

Edukasi Hukum Hak Tanggungan untuk Mitigasi Risiko Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan Bagi Masyarakat Desa Mesjid Lama

Emmi Rahmiwita Nasution¹, Meirad Arianza Bima², Muhammad Rizky³, Sharina⁴, Natasya Faradilla⁵, Lola Anggraini⁶, Bagemia Ephin Dontha Tarigan⁷, Silvana Bela Aqila⁸, Dodi Muhammad Irvan Siregar⁹

^{1,2,3,4,5,6,7,8,9} Fakultas Hukum, Universitas Asahan, Indonesia

Received : 25 Agustus 2026, Revised : 04 September 2026, Published : 01 Oktober 2026

Corresponding Author

Nama Penulis: Emmi Rahmiwita Nasution

E-mail: Emminasution0303@gmail.com

Abstrak

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah mendorong peningkatan pesat jumlah bidang tanah bersertifikat di Indonesia, yang pada gilirannya memperluas peluang masyarakat pedesaan untuk menjadikan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan melalui lembaga Hak Tanggungan. Di sisi lain, tingkat literasi keuangan dan hukum masyarakat pedesaan, termasuk wilayah pesisir seperti Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, masih berada di bawah rata-rata nasional, sehingga berpotensi menimbulkan risiko kehilangan hak atas tanah akibat wanprestasi maupun ketidakpahaman terhadap mekanisme eksekusi jaminan. Kegiatan pengabdian ini bertujuan memberikan edukasi hukum mengenai pengertian, dasar hukum, prosedur, risiko, dan bentuk perlindungan hukum Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Kegiatan dilaksanakan melalui metode ceramah hukum dan diskusi interaktif kepada warga dan perangkat Desa Mesjid Lama pada 20 Agustus 2026, sebagai bagian dari Program Kuliah Kerja Nyata Tematik (KKNT) Kelompok 03 Fakultas Hukum Universitas Asahan di bawah bimbingan Dosen Pembimbing Lapangan. Hasil kegiatan menunjukkan antusiasme dan partisipasi aktif peserta, tercermin dari intensitas sesi tanya jawab mengenai pengalaman konkret warga dalam penjaminan sertifikat tanah. Kegiatan ini mengindikasikan bahwa edukasi hukum preventif berpotensi menjadi langkah strategis dan berbiaya rendah untuk mengurangi risiko sengketa pertanahan di tingkat desa, sehingga perlu ditindaklanjuti dengan program pendampingan hukum yang berkelanjutan serta evaluasi dampak yang lebih terukur.

Kata kunci - edukasi hukum, hak tanggungan, jaminan kredit, pengabdian kepada masyarakat, sertifikat tanah

Abstract

The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) has driven a sharp increase in the number of certified land parcels in Indonesia, in turn expanding rural communities' access to using land certificates as collateral for bank credit through the institution of Hak Tanggungan (mortgage right). At the same time, financial and legal literacy among village communities, including coastal areas such as Mesjid Lama Village, Talawi District, Batu Bara Regency, remains below the national average, creating a risk of losing land rights due to default or a lack of understanding of collateral-execution mechanisms. This community service activity aimed to provide legal education on the meaning, legal basis, procedure, risks, and legal protection of Hak Tanggungan under Law Number 4 of 1996. The activity was carried out through a legal lecture and interactive discussion for residents and officials of Mesjid Lama Village on 20 August 2026, as part of the KKN (Community Service

Program) of Group T.03, Faculty of Law, Universitas Asahan, under the guidance of a Field Supervising Lecturer. The results showed strong enthusiasm and active participation, reflected in an engaged question-and-answer session on residents' concrete experiences with land-certificate collateralisation. The activity indicates that preventive legal education has potential as a strategic, low-cost measure for reducing land disputes at the village level, and should be followed by sustained legal-assistance programs together with more systematic impact evaluation.

Keywords - credit collateral, community service, land certificate, legal education, mortgage right (Hak Tanggungan)

How To Cite : Nasution, E. R., Bima, M. A., Rizky, M., Sharina, S., Faradilla, N., Anggraini, L., Tarigan, B. E. D., Aqila, S. B., & Siregar, D. M. I. (2026). Edukasi Hukum Hak Tanggungan untuk Mitigasi Risiko Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan Bagi Masyarakat Desa Mesjid Lama. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 4(8), 4286 - 4297. <https://doi.org/10.59837/jpmmba.v4i7.5076>

Copyright ©2026 Emmi Rahmiwita Nasution, Meirad Arianza Bima, Muhammad Rizky Muhammad Rizky, Sharina Sharina, Natasya Faradilla, Lola Anggraini, Bagemia Ephin Dontha Tarigan, Silvana Bela Aqila, Dodi Muhammad Irvan Siregar

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset ekonomi paling penting yang dimiliki masyarakat Indonesia, khususnya di wilayah pedesaan yang sebagian besar penduduknya menggantungkan penghidupan pada sektor pertanian dan perikanan, sebagaimana halnya masyarakat Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, yang merupakan desa pesisir dengan mata pencaharian utama penduduk sebagai petani dan nelayan. Kumparan (2024) menjelaskan bahwa kepemilikan atas tanah memperoleh kepastian hukum penuh ketika telah disertai bukti sah berupa sertifikat, dan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mempercepat proses sertifikasi tersebut sejak tahun 2017 melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Infonasional (2026), mencatat bahwa data Kementerian ATR/BPN menunjukkan capaian yang signifikan: jika pada rentang tahun 1961 hingga 2006, atau sekitar 56 tahun, pemerintah baru berhasil mendaftarkan kurang lebih 46 juta bidang tanah, maka melalui PTSL, hingga akhir Maret 2026 jumlah bidang tanah terdaftar di seluruh Indonesia telah mencapai 126,4 juta bidang, dengan sekitar 97 juta bidang di antaranya telah bersertifikat. Lonjakan jumlah sertifikat ini merupakan perkembangan positif bagi kepastian hukum kepemilikan tanah, namun sekaligus memperluas eksposur masyarakat terhadap satu fungsi penting sertifikat tanah yang belum tentu dipahami secara mendalam, yaitu penggunaannya sebagai objek jaminan (agunan) kredit perbankan melalui lembaga Hak Tanggungan.

Di sisi lain, tingkat literasi keuangan masyarakat Indonesia, yang mencakup pemahaman atas produk, risiko, serta hak dan kewajiban dalam transaksi keuangan termasuk perkreditan, masih menyisakan kesenjangan yang cukup besar. Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) Tahun 2025 yang diselenggarakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bersama Badan Pusat Statistik (BPS) sebagaimana dilansir dari Kompas (2025) mencatat indeks literasi keuangan nasional sebesar 66,46 persen dan indeks inklusi keuangan sebesar 80,51 persen. Meskipun angka tersebut meningkat dibandingkan tahun 2024, survei yang sama menemukan bahwa penduduk yang tinggal di wilayah perdesaan tetap tercatat memiliki tingkat literasi dan inklusi keuangan yang lebih rendah dibandingkan rata-rata nasional, (*Ibid*). Kesenjangan inilah yang menjadi titik rawan ketika sertifikat tanah, aset paling berharga yang dimiliki suatu keluarga, dijadikan jaminan kredit tanpa disertai pemahaman yang memadai atas konsekuensi hukumnya.

Risiko tersebut bukan sekadar potensi teoretis. Data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), yang dilansir dari Goodstats Data (2026), mencatat bahwa sepanjang tahun 2025 terjadi 341 letusan konflik agraria di Indonesia, meningkat sekitar 15 persen dibandingkan 295 kasus pada tahun 2024,

yang tersebar di 428 desa dan berdampak pada 123.612 keluarga. Kementerian ATR/BPN (2025), sendiri mencatat bahwa sepanjang Oktober 2024 hingga Oktober 2025 diterima 6.015 kasus sengketa dan konflik pertanahan, dengan tingkat penyelesaian sekitar 50 persen dan potensi kerugian yang berhasil dicegah mencapai Rp9,67 triliun. Sebagian dari sengketa tersebut lahir dari ketidakpahaman pihak pemberi jaminan atas hak dan risikonya ketika sertifikat tanah dibebani Hak Tanggungan.

Secara normatif, lembaga Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang sering luput dipahami masyarakat awam adalah hak eksekusi langsung (*parate eksekusi*) yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama: apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*), kreditor berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri tanpa perlu memperoleh putusan pengadilan terlebih dahulu, karena sertifikat Hak Tanggungan telah memuat titel eksekutorial yang berkekuatan hukum setara putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketentuan inilah yang menjadikan pemahaman hukum yang memadai sebagai prasyarat penting sebelum warga menyerahkan sertifikat tanahnya sebagai jaminan.

Meskipun data nasional tersebut menegaskan urgensi edukasi hukum Hak Tanggungan secara umum, gambaran spesifik mengenai kondisi literasi hukum dan pengalaman warga Desa Mesjid Lama dalam penjaminan sertifikat tanah belum tersedia dalam kepustakaan mana pun sebelum kegiatan ini dilaksanakan. Koordinasi awal tim KKNT dengan Pemerintah Desa Mesjid Lama pada tahap persiapan (lihat bagian Metode) mengonfirmasi bahwa warga desa pesisir ini, yang mata pencahariannya bertumpu pada sektor pertanian dan perikanan, belum pernah menerima kegiatan penyuluhan hukum yang secara khusus membahas Hak Tanggungan, sekalipun banyak di antara mereka telah memperoleh sertifikat tanah melalui Program PTSL. Kesenjangan antara pesatnya pertumbuhan jumlah sertifikat dan minimnya edukasi hukum spesifik mengenai konsekuensi penggunaannya sebagai jaminan kredit inilah yang menjadi celah pengabdian (*service gap*) yang mendasari kegiatan ini.

Dibandingkan dengan kegiatan pengabdian sejenis, sebagian besar program edukasi hukum di tingkat desa yang terdokumentasikan dalam kepustakaan pengabdian kepada masyarakat cenderung berfokus pada peningkatan kesadaran hukum secara umum (Akhmaddhian, et al, 2018; Susanti & Wibowo, 2023). atau pemberdayaan masyarakat dalam konteks hukum yang luas (Ardhanariswari, et al, 2023), sementara kajian yang secara spesifik menyoroti risiko hukum Hak Tanggungan sebagai konsekuensi langsung dari akselerasi sertifikasi tanah melalui PTSL (Haikal, et al, 2023), masih terbatas, khususnya untuk masyarakat pesisir dengan basis mata pencaharian pertanian dan perikanan. Kekhususan itulah yang menjadi unsur kebaruan kegiatan ini: mengaitkan langsung program sertifikasi tanah nasional dengan risiko hukum konkret yang menyertainya bagi kelompok masyarakat yang selama ini belum banyak menjadi sasaran edukasi hukum serupa.

Berdasarkan uraian tersebut, Mahasiswa Kuliah Kerja Nyata Tematik (KKNT) Kelompok 03 Fakultas Hukum Universitas Asahan, di bawah bimbingan Dosen Pembimbing Lapangan (DPL), memandang perlu dilaksanakan kegiatan edukasi hukum mengenai Hak Tanggungan bagi warga Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, sebagai salah satu wujud pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi pada bidang pengabdian kepada masyarakat.

Tujuan Kegiatan

1. Meningkatkan pemahaman warga mengenai pengertian, fungsi, dan dasar hukum Hak Tanggungan;
2. Menjelaskan prosedur penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan;
3. Memberikan pemahaman mengenai risiko hukum serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemilik tanah; dan

4. Mendorong sikap kehati-hatian (prudent) masyarakat sebelum menandatangani perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah.

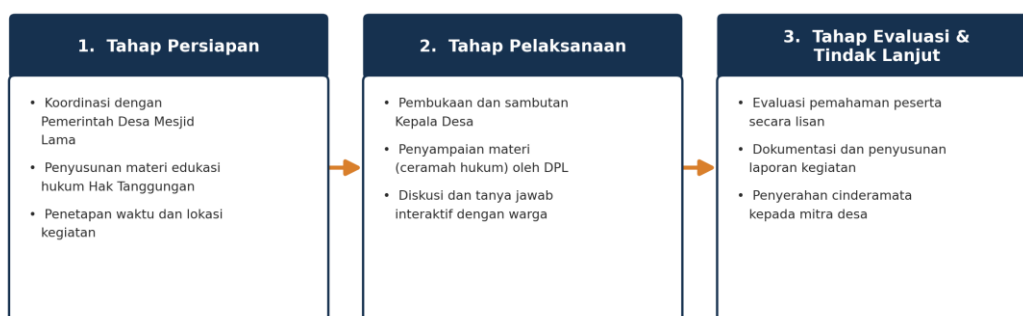
METODE

Kegiatan pengabdian ini dilaksanakan pada hari Kamis, 20 Agustus 2026, bertempat di Kantor/Balai Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, Provinsi Sumatera Utara. Khalayak sasaran kegiatan adalah warga dan perangkat Pemerintah Desa Mesjid Lama, termasuk Kepala Desa beserta jajarannya. Peserta kegiatan terdiri atas Kepala Desa beserta perangkat desa, unsur Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) dan Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK), tokoh masyarakat, serta warga yang sebagian besar berprofesi sebagai petani dan nelayan. Kegiatan dilaksanakan oleh Mahasiswa Kuliah Kerja Nyata Tematik (KKNT) Kelompok 03 Fakultas Hukum Universitas Asahan, di bawah bimbingan Dosen Pembimbing Lapangan (DPL), Assoc. Prof. Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum.

Metode pelaksanaan yang digunakan adalah kombinasi ceramah hukum (penyuluhan) dan diskusi interaktif/tanya jawab, didukung media presentasi visual yang memuat pengertian, dasar hukum, prosedur, risiko, dan bentuk perlindungan hukum terkait Hak Tanggungan. Pemilihan metode ceramah dan tanya jawab didasarkan pada pertimbangan bahwa materi hukum yang bersifat teknis lebih efektif disampaikan secara langsung dan dua arah, sehingga peserta dapat menyampaikan pengalaman atau kekhawatiran konkret terkait penjaminan sertifikat tanah yang mereka miliki.

Pelaksanaan kegiatan dibagi menjadi tiga tahapan sebagaimana disajikan pada Gambar 1.

Tahapan Pelaksanaan Kegiatan Edukasi Hukum Hak Tanggungan



Gambar 1. Tahapan pelaksanaan kegiatan edukasi hukum Hak Tanggungan

Pada tahap persiapan, tim mahasiswa berkoordinasi dengan Pemerintah Desa Mesjid Lama untuk menetapkan waktu, tempat, dan khalayak sasaran, sekaligus menyusun materi edukasi hukum. Pada tahap pelaksanaan, kegiatan dibuka oleh Kepala Desa, dilanjutkan penyampaian materi oleh DPL bersama mahasiswa KKN, serta sesi diskusi dan tanya jawab. Pada tahap evaluasi dan tindak lanjut, dilakukan evaluasi pemahaman peserta secara lisan, dokumentasi kegiatan, penyusunan laporan, serta penyerahan cinderamata kepada mitra desa sebagai tanda apresiasi atas kerja sama yang terjalin.

Evaluasi pemahaman peserta pada tahap ini dilakukan secara kualitatif melalui pengamatan terhadap intensitas dan variasi pertanyaan yang diajukan peserta pada sesi diskusi dan tanya jawab (Banuwa & Susanti, 2021). Indikator keberhasilan yang digunakan mencakup: (1) tingkat partisipasi peserta dalam sesi tanya jawab; (2) kesesuaian pertanyaan yang diajukan dengan materi yang disampaikan; dan (3) kemampuan peserta mengaitkan materi dengan pengalaman konkret mereka dalam penjaminan sertifikat tanah. Evaluasi ini bersifat indikatif dan belum menggunakan instrumen pengukuran baku berupa *pre-test* dan *post-test* sebagaimana lazim digunakan pada kegiatan pengabdian yang mengukur peningkatan pengetahuan secara kuantitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Pelaksanaan Kegiatan

Kegiatan edukasi hukum ini berlangsung dengan lancar dan dihadiri oleh Kepala Desa Mesjid Lama, Abdullah Sani, beserta perangkat desa, unsur Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM), Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK), tokoh masyarakat, dan warga Desa Mesjid Lama (Gambar 2). Kegiatan dibuka dengan sambutan Kepala Desa, dilanjutkan penyampaian materi oleh Dosen Pembimbing Lapangan bersama Mahasiswa KKN, serta ditutup dengan sesi diskusi dan penyerahan cinderamata sebagai tanda apresiasi dan kenang-kenangan atas kerja sama pelaksanaan KKN kepada Pemerintah Desa Mesjid Lama (Gambar 3).



Gambar 2. Dokumentasi bersama perangkat Desa Mesjid Lama, mahasiswa KKN Kelompok T.03, dan warga peserta kegiatan



Gambar 3. Penyerahan cinderamata kepada Kepala Desa Mesjid Lama, Abdullah Sani, oleh Dosen Pembimbing Lapangan

Materi Edukasi Hukum Hak Tanggungan

Substansi hukum yang menjadi inti kegiatan edukasi ini mencakup delapan pokok bahasan: pengertian dan karakteristik Hak Tanggungan, dasar hukum dan perkembangan regulasi, proses pengagungan sertifikat tanah, risiko yang melekat, perlindungan hukum yang tersedia, sebuah studi kasus ilustratif, langkah preventif bagi warga, serta evaluasi respons dan pelaksanaan kegiatan. Uraian berikut membahas kedelapan pokok bahasan tersebut secara berturut-turut.

1. Pengertian, Karakteristik, dan Fungsi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan suatu utang, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor

pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditor-kreditor lain. Sebagai lembaga jaminan kebendaan, Hak Tanggungan memiliki empat karakteristik yang membedakannya dari jaminan utang secara umum. *Pertama*, sifat *accessoir*: keberadaan Hak Tanggungan senantiasa mengikuti dan tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang mendasarinya, sehingga tidak dapat berdiri sendiri terlepas dari utang yang dijaminnya. *Kedua*, *asas droit de preference*: kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak didahulukan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan dibandingkan kreditor-kreditor lain. *Ketiga*, *asas droit de suite*: Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada, sekalipun tanah telah beralih kepemilikan kepada pihak lain. *Keempat*, sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*): pelunasan sebagian utang tidak serta-merta membebaskan sebagian objek jaminan, kecuali diperjanjikan lain secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Objek Hak Tanggungan dibatasi pada jenis-jenis hak atas tanah tertentu, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB), serta Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Batasan ini berarti tidak setiap bentuk penguasaan atas tanah dapat dijadikan objek jaminan; pemilik tanah perlu lebih dahulu memastikan jenis hak yang tertera pada sertifikatnya sebelum menjadikannya jaminan kredit. Dua fungsi utama Hak Tanggungan adalah memberikan kepastian hukum kepada kreditor maupun debitor, serta memudahkan proses pengajuan kredit di lembaga perbankan karena bank memperoleh jaminan kebendaan yang mengikuti objeknya, bukan sekadar janji perorangan yang lebih mudah diingkari.

2. Dasar Hukum dan Perkembangan Regulasi

Dasar hukum utama Hak Tanggungan adalah UUHT, yang lahir sebagai pelaksanaan amanat Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sekaligus menggantikan lembaga hipotek dan *credietverband* peninggalan hukum kolonial yang sebelumnya berlaku sebagai jaminan atas tanah. Pendaftaran di Kantor Pertanahan (BPN) merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan, dan wajib dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, pendaftaran tersebut telah dilaksanakan secara elektronik terintegrasi (dikenal sebagai HT-el), sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor tidak lagi harus datang langsung ke loket Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan APHT. Digitalisasi ini mengubah cara kerja administratif, namun substansi hak, kewajiban, dan risiko hukum bagi pemberi Hak Tanggungan tidak berubah, sebuah hal yang penting ditegaskan agar kemudahan prosedural tidak keliru dipahami sebagai berkurangnya konsekuensi hukum (Ganiyyu, et al, 2022; Putranto & Mansyur, 2023).

3. Proses Pengagunan Sertifikat Tanah sebagai Jaminan

Secara garis besar, pengagunan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan berlangsung melalui lima tahap sebagaimana disajikan pada Gambar 4.

Alur Pengagunan Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan



Gambar 4. Alur pengagunan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan

Tahap ketiga dan keempat pada skema tersebut, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan, merupakan tahap yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan secara sah; kelalaian atau kekeliruan pada kedua tahap ini dapat mengakibatkan Hak Tanggungan tidak lahir secara sempurna, sehingga kedudukan kreditor menjadi tidak lebih kuat daripada kreditor konkuren biasa sekalipun sertifikat telah diserahkan sebagai jaminan. Bagi pemilik tanah yang berhalangan hadir menandatangani APHT secara langsung, tersedia pula instrumen Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu kuasa khusus yang hanya boleh memuat kewenangan membebaskan Hak Tanggungan dan wajib segera ditindaklanjuti dengan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan (Isnaini & Wanda, 2017).

4. Risiko yang Harus Dipahami oleh Pemilik Tanah

UUHT membuka tiga jalur eksekusi apabila debitur wanprestasi: parate eksekusi berdasarkan Pasal 6, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2), atau penjualan di bawah tangan atas kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ketiganya bermuara pada konsekuensi yang sama: tanah dapat berpindah tangan tanpa perlu didahului gugatan perdata biasa. Dari kerangka tersebut, setidaknya empat risiko patut menjadi perhatian pemilik tanah. Pertama, risiko kehilangan hak atas tanah apabila debitur gagal membayar pinjaman (wanprestasi), mengingat Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri (parate eksekusi), tanpa memerlukan gugatan maupun putusan pengadilan terlebih dahulu. Kedua, potensi sengketa akibat sertifikat yang tidak lengkap, ganda, atau bermasalah. Ketiga, biaya administrasi dan pendaftaran Hak Tanggungan yang perlu diperhitungkan dalam perencanaan keuangan keluarga. Keempat, ancaman penipuan atau pemalsuan dokumen sertifikat oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Konsekuensi risiko-risiko ini tidak berhenti pada hilangnya objek jaminan: riwayat gagal bayar turut tercatat dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang dikelola OJK, yang pada gilirannya dapat memengaruhi kemampuan debitur memperoleh kredit di kemudian hari, konsekuensi jangka panjang yang sering luput dari perhatian pada saat perjanjian kredit ditandatangani (Sulastri, 2016; Suwandi, 2018).

5. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah

Di sisi lain, hukum turut menyediakan sejumlah bentuk perlindungan bagi pemilik tanah sebagai penyeimbang atas risiko tersebut: keabsahan sertifikat asli sebagai syarat utama sahnya pendaftaran Hak Tanggungan; kepastian dan keterbukaan prosedur pendaftaran di Kantor Pertanahan (Suwandi, 2018); hak pemilik tanah untuk memperoleh salinan dokumen dan informasi lengkap dari pihak bank; serta ketersediaan jalur hukum, baik melalui mediasi, Kantor Pertanahan, maupun pengadilan, untuk menyelesaikan sengketa yang timbul. Di luar UUHT, berlaku pula kerangka perlindungan konsumen sektor jasa keuangan yang lebih luas, yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, yang mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan menjelaskan bunga, biaya, dan risiko produk secara transparan serta menyediakan jalur pengaduan dan penyelesaian sengketa yang efektif bagi konsumen, termasuk nasabah yang menjaminkan sertifikat tanahnya. Regulasi ini turut mewajibkan setiap lembaga jasa keuangan menyelenggarakan program literasi dan inklusi keuangan sekurang-kurangnya dua kali dalam setahun, kewajiban yang menempatkan kegiatan edukasi berbasis komunitas seperti ini sebagai bagian dari ekosistem perlindungan konsumen yang lebih luas, bukan sekadar inisiatif akademik yang berdiri sendiri.

6. Studi Kasus Ilustratif

Pola umum yang kerap ditemui dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan akibat gagal bayar dapat diilustrasikan sebagai berikut: keterlambatan pembayaran yang berlarut-larut tanpa

komunikasi dengan pihak bank, ketidaktahuan debitur akan opsi restrukturisasi kredit yang sesungguhnya tersedia, hingga akhirnya berujung pada pelelangan objek jaminan melalui mekanisme Pasal 6 UUHT. Ilustrasi ini, yang disusun secara umum dan tidak merujuk pada pihak tertentu, menggambarkan bahwa kehilangan aset dalam banyak kasus bukan semata akibat itikad buruk debitur, melainkan juga akibat ketidaktahuan atas hak-hak yang sesungguhnya dimiliki selama proses berlangsung. Pelajaran yang dapat ditarik adalah pentingnya memahami secara menyeluruh isi perjanjian kredit sebelum menandatangani dokumen jaminan, serta segera berkonsultasi dengan pihak yang kompeten sesegera mungkin ketika kesulitan pembayaran mulai dirasakan, alih-alih menunggu hingga somasi atau lelang tiba.

7. Langkah Preventif bagi Warga

Berdasarkan uraian di atas, terdapat sejumlah langkah praktis yang dapat ditempuh pemilik tanah untuk melindungi haknya:

- a) Memastikan sertifikat tanah bebas sengketa dan lengkap sebelum dijadikan jaminan;
 - b) Membaca dan memahami secara cermat setiap klausul perjanjian kredit, termasuk simulasi bunga dan denda keterlambatan;
 - c) Menyimpan dokumen penting (sertifikat, akta, bukti pembayaran) di tempat yang aman;
 - d) Berkonsultasi dengan petugas desa, notaris/PPAT, atau lembaga bantuan hukum apabila ragu;
 - e) Secara aktif meminta penjelasan dan transparansi kepada pihak bank kapan pun diperlukan; dan
 - f) Segera menghubungi pihak bank untuk membicarakan opsi restrukturisasi apabila mengalami kesulitan pembayaran, alih-alih menghindari komunikasi hingga jatuh tempo terlampaui.
8. Respons Peserta serta Faktor Pendukung dan Kendala Pelaksanaan

Sebagai penutup dari keseluruhan materi edukasi yang disampaikan, bagian ini menguraikan respons peserta serta faktor pendukung dan kendala yang dihadapi selama pelaksanaan kegiatan secara lebih komprehensif. Penyampaian materi mendapatkan respons yang positif, ditandai dengan partisipasi aktif warga pada sesi diskusi dan tanya jawab. Sejumlah peserta menyampaikan pengalaman dan pertanyaan konkret terkait proses penjaminan sertifikat tanah yang pernah atau tengah mereka jalani, termasuk mengenai prosedur pelunasan, konsekuensi keterlambatan pembayaran, perbedaan antara Hak Tanggungan dengan gadai atau jaminan fidusia yang lebih dahulu dikenal sebagian warga, serta cara memperoleh pendampingan hukum ketika menghadapi sengketa (Gambar 5 dan Gambar 6). Pertanyaan-pertanyaan tersebut ditanggapi secara langsung oleh Dosen Pembimbing Lapangan bersama tim KKN di meja narasumber (Gambar 7).



Gambar 5. Warga menyampaikan pertanyaan pada sesi diskusi dan tanya jawab



Gambar 6. Peserta lain turut mengajukan pertanyaan seputar pengalamannya menjaminkan sertifikat tanah



Gambar 7. Dosen Pembimbing Lapangan menanggapi pertanyaan peserta, didampingi Kepala Desa dan tim KKN

Tingginya antusiasme ini sejalan dengan temuan SNLIK 2025 yang menunjukkan bahwa masyarakat perdesaan masih memerlukan intervensi edukasi keuangan dan hukum yang lebih intensif dibandingkan masyarakat perkotaan (Kompas, 2025), sekaligus menjadi salah satu bentuk konkret pemenuhan kewajiban edukasi dan literasi keuangan yang diamanatkan POJK Nomor 22 Tahun 2023, sehingga kegiatan berbasis komunitas seperti ini memiliki relevansi dan urgensi yang tinggi.

Dari sisi pelaksanaan, kegiatan ini didukung oleh sejumlah faktor. Faktor internal mencakup kesiapan tim mahasiswa KKN dalam menyusun materi yang aplikatif dan mudah dipahami, serta bimbingan intensif dari Dosen Pembimbing Lapangan dalam memastikan akurasi substansi hukum yang disampaikan. Faktor eksternal mencakup dukungan penuh Pemerintah Desa Mesjid Lama dalam penyediaan tempat dan mobilisasi warga, sinergi dengan unsur LPM dan PKK setempat, serta antusiasme warga terhadap topik yang bersentuhan langsung dengan pengalaman keseharian mereka sebagai pemilik lahan pertanian dan tambak.

Di sisi lain, beberapa kendala turut teridentifikasi selama pelaksanaan. Pertama, keterbatasan waktu penyuluhan menyebabkan tidak seluruh aspek teknis Hak Tanggungan, termasuk perbedaannya dengan lembaga jaminan kebendaan lain seperti gadai, fidusia, dan hipotek, dapat dibahas secara mendalam dalam satu kali pertemuan. Kedua, variasi tingkat pendidikan dan keterbiasaan peserta terhadap istilah hukum menuntut penyederhanaan bahasa tanpa mengurangi ketepatan substansi. Ketiga, keterbatasan akses masyarakat desa terhadap layanan bantuan hukum formal secara berkelanjutan, mengingat kantor bantuan hukum dan notaris/PPAT umumnya berlokasi di ibu kota kabupaten. Kendala-kendala tersebut menegaskan

bahwa kegiatan edukasi hukum yang bersifat satu kali (one-shot) belum cukup untuk menjawab kesenjangan literasi hukum dan keuangan yang bersifat struktural sebagaimana ditunjukkan data SNLIK dan KPA pada bagian Pendahuluan, sehingga diperlukan program pendampingan berkelanjutan sebagai kelanjutan dari kegiatan ini.

9. Indikasi Perubahan Pemahaman Peserta dan Keterbatasan Pengukuran

Meskipun kegiatan ini belum dilengkapi instrumen pengukuran baku, beberapa indikasi kualitatif mengarah pada adanya perkembangan pemahaman peserta selama sesi berlangsung. Pertanyaan yang diajukan peserta pada awal diskusi umumnya bersifat dasar, seperti pengertian Hak Tanggungan dan perbedaannya dengan gadai atau jaminan fidusia yang lebih dahulu mereka kenal (Hidayat & Soegianto, 2019), sedangkan pertanyaan pada tahap selanjutnya berkembang menjadi lebih spesifik dan aplikatif, mencakup prosedur pelunasan, konsekuensi keterlambatan pembayaran, hingga cara memperoleh pendampingan hukum ketika menghadapi sengketa. Pergeseran ini sejalan dengan pola yang dilaporkan pada kegiatan edukasi berbasis komunitas serupa, yang turut mengandalkan intensitas dan kedalaman diskusi sebagai indikator keterlibatan peserta tanpa instrumen kuantitatif (Perseveranda, et al, 2024). Meskipun demikian, tim penulis menyadari bahwa indikasi kualitatif ini tidak dapat menggantikan pengukuran peningkatan pemahaman secara baku; dokumentasi kegiatan (Gambar 2, Gambar 3, Gambar 5, Gambar 6, dan Gambar 7) juga lebih banyak menggambarkan jalannya aktivitas dibandingkan capaian pemahaman peserta secara terukur.

KESIMPULAN

Kegiatan edukasi hukum Hak Tanggungan bagi warga Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, telah berhasil dilaksanakan sebagai bagian dari Program Kuliah Kerja Nyata Tematik (KKNT) Kelompok 03 Fakultas Hukum Universitas Asahan. Kegiatan ini berhasil menyampaikan informasi hukum mengenai pengertian, dasar hukum, prosedur, risiko, dan perlindungan hukum terkait penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan, serta mendorong keterlibatan aktif warga, sebagaimana tercermin dari intensitas dan perkembangan pertanyaan pada sesi diskusi. Mengingat evaluasi pemahaman pada kegiatan ini masih bersifat kualitatif dan belum menggunakan instrumen pengukuran baku seperti *pre-test* dan *post-test*. Kegiatan ini mengindikasikan bahwa edukasi hukum preventif berpotensi menjadi langkah strategis dan berbiaya rendah untuk turut mengurangi risiko sengketa pertanahan di tingkat desa dalam jangka panjang, sejalan dengan pandangan dalam kepustakaan bahwa penguatan kesadaran dan kepastian hukum berkontribusi terhadap pencegahan sengketa pertanahan; efek tersebut belum dapat dibuktikan secara langsung dari satu kali kegiatan yang belum disertai pemantauan lanjutan, khususnya di tengah pesatnya pertumbuhan jumlah sertifikat tanah melalui Program PTSL yang belum tentu diimbangi pertumbuhan literasi hukum dan keuangan yang setara.

Berdasarkan hasil kegiatan, disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perlu dilaksanakan program pendampingan hukum secara berkala dan berkelanjutan bagi warga Desa Mesjid Lama, bekerja sama dengan Kantor Pertanahan, Notaris/PPAT, atau lembaga bantuan hukum setempat;
2. Program edukasi hukum serupa perlu direplikasi ke desa-desa lain di Kabupaten Batu Bara, mengingat tren peningkatan konflik agraria secara nasional;
3. Perlu dikembangkan materi edukasi yang mengintegrasikan literasi hukum dan literasi keuangan secara terpadu, mengingat keduanya saling berkaitan erat dalam konteks penjaminan aset masyarakat; dan
4. Perlu digunakan instrumen evaluasi yang lebih sistematis, agar peningkatan pemahaman peserta pada kegiatan edukasi hukum lanjutan dapat diukur secara lebih objektif.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Asahan, Pemerintah Desa Mesjid Lama, khususnya Kepala Desa Abdullah Sani beserta seluruh perangkat desa, serta warga Desa Mesjid Lama, Kecamatan Talawi, Kabupaten Batu Bara, atas dukungan, partisipasi, dan kerja sama yang diberikan selama pelaksanaan kegiatan pengabdian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmaddhian, S., Yuhandra, E., & Adhyakasa, G. (2018). Peningkatan kesadaran hukum masyarakat Desa Windujanten, Kabupaten Kuningan, Indonesia. *Empowerment: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(1). <https://doi.org/10.25134/empowerment.v1i1.953>
- Ardhanariswari, R., Cahyani, E. D., Amalia, S. D., Murniati, T., & Dharmawan, A. R. (2023). Peningkatan kesadaran hukum melalui pemberdayaan masyarakat di Desa Jipang, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas. *Bantenese: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 5(2), 346–355. <https://doi.org/10.30656/ps2pm.v5i2.7532>
- Banuwa, A. K., & Susanti, A. N. (2021). Evaluasi skor pre-test dan post-test peserta pelatihan teknis New SIGA di Perwakilan BKKBN Provinsi Lampung. *Widyaiswara*, 1(1), 77–85. <https://doi.org/10.35912/sekp.v3i2.5637>
- Ghaniyyu, F. F., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2022). Jaminan kepastian hukum konversi sertipikat menjadi elektronik serta perlindungannya sebagai alat pembuktian. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 172–187. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>
- GoodStats Data. (2026, 18 Maret). Konflik agraria di Indonesia terus meningkat, capai 341 kasus pada 2025. <https://data.goodstats.id/statistic/konflik-agraria-di-indonesia-terus-meningkat-capai-341-kasus-pada-2025-0lJXM>
- Haikal, M. A., Dewi, M. A., & Hidayat, N. (2023). Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam meningkatkan keadilan akses tanah bagi masyarakat Jember. *Journal of Indonesian Social Society (JISS)*, 2(3), 126–130. <https://doi.org/10.59435/jiss.v2i3.238>
- Hidayat, R., & Soegianto, S. (2019). Penyelesaian debitur wanprestasi atas obyek jaminan fidusia yang telah didaftarkan. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 288–299. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Indonesia. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Infonasional. (2026). Kementerian ATR BPN targetkan 7,6 juta sertifikat tanah elektronik terbit. <https://www.infonasional.com/target-sertifikat-tanah-elektronik-atr-bpn>
- Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467–487. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2025). *Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 kasus pertanahan, cegah kerugian Rp9,67 triliun*. <https://www.atrbpn.go.id/berita/setahun-menteri-nusron-selesaikan-3019-kasus-pertanahan-cegah-kerugian-rp967-triliun>
- Kompas.id. (2025). *Tingkat literasi dan inklusi keuangan masyarakat 2025 meningkat*. <https://www.kompas.id/artikel/en-tingkat-literasi-dan-inklusi-keuangan-masyarakat-2025-meningkat>

- Kumparan. (2024). AHY: Realisasi sertifikat tanah 89 persen dari target 126 juta bidang tanah 2025. <https://kumparan.com/kumparanbisnis/ahy-realisasi-sertifikat-tanah-89-persen-dari-target-126-juta-bidang-tanah-2025-22ux0GiLV91>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88–101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Perseveranda, M. E., Manafe, H. A., Paridy, A., Mooy, M. O. V., Lejap, H. H. T., & Kanadjo, L. M. (2024). Optimasi literasi keuangan rumah tangga pada masyarakat pedesaan. *Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat (JP2M)*, 4(4), 867–874. <https://doi.org/10.33474/jp2m.v4i4.21218>
- Putranto, M. I. D., & Mansyur, A. (2023). Urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(1), 15–26. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>
- Sulastri, L. (2016). Konstruksi perlindungan hukum debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1), 86–101. <https://doi.org/10.26532/jph.v2i1.1418>
- Susanti, L. E., & Wibowo, D. E. (2023). Sosialisasi desa sadar hukum dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat Desa Jambanan, Kecamatan Sidoharjo, Sragen. *Pena Abdimas: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 4(2), 93–102. <https://doi.org/10.31941/abdms.v4i2.3251>
- Wirawan, V. (2021). Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, 9(1), 1–15. <https://doi.org/10.14710/jhp.9.1.1-15>