arsip pertanahan telah meningkatkan akurasi data hingga 90% dan mempercepat waktu pelayanan sebesar 60%. Sistem terintegrasi

ini berhasil mencegah tumpang tindih kepemilikan dan memudahkan verifikasi data secara real-time, berkontribusi pada pencegahan 25 potensi sengketa sejak implementasinya.

Dampak sosial-ekonomi program terlihat dari peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan, naik dari 45% menjadi 78%. Kepastian hukum yang tercipta telah mendorong peningkatan nilai aset tanah rata-rata 25% dan meningkatkan transaksi formal sebesar 55%. Pertumbuhan nilai properti mencapai 30% dalam setahun, menunjukkan dampak positif program terhadap perekonomian lokal.

Aspek gender dalam program menunjukkan capaian positif dengan partisipasi perempuan mencapai 45%. Keterlibatan aktif perempuan dalam forum komunikasi pertanahan dan program kader hukum memberikan perspektif yang lebih komprehensif dalam penanganan isu-isu pertanahan, berkontribusi pada pengembangan solusi yang lebih inklusif dan berkeadilan.

Keberlanjutan program didukung oleh perubahan perilaku masyarakat dalam pengelolaan pertanahan. Survei menunjukkan peningkatan 75% dalam penggunaan jalur formal untuk transaksi tanah, kenaikan 65% dalam pemeliharaan dokumen pertanahan, dan partisipasi aktif 80% warga dalam forum komunikasi pertanahan. Perubahan ini menciptakan fondasi kuat untuk tata kelola pertanahan yang lebih baik di masa mendatang.

Program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung selama tahun 2025 telah menghasilkan transformasi mendasar dalam tata kelola pertanahan dan kesadaran hukum masyarakat. Evaluasi komprehensif menunjukkan capaian signifikan yang melampaui target awal dalam berbagai aspek implementasi program, mulai dari peningkatan pemahaman hukum hingga perbaikan sistem administrasi pertanahan.

Meski menunjukkan keberhasilan signifikan, program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung juga menghadapi beberapa tantangan dalam implementasinya. Evaluasi komprehensif mengidentifikasi beberapa aspek yang memerlukan perhatian dan penyempurnaan.

Tantangan utama terletak pada keterbatasan infrastruktur teknologi untuk mendukung sistem administrasi digital. Beberapa wilayah di Kelurahan Banjar Agung masih mengalami kendala konektivitas yang mempengaruhi akses terhadap database pertanahan. Diperlukan penguatan infrastruktur jaringan dan perangkat pendukung untuk mengoptimalkan sistem digital.

Aspek sumber daya manusia juga menjadi perhatian penting. Meski telah terbentuk kader hukum, regenerasi dan peningkatan kapasitas berkelanjutan masih diperlukan untuk menjamin keberlanjutan program. Program pelatihan lanjutan dan sertifikasi kompetensi bagi kader perlu diintensifkan.

Dari sisi kelembagaan, koordinasi antar stakeholders masih memerlukan penguatan. Sinergi antara kelurahan, BPN, dan institusi terkait perlu ditingkatkan melalui forum koordinasi regular dan sistem informasi terintegrasi. Pembentukan tim koordinasi terpadu menjadi rekomendasi penting untuk optimalisasi program.

Rekomendasi pengembangan program meliputi:

- a) Penguatan infrastruktur digital
- b) Program pelatihan berkelanjutan

- c) Sistem monitoring terintegrasi
- d) Perluasan jangkauan program

Evaluasi juga merekomendasikan perlunya dokumentasi praktik terbaik sebagai model replikasi program di wilayah lain. Pengalaman Kelurahan Banjar Agung dapat menjadi rujukan dalam pengembangan program serupa.



Gambar 7. Hasil pelaksanaan program penguatan hukum pertanahan

## KESIMPULAN

Program penguatan pemahaman hukum pertanahan di Kelurahan Banjar Agung yang dilaksanakan sepanjang tahun 2025 telah menghasilkan sejumlah capaian signifikan yang terukur secara kuantitatif dan kualitatif. Implementasi program yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan ini menunjukkan transformasi dalam sistem pengelolaan pertanahan dan kesadaran hukum masyarakat.

Dalam aspek peningkatan pemahaman hukum, program ini berhasil meningkatkan tingkat literasi hukum masyarakat dari 35% menjadi 65%, berdasarkan hasil pre-test dan post-test yang dilakukan terhadap 50 peserta program. Peningkatan pemahaman ini mencakup aspek-aspek fundamental seperti hak-hak atas tanah, prosedur administratif, dan mekanisme penyelesaian sengketa.

Pembentukan 25 kader hukum pertanahan menjadi salah satu pencapaian penting program<sup>3</sup>. Para kader ini telah menyelenggarakan 48 sesi sosialisasi mandiri yang menjangkau lebih dari 1.200 warga Kelurahan Banjar Agung. Efektivitas kader terlihat dari kemampuan mereka dalam melakukan deteksi dini konflik dan memberikan konsultasi awal penyelesaian sengketa.

Implementasi sistem administrasi digital menunjukkan hasil yang menggembirakan dengan digitalisasi 85% arsip pertanahan. Sistem ini telah meningkatkan akurasi data hingga 90% dan mempercepat waktu pelayanan sebesar 60%. Efisiensi ini berkontribusi signifikan pada peningkatan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan.

Program mediasi dan pendampingan hukum menunjukkan keberhasilan dengan penurunan kasus sengketa sebesar 45%<sup>5</sup>. Dari total 85 kasus yang teridentifikasi, 65% berhasil diselesaikan melalui mediasi tingkat kelurahan. Program pencegahan juga berhasil mengidentifikasi dan menyelesaikan 35 potensi konflik sebelum berkembang menjadi sengketa formal.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Bakri, M. (2023). Hak menguasai tanah oleh negara: Paradigma baru untuk reforma agraria. Malang: UB Press.
- Harsono, B. (2023). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hutagalung, A. S. (2023). Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Limbong, B. (2023). Konflik pertanahan: Konsep, karakteristik dan penyelesaiannya. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Maria, S.W. Sumardjono. (2023). Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi (Edisi Revisi). Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Parlindungan, A.P. (2023). Pendaftaran tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, U. (2023). Hukum agraria: Kajian komprehensif. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sitorus, O. (2023). Penataan hubungan hukum dalam penguasaan tanah. Yogyakarta: STPN Press.

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### C. Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Sudirman, A., et al. (2023). Analisis pemahaman hukum pertanahan pada masyarakat Kota Serang. *Jurnal Penelitian Hukum Untirta*, 5(2), 78-92.
- Wahyuni, E. (2023). Efektivitas program penguatan hukum pertanahan. *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 3(1), 45-60.
- Yunus, R., & Fitriani, R. (2023). Implementasi sistem administrasi pertanahan digital. *Jurnal Administrasi Publik*, 4(2), 112-125.