

## Pencegahan Konflik Agraria di Tingkat Kelurahan Melalui Pemahaman Kontrak Jual Beli Tanah di Kelurahan Pamenang

### Prevention of Agrarian Conflicts at The Ward Level Through Understanding Land Sale and Purchase Contracts in Pamenang Ward

<sup>1</sup>Dede Iskandar

<sup>2</sup>Fitri Kartika Sari

<sup>3</sup>Syndi Septia Zelika

<sup>4</sup>Lidia Dama Yanti

<sup>1,2,3,4</sup>Fakultas Hukum, Universitas Merangin

Email Correspondence: [dedepmg21@gmail.com](mailto:dedepmg21@gmail.com)

\*Penulis Korespondensi

#### INFO ARTIKEL:

##### Riwayat Artikel:

Diterima: 28 Desember 2025

Direvisi: 11 Januari 2026

Publikasi: 31 Januari 2026

##### Kata Kunci:

Konflik Agraria, Kontrak Jual Beli, Edukasi Hukum, Mediasi, Sengketa Tanah.

##### Keywords:

*Agrarian Conflict, Sale and Purchase Contract, Legal Education, Mediation, Land Dispute.*

#### Abstrak:

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk mencegah dan memitigasi potensi konflik agraria di Kelurahan Pamenang melalui edukasi hukum kontrak jual beli tanah dan pelatihan mediasi bagi aparatur kelurahan. Metode pelaksanaan terdiri dari tiga tahapan utama: persiapan, pelaksanaan berupa penyuluhan dan pelatihan partisipatif, serta evaluasi. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan literasi hukum secara signifikan pada warga, khususnya terkait pemahaman syarat sah perjanjian, pentingnya beralih dari perjanjian lisan ke perjanjian tertulis, dan urgensi pendaftaran hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, aparatur kelurahan berhasil diberdayakan melalui simulasi mediasi sengketa, sehingga mampu bertindak sebagai penengah yang netral dan kompeten dalam memfasilitasi penyelesaian konflik di luar pengadilan. Pengabdian ini menghasilkan sebuah pemahaman komprehensif yang mengintegrasikan kesadaran hukum masyarakat dan kapasitas kuratif aparatur, guna mewujudkan stabilitas dan kepastian hukum pertanahan di Kelurahan Pamenang.

#### Abstract:

*This community service activity aims to prevent and mitigate potential agrarian conflicts in Pamenang Ward through legal education on land sale and purchase contracts and mediation training for ward officials. The implementation method consists of three main stages: preparation, implementation in the form of counseling and participatory training, and evaluation. The results of the activity indicate a significant increase in legal literacy among residents, particularly regarding the understanding of the legal requirements of an agreement, the importance of shifting from oral to written agreements, and the urgency of registering land rights through a Land Deed Official (PPAT). Furthermore, ward officials were successfully empowered through dispute mediation simulations, enabling them to act as neutral and competent mediators in facilitating out-of-court conflict resolution. This community service produces a comprehensive understanding that integrates public legal awareness and the curative capacity of officials, to realize stability and legal certainty of land in Pamenang Ward.*



*This work is licensed under a **Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License**.*

---

## **PENDAHULUAN**

Pengelolaan tanah merupakan salah satu aspek yang sangat krusial dalam kehidupan masyarakat, terutama di wilayah yang masih bergantung pada aktivitas agraris dan pembangunan lokal. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tetapi juga dimensi sosial, budaya, dan keberlanjutan hidup yang esensial. Seiring dengan peningkatan populasi dan kebutuhan akan ruang, tanah menjadi aset yang sangat diperebutkan. Hal ini menuntut adanya pengelolaan yang cermat serta pemahaman hukum yang baik agar tidak menimbulkan gesekan di kemudian hari. Tanpa pengelolaan hukum yang memadai, tanah yang seharusnya menjadi sumber kesejahteraan justru dapat berubah menjadi sumber malapetaka sosial (Astuti et al., 2024; Meckelburg & Wardana, 2024; Ngongo et al., 2023).

Di Indonesia, pengaturan mengenai pertanahan telah diamanatkan secara konstitusional dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Regulasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara. Meskipun instrumen hukum formal telah tersedia, implementasinya di lapangan sering kali menghadapi berbagai tantangan struktural dan kultural. Realitas sosial menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi pertanahan berdasarkan kebiasaan turun-temurun tanpa mengindahkan prosedur hukum negara.

Akibat dari ketidakpatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan tersebut adalah tingginya angka konflik agraria di berbagai daerah, baik di tingkat pedesaan maupun di wilayah sub-urban. Konflik agraria ini mencakup sengketa batas tanah, tumpang tindih kepemilikan, hingga klaim sepihak atas lahan yang tidak memiliki dokumen resmi. Sengketa-sengketa ini tidak jarang berujung pada kekerasan fisik, keretakan hubungan sosial antarwarga, dan proses peradilan yang memakan waktu serta biaya besar. Kondisi ini memperlihatkan betapa rentannya stabilitas keamanan di tingkat akar rumput jika urusan agraria tidak dikelola dengan presisi (Berenschot, 2020; Musaffah & Maharani, 2024; Riggs et al., 2016).

Salah satu faktor utama yang memicu maraknya konflik pertanahan adalah minimnya pemahaman masyarakat mengenai hak kepemilikan tanah dan arti penting dari sebuah sertifikat tanah. Banyak warga yang masih beranggapan bahwa penguasaan fisik secara turun-temurun sudah cukup untuk melegitimasi kepemilikan. Kesalahpahaman ini melahirkan transaksi-transaksi pertanahan yang tidak standar dan sangat berisiko. Ketidaktahuan akan prosedur hukum membuat masyarakat abai terhadap pentingnya legalitas, yang pada akhirnya menjadikan mereka korban dari sengketa yang seharusnya dapat dicegah sejak dini (Badu et al., 2025).

Ketiadaan dokumen sertifikat dalam proses transaksi jual beli tanah menyebabkan pembeli berada dalam posisi hukum yang sangat lemah. Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat sering kali hanya didasarkan pada dokumen administratif desa, yang meskipun diakui secara sosial, tidak memiliki kekuatan

pembuktian yang sempurna di mata hukum perdata formal. Kesenjangan antara hukum positif dan realitas sosial ini menciptakan ruang abu-abu yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, diperlukan suatu jembatan berupa pengakuan hukum sementara atau sertifikasi transisional untuk melindungi pihak yang beriktikad baik (Bintang Idrus et al., 2025).

Praktik jual beli tanah secara di bawah tangan, terutama pada tanah yang berstatus Letter C atau girik, masih sangat lumrah ditemukan di berbagai kelurahan. Pembeli dan penjual umumnya hanya mengandalkan kuitansi bermeterai sederhana sebagai tanda bukti peralihan hak. Padahal, secara yuridis formal, transaksi semacam ini tidak secara otomatis mengalihkan hak kepemilikan tanah secara sempurna di hadapan negara. Risiko hukum yang mengintai sangat besar, mulai dari gugatan ahli waris penjual, penjualan ganda, hingga kesulitan dalam proses balik nama sertifikat di kemudian hari (Ratnawati & Lestari, 2023).

Selain itu, budaya masyarakat yang masih mengandalkan asas kepercayaan melahirkan kebiasaan membuat perjanjian peralihan tanah secara lisan. Perjanjian lisan ini terbukti sangat rentan terhadap konflik karena ketiadaan bukti materiil yang dapat dipegang oleh kedua belah pihak. Mengubah kebiasaan dari perjanjian lisan menjadi perjanjian tertulis yang terstruktur adalah sebuah urgensi mutlak. Perjanjian tertulis tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga secara preventif menutup celah bagi terjadinya wanprestasi atau pengingkaran kesepakatan di masa depan (Ahsanicka et al., 2024; Astuti et al., 2024).

Dalam mewujudkan kepastian hukum tersebut, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah sentral. PPAT berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi syarat mutlak dalam proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional. Sayangnya, masih ditemukan kasus di mana penerbitan akta jual beli, bahkan untuk tanah Letter C, dilakukan tanpa melalui proses pengukuran yang akurat atau pengecekan data fisik di lapangan. Kelalaian administratif semacam ini justru melahirkan cacat formil yang dapat membatalkan keabsahan akta dan merugikan pembeli yang beriktikad baik (Daniel & Hadiati, 2025).

Lebih luas lagi, jabatan Notaris juga memikul tanggung jawab hukum yang sangat besar dalam pembuatan akta-akta otentik yang berkaitan dengan keperdataan perjanjian jual beli. Notaris dibatasi oleh peraturan perundang-undangan untuk selalu menerapkan prinsip kehati-hatian, memverifikasi identitas para penghadap, dan memastikan bahwa objek perjanjian tidak bertentangan dengan hukum. Kepatuhan Notaris terhadap batasan kewenangan ini adalah benteng terakhir bagi masyarakat untuk mendapatkan produk hukum yang sah, aman, dan dapat dipertanggungjawabkan (Bintang et al., 2025).

Khusus dalam kasus-kasus kompleks, seperti pada objek jual beli yang berstatus pailit atau disita, peran Notaris dalam menerbitkan akta kuasa menjual menjadi krusial. Notaris harus jeli melihat status hukum objek tersebut agar tidak melanggar ketentuan hukum kepailitan yang berlaku. Kesalahan dalam menerbitkan akta untuk objek yang bermasalah tidak hanya akan merugikan kreditor atau pihak ketiga, tetapi juga dapat menyeret Notaris ke dalam pusaran sengketa pidana maupun perdata akibat celah kepastian hukum dari objek tersebut (Eriyanti & Ridwan, 2022; Erwiningsih, 2023).

Segala problematika hukum pertanahan di atas sangat relevan dengan fenomena yang terjadi di Kelurahan Pamenang. Berdasarkan observasi pendahuluan, Kelurahan Pamenang merupakan wilayah yang sedang berkembang secara demografis dan ekonomi, sehingga nilai tanah di wilayah ini melonjak secara signifikan dan rentan memicu konflik alih fungsi lahan seiring dinamika pembangunan (Berenschot, 2022). Sayangnya, lonjakan ini tidak diimbangi dengan literasi hukum pertanahan yang memadai di kalangan warganya. Praktik jual beli tanah di bawah tangan, ketiadaan AJB dari PPAT, dan penggunaan tanah warisan tanpa pemecahan sertifikat menjadi pemandangan yang lazim ditemui.

Jika kondisi di Kelurahan Pamenang ini dibiarkan tanpa intervensi, potensi ledakan konflik agraria di masa depan sangatlah besar. Permasalahan ini akan menjadi beban berat bagi aparaturnya kelurahan yang sering kali dituntut untuk menjadi hakim jalanan ketika warganya berseteru. Oleh karena itu, diperlukan suatu tindakan preventif yang terstruktur, masif, dan berkelanjutan untuk mengedukasi masyarakat. Aparatur kelurahan juga perlu dibekali dengan keterampilan penyelesaian sengketa agar konflik tidak serta-merta meluap ke meja hijau.

Dalam konteks penyelesaian sengketa di luar pengadilan, pendekatan mediasi telah terbukti menjadi instrumen alternatif yang sangat efektif. Mediasi mengedepankan asas musyawarah mufakat, menekan biaya perkara, dan menjaga harmoni sosial. Berbeda dengan litigasi yang berujung pada situasi menang-kalah (*win-lose*), mediasi berupaya mencari jalan tengah yang saling menguntungkan (*win-win solution*). Penggunaan mediasi sejalan dengan karakteristik masyarakat komunal yang masih menjunjung tinggi nilai-nilai kekeluargaan (Bintang S et al., 2024).

Bertolak dari berbagai latar belakang permasalahan tersebut, kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan dengan tujuan utama untuk melakukan pencegahan konflik agraria di tingkat kelurahan. Kegiatan difokuskan pada peningkatan pemahaman warga mengenai urgensi kontrak jual beli tanah yang sah secara hukum, serta memberikan pelatihan mediasi bagi aparaturnya Kelurahan Pamenang. Diharapkan, melalui pengabdian ini, tercipta iklim tertib hukum pertanahan dan ketahanan sosial yang kuat di Kelurahan Pamenang.

## **METODE PENELITIAN**

Pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini menggunakan metode pendidikan masyarakat (*socialization and legal education*) serta pelatihan berbasis partisipatif (*participatory training*). Metode ini dipilih karena dianggap paling relevan untuk mentransformasikan pengetahuan teoritis menjadi pemahaman praktis yang mudah diaplikasikan oleh masyarakat awam. Kegiatan ini bersifat interaktif, memadukan penyampaian materi secara klasikal dengan metode studi kasus dan *Focus Group Discussion* (FGD). Sasaran kegiatan ini meliputi dua elemen utama, yakni warga masyarakat Kelurahan Pamenang yang memiliki potensi melakukan transaksi pertanahan, serta aparaturnya pemerintah Kelurahan Pamenang yang bertindak sebagai ujung tombak pelayan publik dilaksanakan pada 18 Desember 2025.

Tahapan pelaksanaan kegiatan dibagi menjadi tiga fase berkesinambungan. Fase pertama adalah tahap persiapan, meliputi identifikasi masalah melalui pra-survei, koordinasi dengan perangkat kelurahan, dan penyusunan modul materi yang disesuaikan dengan kebutuhan lokal. Fase kedua adalah tahap pelaksanaan,

yang dipecah menjadi dua sesi utama: sesi penyuluhan hukum mengenai legalitas kontrak jual beli tanah dan sertifikasi, dilanjutkan dengan sesi pelatihan teknik mediasi penyelesaian sengketa bagi aparaturnya. Fase ketiga adalah tahap evaluasi dan pendampingan, di mana tim pengabdian mengukur peningkatan literasi hukum peserta melalui pengamatan diskusi, serta memberikan pendampingan dalam penyusunan prosedur standar operasional (SOP) penyelesaian sengketa tingkat kelurahan.

## **PEMBAHASAN**

### **Edukasi Hukum dan Literasi Kontrak Jual Beli Tanah**

Kegiatan ini berangkat dari temuan bahwa akar dari banyaknya sengketa bermula dari ketidaktahuan warga mengenai tata cara peralihan hak yang dibenarkan oleh negara. Tim pengabdian memulai sesi dengan memberikan pencerahan mengenai filosofi kepemilikan tanah dan pentingnya alas hak yang sah. Warga diajak untuk memahami bahwa penguasaan fisik semata tidak menjamin keamanan aset mereka jika tidak didukung oleh instrumen legal yang diakui oleh undang-undang.

Secara mendasar, masyarakat diberikan pemahaman terkait syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat seperti adanya kesepakatan, kecakapan bertindak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal diterjemahkan ke dalam bahasa yang sederhana dan mudah dicerna. Hal ini penting ditekankan agar masyarakat sadar bahwa jual beli bukan sekadar penyerahan uang dan tanah, melainkan sebuah perikatan hukum yang mengikat dan membawa konsekuensi yuridis bagi kedua belah pihak di mata hukum.

Edukasi dilanjutkan dengan mengupas tuntas bahaya laten dari praktik jual beli tanah Letter C secara di bawah tangan. Tim pengabdian menjelaskan bahwa kuitansi biasa, betapapun tebal meterainya, tidak secara otomatis mengalihkan status hak milik di Badan Pertanahan Nasional. Transaksi di bawah tangan memiliki kelemahan pembuktian di pengadilan jika sewaktu-waktu terjadi gugatan dari ahli waris pihak penjual. Penjelasan ini berhasil membuka mata para peserta yang selama ini merasa aman hanya bermodalkan secarik kuitansi (Ratnawati & Lestari, 2023).

Lebih jauh, tim pengabdian juga menguraikan kesenjangan hukum yang sering dialami oleh pembeli tanah tanpa sertifikat. Meskipun secara hukum perdata perjanjian tersebut sah antar individu yang bersepakat, namun ketiadaan sertifikat menyebabkan posisi pembeli sangat rentan terhadap pengusuran atau klaim pihak ketiga. Untuk mengatasi hal ini, warga diberikan edukasi tentang pentingnya menggunakan dokumen administratif desa (seperti surat keterangan riwayat tanah dan surat tidak sengketa) sebagai jembatan awal menuju proses pendaftaran tanah secara formal (Bintang Idrus et al., 2025).

Untuk menekan risiko tersebut, masyarakat sangat dianjurkan untuk meninggalkan kebiasaan membuat kesepakatan secara lisan. Kegiatan pengabdian ini secara tegas mengkampanyekan budaya literasi tertulis dalam setiap kesepakatan agraria. Perjanjian tertulis berfungsi sebagai rekam jejak yang tak terbantahkan mengenai apa yang disepakati, batas-batas ukuran, hingga mekanisme pembayaran. Dengan membiasakan diri menyusun perjanjian tertulis, warga Kelurahan Pamenang secara tidak langsung telah membangun sistem deteksi dini terhadap potensi sengketa dan kebohongan (Astuti et al., 2024).

Pemahaman mengenai subjek yang berwenang melegitimasi peralihan tanah juga menjadi menu utama dalam sesi edukasi ini. Masyarakat diperkenalkan secara mendalam mengenai fungsi, tugas, dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah satu-satunya pejabat yang ditunjuk negara untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah. Warga diwanti-wanti agar tidak tergiur dengan jasa calo pertanahan yang tidak bertanggung jawab, serta harus memastikan bahwa proses di PPAT benar-benar diiringi dengan pengecekan keabsahan sertifikat dan pengukuran batas fisik tanah (Daniel & Hadiati, 2025).

Selain PPAT, peran Notaris juga dijelaskan agar warga tidak bingung membedakan kewenangan keduanya. Tim pengabdian menjelaskan bahwa Notaris memegang peranan krusial dalam membuat akta-akta perjanjian yang mendahului proses AJB, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Warga diedukasi bahwa Notaris terikat oleh batasan tanggung jawab hukum perundang-undangan dan dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian. Oleh sebab itu, dokumen yang dihasilkan oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang melindungi para pihak dari unsur penipuan dan cacat hukum (Bintang et al., 2025).

Dalam materi yang lebih spesifik, tim juga memberikan wawasan mengenai status objek tanah yang berada dalam kondisi khusus, misalnya tanah warisan yang belum dibagi atau tanah yang tersangkut utang/kepailitan. Masyarakat dijelaskan bahwa menjual tanah dengan status bermasalah memerlukan akta kuasa menjual yang cermat dari Notaris. Kecerobohan dalam membeli atau menjual objek semacam ini akan berdampak pada batalnya demi hukum transaksi tersebut. Pengetahuan ini sangat aplikatif bagi warga yang sering kali ditawarkan tanah dengan harga murah namun statusnya belum jelas (Eriyanti & Ridwan, 2022).

Antusiasme warga Kelurahan Pamenang dalam menyerap edukasi ini sangatlah tinggi, terlihat dari dinamisnya sesi diskusi interaktif. Banyak warga yang secara sukarela menceritakan pengalaman pribadi mereka terkait sengketa tanah warisan maupun sengketa batas dengan tetangga. Interaksi dua arah ini dimanfaatkan oleh tim pengabdian untuk melakukan bedah kasus secara langsung, memberikan opini hukum awal, serta membedah langkah-langkah korektif yang harus segera diambil oleh warga agar status tanahnya menjadi jelas.

Salah satu pertanyaan yang paling banyak diajukan adalah mengenai nasib tanah-tanah girik peninggalan orang tua yang surat-surat aslinya telah hilang. Tim pengabdian memberikan solusi taktis dengan menjelaskan prosedur pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang harus diketahui oleh Lurah. Solusi ini memberikan kelegaan bagi warga yang selama ini apatis dan merasa bahwa tanah mereka tidak akan pernah bisa disertifikatkan karena ketiadaan dokumen warisan yang lengkap.

Pelaksanaan edukasi ini pada dasarnya adalah upaya harmonisasi antara hukum positif negara dan realitas sosiologis masyarakat kelurahan. Tim pengabdian tidak bermaksud untuk memberangus tradisi lokal, melainkan mencoba menyelaraskannya agar tidak berbenturan dengan aturan negara. Misalnya, tradisi saksi dari pihak RT/RW tetap dipertahankan, namun kini diperkuat dengan adanya dokumen tertulis dan anjuran kuat untuk segera mendaftarkan peralihan tersebut ke lembaga pertanahan resmi guna mendapatkan legalitas absolut.

Secara keseluruhan, sub-kegiatan edukasi hukum ini berhasil mencapai target yang ditetapkan. Berdasarkan hasil evaluasi lisan di akhir sesi, mayoritas peserta menyatakan komitmennya untuk tidak lagi melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan berbekal kuitansi biasa. Tumbuhnya kesadaran kolektif ini

merupakan indikator keberhasilan dari peningkatan literasi hukum. Masyarakat Kelurahan Pamenang kini memiliki tameng pengetahuan yang cukup kuat untuk menghindari jerat mafia tanah maupun kerugian finansial akibat transaksi yang cacat hukum.

### **Pendampingan dan Mediasi Pencegahan Sengketa Agraria**

Untuk membangun fondasi berpikir aparaturnya kelurahan, tim pengabdian terlebih dahulu memberikan pemahaman teoritis mengenai anatomi konflik agraria dari perspektif sosiologi hukum. Konflik agraria tidak hanya lahir dari persoalan yuridis semata, melainkan terkait erat dengan faktor ekonomi, ketimpangan penguasaan lahan, dan harga diri secara sosial. Dengan memahami dimensi sosial dari sebuah konflik, para aparaturnya kelurahan diharapkan dapat melakukan pendekatan resolusi yang lebih humanis dan tepat sasaran, tidak melulu kaku pada pendekatan pasal-pasal (Musaffah & Maharani, 2024).

Konsep penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-litigasi*) kemudian diperkenalkan sebagai instrumen utama. Dari berbagai bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR), mediasi dipilih sebagai metode yang paling rasional untuk diterapkan di tingkat kelurahan. Mediasi dinilai unggul karena prosedurnya yang fleksibel, berbiaya rendah, dan yang terpenting, mampu memulihkan kembali relasi sosial yang retak antarpihak yang bersengketa. Di lingkungan komunal, menjaga silaturahmi jauh lebih berharga daripada memenangkan sebuah perkara di pengadilan (Bintang S et al., 2024).

Modul pelatihan mediasi yang disusun oleh tim pengabdian didesain secara komprehensif, mengadopsi prinsip-prinsip dasar yang biasa diajarkan dalam sertifikasi mediator. Pelatihan ini membedah langkah-langkah taktis mediasi, mulai dari cara mengundang para pihak, menetapkan aturan main (*ground rules*), melakukan kaukus (pertemuan terpisah), hingga merumuskan draf kesepakatan perdamaian. Pelatihan ini bukan sekadar transfer teori, melainkan upaya sistematis untuk mencetak agen-agen resolusi konflik yang mandiri di tingkat akar rumput (Badu et al., 2025).

Dalam simulasi praktik mediasi (*role-play*), para perangkat kelurahan diajak untuk memerankan posisi sebagai mediator, pihak penggugat, dan pihak tergugat. Melalui simulasi ini, aparaturnya diajarkan keterampilan fundamental seorang mediator, yakni bersikap imparial (netral), menjadi pendengar yang aktif (*active listening*), serta teknik *reframing* (membangkitkan ulang kalimat negatif menjadi kalimat konstruktif). Netralitas sangat ditekankan, karena keberpihakan seorang aparaturnya kelurahan dalam sebuah sengketa tanah justru akan memperuncing masalah dan menghilangkan kepercayaan warganya.

Tim pengabdian juga mengupas berbagai kendala klasik yang sering menggagalkan proses mediasi di tingkat kelurahan. Salah satu hambatan terbesar adalah sulitnya mempertemukan para pihak, terutama jika konflik sudah melibatkan ego personal yang tinggi. Selain itu, mediator kelurahan sering kali dihadapkan pada kebuntuan ketika salah satu pihak bersikeras menggunakan bukti yang diragukan keabsahannya. Untuk mengatasi hal ini, aparaturnya dilatih untuk memiliki keterampilan negosiasi dan diplomasi guna meluluhkan keegoisan para pihak.

Dalam sesi pendalaman kasus, para peserta pelatihan membedah berbagai skenario riil, seperti konflik batas tanah antartetangga yang sertifikatnya tumpang tindih. Dalam kasus semacam ini, mediasi murni sering kali tidak cukup, sehingga

mediator kelurahan harus memiliki inisiatif untuk melibatkan pihak ketiga yang otoritatif, misalnya petugas juru ukur dari BPN. Kolaborasi lintas sektor ini diajarkan agar penyelesaian yang dihasilkan melalui mediasi kelurahan benar-benar valid, berbasis data yang akurat, dan tidak menyisakan bom waktu di kemudian hari.

Selain itu, aparaturnya juga dilatih untuk menangani mediasi kasus jual beli tanah yang tidak bersertifikat. Pada situasi di mana warga hanya memegang surat keterangan desa atau girik lama, penyelesaian konflik harus mengedepankan asas keadilan restoratif. Aparatur kelurahan sebagai penjaga arsip desa memainkan peranan kunci dalam mengeluarkan kebijakan pengakuan hukum sementara (*intermediate legal recognition*) untuk menjembatani pihak yang berselisih menuju kepastian hukum administratif, sekaligus mendorong mereka untuk segera mendaftarkan tanahnya secara formal (Bintang Idrus et al., 2025).

Kegiatan pendampingan ini juga menekankan pentingnya muara dari sebuah proses mediasi, yakni lahirnya perjanjian perdamaian tertulis. Kesepakatan yang dicapai secara lisan pasca-mediasi tidak memiliki daya ikat eksekutorial dan sangat rawan diingkari. Aparatur kelurahan dilatih untuk menyusun draf akta perdamaian yang sederhana namun komprehensif, memuat identitas para pihak, objek sengketa, poin kesepakatan, serta klausul sanksi jika terjadi wanprestasi. Adanya dokumen tertulis ini mengunci komitmen para pihak secara hukum (Astuti et al., 2024).

Pelibatan tokoh adat, tokoh agama, atau tetua masyarakat dalam tim mediasi kelurahan sangat didorong oleh tim pengabdian. Keterlibatan figur sentral di masyarakat sering kali lebih ampuh dalam menaklukkan kekerasan hati pihak yang bersengketa dibandingkan dengan pendekatan birokrasi semata. Perpaduan antara ketegasan aparaturnya pemerintahan dan kharisma tokoh masyarakat menciptakan sebuah ekosistem resolusi konflik lokal yang kuat, efektif, dan memiliki legitimasi sosial yang tinggi di mata warga Kelurahan Pamenang.

Sebagai *output* fisik dari sub-kegiatan ini, tim pengabdian bersama aparaturnya Kelurahan Pamenang menyusun sebuah draf Prosedur Standar Operasional (SOP) Mediasi Sengketa Tanah Tingkat Kelurahan. SOP ini berfungsi sebagai panduan baku yang sistematis, mencakup alur penerimaan aduan warga, jadwal pemanggilan, tata tertib mediasi, hingga format baku berita acara perdamaian. Keberadaan SOP ini memprofesionalkan layanan penyelesaian sengketa di kelurahan, menjadikannya lebih terukur, transparan, dan akuntabel.

Rangkaian pelatihan mediasi ini diharapkan mampu menjadi warisan positif yang bermanfaat panjang bagi aparaturnya Kelurahan Pamenang. Dengan meningkatnya kapasitas aparaturnya dalam mengelola dan mendamaikan sengketa pertanahan, beban perkara yang masuk ke kepolisian maupun pengadilan negeri dapat diminimalisasi secara signifikan. Pendekatan ini secara komprehensif mewujudkan esensi keadilan restoratif, di mana keamanan, ketertiban, dan keharmonisan bermasyarakat dapat ditegakkan secara mandiri dari, oleh, dan untuk masyarakat Kelurahan Pamenang itu sendiri.

## **KESIMPULAN**

Secara keseluruhan, kegiatan pengabdian kepada masyarakat di Kelurahan Pamenang telah berhasil diimplementasikan dengan memberikan dampak yang signifikan terhadap peningkatan literasi hukum warga. Melalui pendekatan edukasi hukum kontrak jual beli tanah, masyarakat kini memiliki kesadaran kritis akan

pentingnya syarat sah perjanjian, bahaya transaksi di bawah tangan, dan perlunya pelibatan pejabat berwenang seperti PPAT dan Notaris. Perubahan paradigma ini dari kebiasaan lisan dan informal menuju kesadaran administratif yang tertulis dan formal merupakan langkah preventif yang sangat fundamental guna mencegah terjadinya konflik agraria di masa mendatang.

Di samping itu, penguatan kapasitas aparaturnya Kelurahan Pamenang melalui pelatihan dan pendampingan mediasi telah melengkapi ekosistem pencegahan sengketa secara menyeluruh. Aparatur tidak hanya dibekali dengan pemahaman teoritis terkait resolusi konflik, tetapi juga dibekali keterampilan praktis dalam menengahi sengketa, serta mampu merumuskan standar operasional penyelesaian konflik yang akuntabel. Integrasi antara masyarakat yang sadar hukum dan aparaturnya yang cakap dalam memediasi diharapkan dapat menjadikan Kelurahan Pamenang sebagai wilayah percontohan dalam pengelolaan ketertiban pertanahan dan pemeliharaan harmoni sosial.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahsanicka, A. S., Sukma, N. F., Mashuri, N. F., Nainggolan, R. H., El Zahra, S., & Ramadhani, D. A. (2024). Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali. *Indonesian Journal of Law and Justice Volume*, 1(4). <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2792>
- Astuti, Ketut, Nengah Sukendri, and Ida Bagus Alit Arta Wiguna. (2024). Mengelola Risiko Hukum Dalam Pengelolaan Tanah: Studi Tentang Praktik Perjanjian Lisan Dan Tertulis. *Dharma Sevanam: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 3(2), 186-97. <https://doi.org/10.53977/sjpkm.v3i2.2136>
- Badu, Lisnawati W., Supriyadi A. Arief, and Agung Prayuda Yahya. (2025). Edukasi Hukum Dan Pelatihan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Bakti Kabupaten Gorontalo. *Jurnal Abdidas*, 6(5), 642-50. <https://doi.org/10.31004/abdidas.v6i5.1231>
- Berenschot, W. (2020). Resolving land conflicts in Indonesia. *Bijdragen tot de taal-, land-en volkenkunde/Journal of the Humanities and Social Sciences of Southeast Asia*, 176(4), 561-574. <https://doi.org/10.1163/22134379-17604002>
- Berenschot, W. (2022). Land-use change conflicts and anti-corporate activism in Indonesia: A review essay. *Journal of East Asian Studies*, 22(2), 333-356. <https://doi.org/10.1017/jea.2022.12>
- Bintang, Amar, Muhammad Fachrul Aljamili, Gio Griptoni, Lasmini, dan Wida Mustia Ningsih. (2025). Batasan Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. *Adagium: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(1), 88-103. <https://doi.org/10.70308/adagium.v3i1.65>
- Bintang Idrus, Muhammad, Mutia Ch. Thalib, and Mohamad Hidayat Muhtar. (2025). Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat. *YUDHISTIRA: Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan*, 3(2), 84-91. <https://doi.org/10.59966/yudhistira.v3i2.1926>

- Bintang S., Andi, Lia Amaliya, Da'i Safuad Ixal, Muhamad Aldy Ardiansyah, and Zulfiansyah Yusuf Suroso. (2024). Peran Mediasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan: Studi Kasus Di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), 2113-29. <https://doi.org/10.47467/as.v6i2.6947>
- Daniel, Glenn, and Mia Hadiati. (2025). Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(2), 657-72. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11820>
- Eriyanti, Devi, and Fully Handayani Ridwan. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 5(1), 253-69. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4873>
- Erwiningsih, W. (2023). Enhancing legal certainty in land collateral: Bridging regulatory gaps, mitigating vulnerabilities, and promoting credit access in Indonesia. *Croatian International Relations Review*, 29(93), 26-49.
- Meckelburg, R., & Wardana, A. (2024). The political economy of land acquisition for development in the public interest: The case of Indonesia. *Land Use Policy*, 137, 107017. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107017>
- Musaffah, U., & Maharani, A. J. (2024). Penerapan Teori Hukum dan Masyarakat dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Sengketa Lahan di Lampung Tengah). *Pagaruyuang Law Journal*, 8(1), 58-71. <https://doi.org/10.31869/plj.v8i1.5702>
- Ngongo, Y., DeRosari, B., Basuki, T., Njurumana, G. N., Nugraha, Y., Harianja, A. H., ... & Nugroho, H. Y. S. H. (2023). Land cover change and food security in central Sumba: challenges and opportunities in the decentralization era in Indonesia. *Land*, 12(5), 1043. <https://doi.org/10.3390/land12051043>
- Ratnawati, Diyah, and Ahdiana Yuni Lestari. (2023). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo. *Proceeding Legal Symposium*, 1(1). <https://doi.org/10.18196/pls.v1i1.105>
- Riggs, R. A., Sayer, J., Margules, C., Boedhihartono, A. K., Langston, J. D., & Sutanto, H. (2016). Forest tenure and conflict in Indonesia: Contested rights in Rempok Village, Lombok. *Land use policy*, 57, 241-249. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.06.002>