

Penyuluhan Pendaftaran Tanah untuk Kepastian Hukum Warga

Isnaini¹, Salamiah Sari Dewi², Adam³, Ernis Sitinjak⁴, dan Auro Dasanov⁵

^{1,4,5}Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area

²Magister Psikologi, Pascasarjana Universitas Medan Area

³Magister Ilmu Administrasi Publik, Pascasarjana Universitas Medan Area

Medan, Sumatera Utara, Indonesia

e-mail korespondensi: isnaini@staff.uma.ac.id

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak masyarakat. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan meningkatkan pemahaman warga Desa Kutomulyo, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang mengenai manfaat, persyaratan, dan prosedur dasar pendaftaran tanah. Kegiatan dilaksanakan pada 11–12 Desember 2025 di Aula Kantor Desa Kutomulyo dengan melibatkan 36 peserta yang terdiri atas masyarakat dan perangkat desa. Metode yang digunakan mencakup koordinasi awal, penyuluhan hukum interaktif, pemaparan materi mengenai sertifikat hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diskusi, serta konsultasi awal atas persoalan warga. Hasil kegiatan menunjukkan antusiasme peserta melalui pertanyaan terkait fungsi Sertifikat Hak Milik, risiko tanah tanpa sertifikat, serta tahapan pendaftaran tanah. Kegiatan juga menghasilkan rencana tindak lanjut berupa fasilitasi informasi pendaftaran tanah dan penguatan peran perangkat desa. Penyuluhan ini memperluas pemahaman hukum pertanahan warga dan menjadi langkah awal untuk mencegah sengketa serta mendorong pemanfaatan aset tanah secara lebih produktif.

Kata kunci: pendaftaran tanah, kepastian hukum, PTSL, penyuluhan hukum, Desa Kutomulyo

1. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen utama dalam pembentukan tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hak masyarakat. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah secara berkesinambungan. Ketentuan tersebut diperbarui antara lain melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengharmoniskan pengaturan mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (Indonesia, 1960; Indonesia, 1997; Indonesia, 2021).

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas data fisik dan data yuridis yang terdaftar. Pendaftaran tanah karena itu tidak semata-mata bersifat administratif, tetapi juga menjadi mekanisme pencegahan sengketa batas, klaim ganda, dan konflik waris. Kajian literatur menunjukkan bahwa keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dipengaruhi oleh kualitas data, dukungan institusi, partisipasi masyarakat, serta komunikasi prosedur yang mudah dipahami warga (Mujiburohman, 2018; Ardani, 2019a; Marryanti dan Purbawa, 2019; Sirait, Nazer, dan Azheri, 2020).

Bagi masyarakat pedesaan, kepemilikan tanah yang hanya didukung oleh girik, surat keterangan desa, atau penguasaan turun-temurun menimbulkan kerentanan hukum. Pendaftaran tanah pertama kali dapat memperkuat perlindungan pemegang hak, sementara penyelesaian kendala prosedural membutuhkan edukasi yang menyederhanakan informasi, terutama terkait persyaratan, pembiayaan resmi, dan pilihan program PTSL (Ayu, 2019; Avivah, Sutaryono, dan Andari, 2022; Ardani, 2019b).

Transformasi administrasi pertanahan juga menuntut warga memahami perkembangan dokumen elektronik dan layanan pertanahan digital. Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 mengatur penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Namun, transformasi tersebut tetap memerlukan literasi hukum dan pendampingan yang memadai, khususnya untuk warga desa yang belum terbiasa mengakses informasi prosedural secara mandiri (Indonesia, 2023; Nasution dan Ramadhani, 2023; Farida et al., 2022).

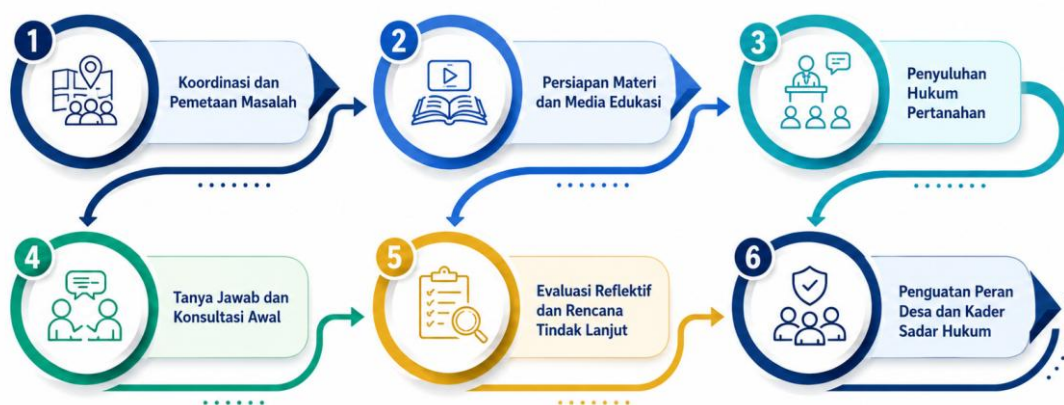
Desa Kutomulyo, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, menghadapi kebutuhan edukasi serupa. Berdasarkan observasi awal dan dialog dengan perangkat desa, sebagian warga masih mengandalkan bukti kepemilikan informal, memiliki kekhawatiran terhadap kerumitan prosedur dan biaya, serta belum memperoleh informasi pendaftaran tanah secara utuh. Kondisi tersebut berpotensi memicu sengketa antarwarga dan membatasi pemanfaatan tanah sebagai aset ekonomi. Oleh karena itu, penyuluhan ini dilakukan untuk memperkuat kesadaran hukum warga mengenai manfaat pendaftaran tanah, prosedur dasar, dan peluang tindak lanjut melalui layanan pertanahan yang tersedia.

Tujuan kegiatan ini adalah: (1) meningkatkan pemahaman warga mengenai dasar hukum dan manfaat pendaftaran tanah; (2) menjelaskan perbedaan bukti kepemilikan informal dan sertifikat hak atas tanah; serta (3) mendorong tindak lanjut warga bersama perangkat desa untuk memperoleh informasi dan layanan pendaftaran tanah yang sesuai.

2. METODE PENGABDIAN

Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat dilaksanakan pada 11–12 Desember 2025, pukul 10.00 WIB sampai selesai, di Aula Kantor Desa Kutomulyo, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang. Peserta berjumlah 36 orang yang terdiri atas masyarakat dan perangkat Desa Kutomulyo. Pelaksanaan kegiatan menggunakan pendekatan partisipatif-edukatif agar materi hukum pertanahan dapat dipahami melalui contoh yang dekat dengan persoalan warga.

Tahapan kegiatan mencakup koordinasi dan pemetaan masalah bersama mitra, penyusunan materi, penyuluhan hukum pertanahan, diskusi serta konsultasi awal, evaluasi reflektif, dan penyusunan rencana tindak lanjut. Materi penyuluhan meliputi fungsi sertifikat hak atas tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, gambaran umum PTSL sesuai Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, dokumen yang perlu dipersiapkan, serta kanal informasi yang dapat diakses masyarakat. Pola penyampaian yang memadukan paparan ringkas, media visual, diskusi, dan praktik reflektif sejalan dengan pendekatan pembelajaran dalam kegiatan pengabdian masyarakat yang berorientasi pada kebutuhan peserta (Indonesia, 2018; Rahman et al., 2023; Rahman et al., 2024a; Rahman et al., 2024b).



Gambar 1. Alur Pelaksanaan Penyuluhan Pendaftaran Tanah

Evaluasi dilakukan secara deskriptif melalui pengamatan keterlibatan peserta, kualitas pertanyaan saat diskusi, tanggapan lisan, dan penyepakatan rencana tindak lanjut. Artikel ini tidak menyajikan klaim peningkatan skor kuantitatif karena laporan kegiatan tidak memuat data pretest dan posttest individual.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Identifikasi masalah dan respons kegiatan

Kegiatan diikuti oleh 36 peserta dari unsur masyarakat dan perangkat desa. Pada awal diskusi, peserta mengemukakan persoalan yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah, arti Surat Hak Milik, dan hambatan pengurusan sertifikat. Temuan ini sejalan dengan observasi awal bahwa warga masih menghadapi keterbatasan pemahaman tentang bukti kepemilikan yang sah, prosedur pendaftaran, serta risiko hukum dari tanah yang belum terdaftar. Tabel 1 merangkum masalah prioritas dan respons edukatif yang diberikan melalui PKM.

Tabel 1. Permasalahan Mitra dan Respons Edukatif PKM

No	Permasalahan prioritas	Dampak potensial	Respons PKM
1	Pemahaman hukum pendaftaran tanah masih terbatas	Warga belum membedakan bukti informal dan sertifikat hak atas tanah	Penjelasan dasar hukum, fungsi sertifikat, dan perlindungan hak
2	Informasi prosedur dan dokumen belum mudah diakses	Persepsi proses rumit dan berbiaya tinggi	Pemaparan tahapan umum, dokumen dasar, PTSL, dan kanal layanan
3	Tanah belum terdaftar atau batas belum terdokumentasi baik	Risiko sengketa batas, waris, atau klaim kepemilikan	Diskusi kasus sederhana dan penekanan pentingnya data fisik-yuridis
4	Pemanfaatan aset tanah belum optimal	Kesulitan pengelolaan aset dan akses informasi pembiayaan	Penjelasan nilai kepastian hukum dan rencana tindak lanjut dengan desa/BPN

Penyuluhan menekankan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan pencatatan data fisik dan data yuridis yang menjadi basis penerbitan tanda bukti hak. Penjelasan ini penting untuk meluruskan anggapan bahwa surat keterangan desa atau penguasaan fisik turun-temurun memiliki kedudukan yang sama dengan sertifikat. Secara hukum, sertifikat memang tidak meniadakan seluruh kemungkinan sengketa, tetapi memiliki fungsi pembuktian kuat sepanjang data pendaftaran sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (Indonesia, 1997; Harsono, 2005; Waskito dan Arnowo, 2019).

Peserta menunjukkan keterlibatan aktif melalui pertanyaan mengenai pentingnya Surat Hak Milik bagi pemilik tanah. Diskusi juga mengarah pada kekhawatiran umum mengenai prosedur, kelengkapan dokumen, dan biaya. Pada bagian ini, tim menekankan perlunya memperoleh informasi dari sumber resmi, tidak menggunakan perantara yang tidak jelas, serta berkonsultasi dengan kantor pertanahan atau perangkat desa untuk mengetahui kemungkinan layanan yang sesuai. Pendekatan edukasi hukum semacam ini juga digunakan dalam beberapa kegiatan pengabdian pertanahan untuk memperluas akses informasi dan menyiapkan warga menghadapi proses administrasi berbasis elektronik (Farida et al., 2022; Putra et al., 2025).

3.2 Capaian kegiatan dan tindak lanjut

Tabel 2. Capaian Deskriptif Kegiatan PKM

Komponen	Hasil yang teramati	Makna bagi mitra
Kehadiran	Sebanyak 36 warga dan perangkat desa mengikuti kegiatan	Materi menjangkau kelompok masyarakat dan unsur fasilitator tingkat desa

Komponen	Hasil yang teramati	Makna bagi mitra
Partisipasi diskusi	Peserta mengajukan pertanyaan tentang fungsi dan manfaat Surat Hak Milik	Menunjukkan kebutuhan nyata atas informasi hukum pertanahan yang praktis
Pemahaman prosedural awal	Peserta memperoleh penjelasan mengenai sertifikat, PTSL, dokumen dasar, dan kanal layanan	Membantu mengurangi persepsi bahwa proses pendaftaran selalu tidak terjangkau atau tidak dapat dipahami
Rencana tindak lanjut	Disepakati kebutuhan pertemuan lanjutan untuk memantau minat dan proses pendaftaran tanah	Membuka peluang fasilitasi perangkat desa serta koordinasi informasi dengan Kantor Pertanahan/BPN

Capaian kegiatan bersifat deskriptif karena instrumen evaluasi dalam laporan lebih menekankan observasi partisipasi, tanya jawab, dan konfirmasi pemahaman. Meski demikian, respons peserta dan kesepakatan tindak lanjut menunjukkan bahwa penyuluhan berperan sebagai pintu masuk untuk menghubungkan kebutuhan warga dengan informasi pertanahan yang lebih akurat. Kegiatan semacam ini perlu diteruskan melalui pendampingan administratif secara terbatas, misalnya pengecekan dokumen awal, daftar kebutuhan berkas, dan rujukan ke layanan resmi.

Dalam konteks pengembangan layanan, informasi tentang dokumen elektronik perlu disampaikan secara bertahap dan inklusif. Regulasi pertanahan sudah membuka penerapan teknologi informasi dan komunikasi dalam pendaftaran tanah, tetapi literasi digital tidak boleh menjadi hambatan baru bagi warga. Perangkat desa dapat berperan sebagai simpul informasi awal, sedangkan pendampingan lebih lanjut tetap harus diarahkan ke instansi yang berwenang agar kepastian prosedur dan keabsahan dokumen tetap terjaga (Indonesia, 2023; Nasution dan Ramadhani, 2023).



Gambar 2. Kegiatan PKM

4. SIMPULAN

Penyuluhan pendaftaran tanah di Desa Kutomulyo telah menyediakan ruang edukasi hukum bagi 36 peserta mengenai manfaat sertifikat, risiko tanah yang belum terdaftar, gambaran umum PTSL, dan jalur informasi resmi. Kegiatan mendorong munculnya pertanyaan substantif tentang fungsi Surat Hak Milik serta menghasilkan rencana tindak lanjut untuk memantau kebutuhan pendaftaran tanah warga. Kelebihan kegiatan terletak pada pendekatan interaktif dan keterlibatan perangkat desa. Keterbatasannya ialah belum tersedia data pretest-posttest individual dan pendampingan administrasi belum dilaksanakan hingga tahap pengajuan ke kantor

pertanahan. Pengembangan berikutnya perlu diarahkan pada klinik dokumen, koordinasi terjadwal dengan Kantor Pertanahan, dan pembentukan kader sadar hukum pertanahan di desa.

5. SARAN

Masyarakat Desa Kutomulyo disarankan mulai menata dokumen dasar kepemilikan tanah dan melakukan konsultasi pada sumber resmi sebelum mengajukan pendaftaran. Perangkat desa perlu menyediakan media informasi sederhana mengenai dokumen yang lazim diperlukan, jadwal layanan, dan kanal pengaduan resmi. Tim PKM dan pemerintah desa juga dapat mengembangkan kegiatan lanjutan berupa klinik administrasi pertanahan, pendampingan identifikasi dokumen, serta koordinasi informasi dengan Kantor Pertanahan/BPN mengenai program pendaftaran tanah yang tersedia.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Desa Kutomulyo, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang; para peserta kegiatan; Pascasarjana Universitas Medan Area; serta seluruh pihak yang mendukung pelaksanaan Penyuluhan Manfaat Pendaftaran Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum pada 11–12 Desember 2025.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N., 2019a, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Gema Keadilan*, No. 1, Vol. 6, hal. 45-62, doi: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5118>
- Ardani, M. N., 2019b, Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum, *Gema Keadilan*, No. 3, Vol. 6, hal. 268-286, doi: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>
- Avivah, L. N., Sutaryono, dan Andari, D. W. T., 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria*, No. 3, Vol. 5, hal. 197-210, doi: <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Ayu, I. K., 2019, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, *Mimbar Hukum*, No. 3, Vol. 31, hal. 338-351, doi: <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>
- Farida, Marwah, Rifai, A., Amaliyah, A., Kurniawati, A., dan Berlianto, A. H. N., 2022, Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, *MATAPPA: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, No. 4, Vol. 5, hal. 512-519, doi: <https://doi.org/10.31100/matappa.v5i4.2190>
- Harsono, B., 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet. 10, Djambatan, Jakarta
- Indonesia, 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, JDIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310>
- Indonesia, 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, JDIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273>
- Indonesia, 2018, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Berita Negara Tahun 2018 Nomor 501, JDIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/103713>
- Indonesia, 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630, JDIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848>
- Indonesia, 2023, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Berita Negara Tahun 2023 Nomor 461, JDIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663>

- Marryanti, S., dan Purbawa, Y., 2019, Optimalisasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 2, Vol. 4, hal. 190-207, doi: <https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.278>
- Mujiburohman, D. A., 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 1, Vol. 4, hal. 88-101, doi: <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Nasution, N. R., dan Ramadhani, R., 2023, Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, No. 2, Vol. 2, hal. 26-32, tersedia pada: <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/ey/article/view/18096>
- Putra, B. S. A., Ridwan, M., Azhar, A., Gushairi, Syariffuddin, dan Syaputra, D., 2025, Meningkatkan Kesadaran Masyarakat terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah melalui Edukasi Hukum di Desa Lantasan Baru Kecamatan Patumbak, *IKHLAS: Jurnal Pengabdian Dosen dan Mahasiswa*, No. 2, Vol. 4, hal. 1-8, doi: <https://doi.org/10.58707/ikhlas.v4i2.1294>
- Rahman, S., Sembiring, A., Aulia, R., Dafitri, H., dan Liza, R., 2023, Pengenalan ChatGPT untuk Meningkatkan Pengetahuan Siswa-Siswi di SMK Negeri 1 Pantai Labu, *Prioritas: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, No. 1, Vol. 5, hal. 1-7, doi: <https://doi.org/10.35447/prioritas.v5i01.744>
- Rahman, S., Hartono, Sembiring, A., Ongko, E., dan Aulia, R., 2024a, Pelatihan Penulisan Karya Ilmiah untuk Mahasiswa Teknik Informatika Sumatera Utara, *Prioritas: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, No. 1, Vol. 6, hal. 64-74, doi: <https://doi.org/10.35447/prioritas.v6i01.926>
- Rahman, S., Indrawati, A., Sembiring, A., Hartono, Zuhanda, M. K., dan Ongko, E., 2024b, Penerapan Smart Farming sebagai Upaya Modernisasi Pertanian Cabai, *Prioritas: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, No. 2, Vol. 6, hal. 93-100, doi: <https://doi.org/10.35447/prioritas.v6i02.1050>
- Sirait, S. Y., Nazer, M., dan Azheri, B., 2020, Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 2, Vol. 6, hal. 236-248, doi: <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>
- Waskito, dan Arnowo, H., 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 1, Kencana, Jakarta