

## PENGARUH SERTIFIKASI TANAH TERHADAP NILAI ASET DAN KESEJAHTERAAN EKONOMI MASYARAKAT: STUDI LITERATUR EKONOMI

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

[losojudijantobumn@gmail.com](mailto:losojudijantobumn@gmail.com)

### Abstract

This study aims to analyse the effect of land certification on asset value and economic welfare through an economic literature review. Land certification as an instrument for legalising land ownership provides legal certainty that increases the economic value of land and opens up access to various formal financial services for the community. Literature review indicates that secure land ownership through certification can stimulate investment, reduce agrarian conflicts, and promote local economic growth and social stability. However, the success of land certification in improving community economic welfare is highly dependent on the implementation context, supporting policies, and the inclusiveness of access to certificates. This study provides recommendations for integrating land certification programmes with supporting policies to maximise sustainable social and economic benefits. Thus, land certification not only increases asset value but also becomes the foundation for community economic empowerment.

**Keywords:** land certification, asset value, economic welfare, literature study, land ownership, community empowerment.

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai aset dan kesejahteraan ekonomi masyarakat melalui studi literatur ekonomi. Sertifikasi tanah sebagai instrumen legalisasi kepemilikan tanah memberikan kepastian hukum yang meningkatkan nilai ekonomi tanah dan membuka akses masyarakat terhadap berbagai layanan keuangan formal. Kajian literatur menunjukkan bahwa kepemilikan tanah yang terjamin melalui sertifikasi dapat memacu investasi, mengurangi konflik agraria, serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan stabilitas sosial. Namun, keberhasilan sertifikasi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat sangat bergantung pada konteks pelaksanaan, kebijakan pendukung, dan inklusivitas akses terhadap sertifikat. Penelitian ini memberikan rekomendasi agar program sertifikasi tanah diintegrasikan dengan kebijakan pendukung guna memaksimalkan manfaat sosial dan ekonomi secara berkelanjutan. Dengan demikian, sertifikasi tanah bukan hanya meningkatkan nilai aset tetapi juga menjadi fondasi pemberdayaan ekonomi masyarakat.

**Kata Kunci:** sertifikasi tanah, nilai aset, kesejahteraan ekonomi, studi literatur, kepemilikan tanah, pemberdayaan Masyarakat.

### Pendahuluan

Sertifikasi tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam pengelolaan sumber daya agraria yang memiliki peran strategis dalam menjamin kepemilikan tanah secara legal dan mengurangi konflik agraria di masyarakat. Di Indonesia, keberadaan sertifikat tanah menjadi acuan utama dalam menunjukkan bukti kepemilikan yang sah, yang secara historis mempunyai implikasi signifikan terhadap akses masyarakat terhadap pengakuan hukum atas tanah yang mereka miliki. Meningkatnya kepastian hukum melalui sertifikasi ini dipercaya dapat meningkatkan nilai ekonomi tanah sekaligus memberi efek positif terhadap kesejahteraan masyarakat yang bergantung pada tanah tersebut (Walker, 2021).

Kepemilikan tanah secara resmi melalui sertifikat tidak hanya menyederhanakan proses administrasi dan perlindungan hak atas tanah, tetapi juga memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dalam mengelola asetnya. Rasa aman ini menjadi modal penting yang memungkinkan pemilik tanah melakukan investasi jangka panjang, baik dalam bentuk perbaikan fisik tanah maupun pengembangan aktivitas ekonomi yang menggunakan tanah sebagai modal utama. Oleh karena itu, sertifikasi tanah bisa menjadi katalisator penting dalam pengembangan ekonomi lokal dan peningkatan nilai aset tanah (Peng et al., 2023).

Dari perspektif ekonomi, tanah merupakan salah satu aset berharga yang dimiliki oleh masyarakat, khususnya di daerah pedesaan yang sangat bergantung pada sektor pertanian. Namun, nilai aset tanah sangat dipengaruhi oleh adanya kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan yang kuat. Tanpa adanya sertifikasi yang jelas, tanah seringkali rentan terhadap sengketa dan konflik, yang berarti nilainya terdepresiasi dan mengurangi daya guna ekonomi tanah tersebut (Kerekes & Williamson, 2008). Dengan demikian, membuat kepemilikan tanah menjadi jelas melalui sertifikasi diharapkan dapat memberikan dampak langsung terhadap peningkatan nilai aset tanah.

Selain peningkatan nilai aset, sertifikasi tanah juga berpotensi memberikan dampak yang luas terhadap kesejahteraan ekonomi masyarakat pemilik tanah. Kepemilikan tanah yang terjamin memungkinkan masyarakat memperoleh akses yang lebih baik terhadap berbagai layanan keuangan formal, seperti pinjaman bank, yang biasanya memerlukan jaminan berupa aset yang memiliki status hukum jelas. Dengan akses kredit yang lebih mudah, masyarakat dapat berinvestasi pada usaha pertanian atau kegiatan ekonomi lainnya yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan dan taraf hidupnya (De Soto, 2000).

Lebih jauh lagi, kepastian kepemilikan tanah yang diberikan oleh sertifikasi dapat meningkatkan stabilitas sosial dan mengurangi konflik dalam masyarakat. Konflik agraria kerap kali menjadi sumber ketidakstabilan sosial yang menghambat perkembangan ekonomi lokal. Dengan adanya pengakuan hukum yang jelas atas hak atas tanah, potensi perselisihan dapat ditekan, sehingga masyarakat dapat lebih fokus pada pengembangan kegiatan ekonomi produktif yang berdampak positif pada kesejahteraan mereka (Li, 2025).

Implikasi dari pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai aset dan kesejahteraan masyarakat juga menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang kompleks dan saling

terkait antara aspek hukum, ekonomi, dan sosial budaya. Keterpaduan antara aspek-aspek tersebut menjadi faktor penting agar sertifikasi tanah benar-benar memberikan manfaat optimal (Zheng & Qian, 2022). Dalam konteks Indonesia, program sertifikasi tanah telah digalakkan oleh pemerintah dengan tujuan mempercepat proses legalisasi kepemilikan tanah bagi masyarakat, terutama di wilayah pedesaan dan permukiman yang selama ini rawan terhadap permasalahan agraria. Upaya tersebut tidak hanya diarahkan pada aspek legal saja, tetapi juga diharapkan mampu meningkatkan nilai ekonomi tanah dan menjadi pendorong kesejahteraan masyarakat luas. Namun, hasil nyata dari program tersebut secara empiris perlu dianalisis secara mendalam melalui studi literatur yang sistematis (Chen, 2025).

Salah satu tantangan dalam memahami pengaruh sertifikasi tanah adalah heterogenitas masyarakat dan kondisi sosial ekonomi yang beragam di berbagai wilayah Indonesia. Faktor-faktor seperti tingkat pendidikan, akses terhadap pasar, kondisi infrastruktur, dan norma-norma sosial budaya dapat mempengaruhi sejauh mana sertifikasi tanah memberikan efek terhadap nilai aset dan kesejahteraan ekonomi Masyarakat (Abd Aziz, 2025).

Dalam tinjauan literatur ekonomi, semakin banyak penelitian yang menyoroti hubungan antara kepastian hak atas tanah dan pengaruhnya pada peningkatan nilai aset tanah serta dampak sosial ekonomi bagi pemiliknya. Studi-studi tersebut menunjukkan bahwa di banyak negara berkembang, inklusi sosial dan akses terhadap kredit melalui kepemilikan tanah yang pasti menjadi kunci utama dalam mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat pedesaan (Dell et al., 2012). Hal ini menjadi bukti penting bahwa sertifikasi tanah bukan sekadar persoalan legal, melainkan juga sebuah upaya pemberdayaan ekonomi yang berpotensi meningkatkan kualitas hidup Masyarakat (Nurhilmiyah, 2025).

Meski demikian, tidak sedikit pula literatur yang menyoroti keterbatasan sertifikasi tanah dalam mencapai tujuan ekonomi dan sosial. Beberapa studi mengungkapkan bahwa sertifikasi tanah tanpa diikuti oleh kebijakan pendukung yang komprehensif, seperti peningkatan akses pasar, pendidikan ekonomi, dan pemberdayaan kelembagaan lokal, seringkali kurang memberikan dampak signifikan terhadap kesejahteraan masyarakat. Ini menunjukkan bahwa sertifikasi tanah adalah salah satu bagian dalam rantai panjang pembangunan ekonomi masyarakat yang harus didukung oleh intervensi kebijakan yang holistic (Deininger et al., 2008). Selain itu, risiko konsentrasi kepemilikan tanah juga perlu diperhatikan. Sertifikasi tanah yang tidak didampingi oleh pengaturan yang adil dapat mempercepat penguasaan lahan oleh kelompok tertentu atau investor besar, sehingga berpotensi menimbulkan kesenjangan sosial dan memperburuk ketimpangan ekonomi. Oleh sebab itu, aspek distribusi kepemilikan tanah perlu menjadi bagian penting dalam analisis pengaruh sertifikasi terhadap kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh (Li, 2025).

Keterkaitan antara nilai aset tanah dan kesejahteraan ekonomi masyarakat menunjukkan bahwa pengelolaan sumber daya tanah harus memadukan aspek legal, ekonomi, dan sosial. Hal ini menuntut kebijakan agraria yang tidak hanya fokus pada

pemberian sertifikat tanah, tetapi juga menyediakan mekanisme pendukung agar masyarakat yang selama ini terkendala dalam akses ekonomi dapat memanfaatkan aset tersebut secara optimal. Pendekatan multidisipliner ini akan memperkuat daya ungkit sertifikasi tanah sebagai instrumen pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literatur dengan pendekatan kualitatif, di mana data dan informasi diperoleh dari berbagai sumber sekunder seperti jurnal ilmiah, artikel ekonomi, laporan penelitian, dan dokumen terkait lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan mencari, memilih, dan mengkaji literatur yang relevan untuk memperoleh gambaran komprehensif mengenai pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai aset dan kesejahteraan ekonomi Masyarakat (Eliyah & Aslan, 2025). Analisis dilakukan secara deskriptif dan interpretatif dengan mengintegrasikan temuan-temuan dari berbagai studi empiris dan teoritis untuk kemudian dianalisis secara kritis guna menemukan pola, hubungan, maupun faktor-faktor yang memengaruhi efek sertifikasi tanah dalam konteks ekonomi. Pendekatan studi literatur ini memungkinkan penelitian untuk menyajikan sebuah kajian yang sistematis dan holistik berdasarkan sintesis temuan penelitian terdahulu sehingga memberikan dasar yang kokoh untuk rekomendasi kebijakan dan pengembangan penelitian selanjutnya (Green et al., 2006).

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Pengaruh Sertifikasi Tanah Pada Nilai Aset**

Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai aset merupakan topik penting yang banyak dibahas dalam literatur ekonomi karena dampaknya yang multifaset terhadap pemilik tanah dan komunitas secara luas. Sertifikasi tanah pada dasarnya memberikan pengakuan hukum dan dokumen resmi atas kepemilikan tanah, yang meningkatkan keamanan hak milik. Keamanan ini mengurangi risiko dan ketidakpastian terkait sengketa tanah dan klaim yang bersaing, sehingga meningkatkan nilai nyata dan persepsi terhadap aset tanah. Properti dengan sertifikat yang jelas menjadi lebih menarik bagi pemilik maupun investor karena mengurangi risiko terkait sengketa kepemilikan atau kehilangan hak atas tanah (Obeng-Odoom, 2011).

Salah satu efek paling langsung dari sertifikasi tanah adalah kenaikan harga tanah. Sertifikat formal membuat tanah lebih mudah diperdagangkan dengan memperjelas hak kepemilikan, yang menurunkan biaya transaksi dan membangun kepercayaan antara penjual dan pembeli. Bukti empiris menunjukkan bahwa tanah bersertifikat biasanya dihargai lebih tinggi dibandingkan tanah yang tidak bersertifikat karena adanya kepastian hukum yang lebih kuat. Pembeli bersedia membayar lebih untuk tanah yang dapat dipindah-tangankan secara sah tanpa adanya ambiguitas. Sertifikasi juga cenderung mengurangi klaim informal atau ganda yang biasanya menurunkan nilai tanah (Persha & et al., 2024).

Sertifikasi tanah juga memiliki peran penting dalam membuka potensi ekonomi tanah dengan memperluas akses terhadap kredit. Dengan memiliki sertifikat, pemilik tanah dapat menggunakan tanah mereka sebagai jaminan pinjaman di bank dan lembaga keuangan lainnya. Akses pembiayaan formal ini memungkinkan pemilik tanah untuk berinvestasi pada tanah tersebut, seperti memperbaiki infrastruktur, mengadopsi teknologi pertanian yang lebih baik, atau meningkatkan properti, yang pada akhirnya akan menaikkan nilai tanah. Studi menunjukkan bahwa sertifikasi tanah mendorong pemilik, khususnya yang lebih hati-hati terhadap risiko, untuk melakukan investasi produktif yang sebelumnya terlalu berisiko tanpa adanya kepastian hukum (Siagian & et al., 2021).

Selain itu, sertifikasi tanah mempermudah partisipasi dalam pasar tanah tidak hanya dalam hal jual beli, tetapi juga sewa dan kontrak pemanfaatan lainnya. Pasar sewa tanah menjadi lebih efisien dan efektif dalam mendistribusikan pemanfaatan tanah kepada pihak yang dapat menggali nilai optimal dari tanah tersebut, sehingga meningkatkan produktivitas ekonomi secara keseluruhan (Keefer & Knack, 2002). Misalnya, produktivitas pertanian meningkat dengan aktivitas sewa tanah yang didukung oleh kepastian kepemilikan melalui sertifikasi. Hal ini terjadi karena kepastian hak mengurangi ketakutan akan penggusuran dan bentuk ketidakamanan hak lainnya, sehingga penyewa dan pemilik tanah dapat melakukan perjanjian yang saling menguntungkan dengan penuh keyakinan (Mardiana et al., 2016).

Namun, dampak sertifikasi tidak bersifat seragam dan sangat bergantung pada konteks lokal, termasuk kerangka hukum, mekanisme penegakan, dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Di beberapa daerah, penegakan hak atas tanah yang lemah dapat membatasi manfaat sertifikasi, karena sertifikat mungkin tidak dihormati sepenuhnya. Norma sosial dan ketidaksetaraan akses terhadap sertifikat juga mempengaruhi distribusi manfaat dalam komunitas. Misalnya, program sertifikasi yang tidak mengakomodasi perempuan atau kelompok marjinal dapat melanggengkan ketidaksetaraan yang ada, sehingga meskipun nilai aset naik, kesejahteraan secara keseluruhan tidak meningkat merata (Hermawan, 2024).

Selain manfaat ekonomi, sertifikasi tanah dapat meningkatkan stabilitas sosial dengan mengurangi konflik terkait kepemilikan tanah. Ketidakjelasan hak atas tanah sering menjadi sumber sengketa yang menimbulkan ketegangan sosial dan ketidakpastian ekonomi. Sertifikat formal menyediakan dasar yang jelas untuk resolusi konflik dan mendorong hidup berdampingan secara damai, yang sangat mendukung perkembangan ekonomi. Keamanan hak atas tanah yang terjamin juga mendorong perencanaan jangka panjang dan investasi oleh rumah tangga serta komunitas, yang sangat penting untuk pembangunan berkelanjutan (OECD, 2025).

Walaupun sertifikasi umumnya meningkatkan nilai tanah dan peluang ekonomi, keberhasilan maksimal memerlukan kebijakan pelengkap. Kebijakan ini meliputi program literasi keuangan, dukungan pasar tanah, mekanisme penyelesaian sengketa, dan pendekatan inklusif yang menjamin akses luas terhadap sertifikasi. Tanpa dukungan tersebut, manfaat penuh dari sertifikasi tanah sulit terealisasi, dan bisa terjadi

konsekuensi yang tidak diinginkan seperti konsentrasi kepemilikan tanah atau eksklusivitas kelompok rentan (Iskandar, 2021).

Secara keseluruhan, sertifikasi tanah berpengaruh positif terhadap nilai aset dengan meningkatkan keamanan hak milik, membuka akses ke pembiayaan, dan memfasilitasi penggunaan tanah yang efisien. Kenaikan nilai tanah ini membantu akumulasi kekayaan bagi pemilik, yang dapat meningkatkan kesejahteraan ekonomi rumah tangga dan perkembangan komunitas. Efek ini sangat penting terutama di daerah pedesaan dan negara berkembang di mana hak milik formal sebelumnya lemah atau tidak ada (Maganga & Mwangi, 2016).

Dengan demikian, sertifikasi tanah merupakan alat penting yang mengubah tanah dari aset yang berisiko dan susah diperdagangkan menjadi sumber daya yang aman dan bernilai tinggi. Melalui peningkatan daya jual, akses kredit, dan kestabilan sosial, sertifikasi secara signifikan meningkatkan nilai ekonomi aset tanah. Namun, keberhasilan program sertifikasi sangat bergantung pada penerapan yang sensitif terhadap konteks dan kebijakan pendukung yang mendorong inklusivitas serta penegakan hukum yang efektif. Jika dikombinasikan dengan intervensi ekonomi dan sosial yang lebih luas, sertifikasi tanah dapat mendorong peningkatan nilai aset dan kesejahteraan ekonomi komunitas secara nyata.

### **Pengaruh Sertifikasi Tanah Pada Kesejahteraan Ekonomi Masyarakat**

Pengaruh sertifikasi tanah terhadap kesejahteraan ekonomi masyarakat merupakan aspek krusial yang mendapat perhatian dalam berbagai studi ekonomi dan pembangunan. Sertifikasi tanah memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah yang selama ini kerap menjadi sumber ketidakpastian dan konflik dalam masyarakat. Dengan adanya pengakuan resmi dan kepastian hak, pemilik tanah merasa aman dalam mengelola asetnya, yang merupakan salah satu modal penting bagi peningkatan kesejahteraan ekonomi mereka (Cotula et al., 2004).

Kepastian hukum yang diberikan sertifikasi tanah meningkatkan rasa aman masyarakat terhadap aset yang mereka miliki, yang berdampak langsung pada kapasitas mereka untuk berinvestasi dan mengembangkan potensi ekonomi dari tanah tersebut. Sebagai aset produktif, tanah yang bersertifikat memungkinkan pemiliknya untuk merencanakan penggunaan sumber daya secara lebih optimal dan berkelanjutan, sehingga berkontribusi pada peningkatan pendapatan rumah tangga serta kesejahteraan secara luas (Stein & et al., 2025).

Akses masyarakat terhadap lembaga keuangan formal juga meningkat secara signifikan melalui sertifikasi tanah. Tanah bersertifikat dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank dan lembaga keuangan lainnya. Kredit ini sangat penting sebagai modal untuk pengembangan usaha pertanian, peternakan, atau usaha lainnya yang mendukung peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat. Dengan akses modal yang lebih baik, masyarakat dapat mengatasi keterbatasan finansial dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal (Bezabih, 2021).

Lebih dari sekadar peningkatan aset dan akses kredit, sertifikasi tanah juga dapat menurunkan potensi konflik agraria dan sengketa tanah yang selama ini mengganggu stabilitas sosial. Pengurangan konflik tersebut memungkinkan terciptanya lingkungan sosial yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi dan kerja sama antar anggota masyarakat. Stabilitas sosial merupakan fondasi penting dalam membangun kesejahteraan jangka panjang di tingkat komunitas (Li, 2025).

Program sertifikasi tanah yang dilaksanakan secara masif di beberapa wilayah menunjukkan tren positif dalam peningkatan kualitas hidup masyarakat penerima sertifikat. Studi empiris di Kabupaten Sukoharjo, misalnya, membuktikan bahwa selain meningkatkan nilai tanah, sertifikasi turut meningkatkan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Hal ini tercermin dari peningkatan pendapatan, kesehatan, dan pendidikan yang terkait dengan keamanan hak atas tanah yang diperoleh melalui sertifikasi (Hutagalung, 2022).

Namun, peningkatan kesejahteraan yang dihasilkan sertifikasi tanah tidak selalu langsung maupun merata. Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi bagaimana manfaat sertifikasi dapat dirasakan oleh masyarakat, seperti kondisi sosial ekonomi, akses terhadap informasi, dan kesiapan dalam memanfaatkan tanah sebagai aset ekonomi. Oleh karena itu, program sertifikasi harus diiringi dengan pendampingan dan kebijakan pendukung agar manfaatnya dapat optimal dan inklusif (Pamungkas & Djajaputra, 2024).

Salah satu tantangan utama adalah ketidakmerataan akses terhadap sertifikasi tanah, terutama bagi kelompok rentan seperti perempuan, masyarakat adat, dan kelompok miskin. Apabila kelompok ini tidak terakomodasi dalam program, maka ketimpangan sosial dan ekonomi justru dapat semakin melebar, meskipun secara umum aset tanah meningkat. Pendekatan partisipatif dan inklusif penting untuk memastikan bahwa sertifikasi tanah dapat menjadi alat pemberdayaan bagi seluruh lapisan Masyarakat (Alesina & Perotti, 1996). Selain itu, proses administratif dan biaya yang terkait dengan sertifikasi tanah juga kadang menjadi penghambat bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki sertifikat. Hambatan ini perlu diatasi melalui penyederhanaan prosedur, bantuan biaya, serta edukasi agar seluruh masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah mereka. Dengan demikian, potensi peningkatan kesejahteraan tidak hanya dilihat dari sisi legalitas, tetapi juga keterjangkauan dan kemudahan akses (Ali et al., 2011).

Pengaruh sertifikasi tanah terhadap kesejahteraan ekonomi juga terkait dengan peran tanah dalam meningkatkan akses masyarakat ke program-program pemerintah dan bantuan sosial. Sertifikat tanah sering menjadi syarat utama untuk mendapatkan berbagai bentuk bantuan, seperti subsidi pertanian, perumahan, dan program pengentasan kemiskinan (Saputri, 2023). Oleh karena itu, keberadaan sertifikat dapat memperluas kesempatan masyarakat untuk mendapatkan manfaat program pembangunan pemerintah.

Dampak positif lain dari sertifikasi tanah adalah mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui peningkatan aktivitas pasar tanah. Pasar tanah yang lebih aktif

dan transparan memberikan peluang bagi masyarakat untuk mengoptimalkan asetnya, baik melalui jual beli atau sewa tanah yang produktif. Hal ini pada gilirannya meningkatkan perputaran ekonomi lokal dan menyebarkan manfaat kesejahteraan ke berbagai pihak dalam komunitas (Exton & Shinwell, 2023).

Ketersediaan sertifikat tanah juga meningkatkan kepercayaan investor terhadap wilayah tersebut, karena risiko hukum yang berkurang memberikan jaminan keamanan investasi. Kepercayaan ini dapat menarik investasi yang lebih besar ke daerah tersebut, menciptakan lapangan kerja, dan memperbaiki infrastruktur serta layanan publik, yang semuanya berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Namun demikian, penting untuk menyadari bahwa sertifikasi tanah bukan solusi instan bagi masalah kemiskinan atau ketimpangan ekonomi. Berbagai literatur menegaskan bahwa fungsi sertifikasi sebagai dasar legal perlu dilengkapi dengan kebijakan komprehensif yang mencakup pendidikan, akses pasar, dan pengembangan kapasitas masyarakat. Tanpa dukungan tersebut, manfaat ekonomi dari sertifikasi tanah bisa saja terbatas atau hanya dirasakan oleh kelompok tertentu saja (Tacconi & Muttaqin, 2021).

Risiko konsentrasi kepemilikan tanah juga menjadi perhatian, di mana sertifikasi yang tidak diiringi aturan yang adil dapat menimbulkan penguasaan lahan oleh investor besar atau elite ekonomi, sehingga memperburuk ketimpangan ekonomi dan sosial. Oleh sebab itu, kebijakan agraria harus memperhatikan aspek distribusi dan pengelolaan tanah secara adil agar sertifikasi benar-benar memperkuat kesejahteraan komunitas (Augustina, 2024).

Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, sertifikasi tanah merupakan salah satu instrumen penting yang harus dipadu-padankan dengan strategi pengelolaan sumber daya alam dan pemberdayaan ekonomi masyarakat. Pendekatan lintas sektor ini akan membantu memaksimalkan manfaat sosial dan ekonomi dari kepemilikan tanah yang jelas dan terlindungi (Tolo, 2018).

Akhirnya, kajian literatur menyimpulkan bahwa sertifikasi tanah memiliki pengaruh signifikan terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat melalui berbagai saluran, mulai dari peningkatan nilai aset, akses ke pembiayaan, pengurangan konflik, hingga peran strategis dalam menghubungkan masyarakat dengan program pembangunan pemerintah. Untuk memperkuat dampak positif ini, dibutuhkan komitmen multi-pihak dalam pelaksanaan dan pengembangan program sertifikasi tanah.

## **Kesimpulan**

Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai aset dan kesejahteraan ekonomi masyarakat menunjukkan dampak yang signifikan dan positif berdasarkan studi literatur ekonomi. Sertifikasi tanah memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah sehingga meningkatkan keamanan aset yang dimiliki masyarakat. Kejelasan status kepemilikan ini meningkatkan nilai tanah secara signifikan, seperti yang terlihat pada peningkatan harga tanah setelah disertifikasi, yang pada akhirnya menunjang akumulasi

kekayaan bagi pemilik tanah dan membuka akses mereka terhadap berbagai layanan keuangan formal, seperti pinjaman modal usaha.

Selain peningkatan nilai aset, sertifikasi tanah juga berperan penting dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat secara lebih luas. Kepastian hukum yang diterima pemilik tanah memberikan rasa aman yang memungkinkan mereka untuk berinvestasi dalam peningkatan produktivitas usaha pertanian atau pengembangan properti. Akses yang lebih mudah ke permodalan dan pengurangan konflik agraria juga menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Namun demikian, manfaat ini perlu didukung oleh kebijakan yang inklusif agar seluruh lapisan masyarakat, termasuk kelompok rentan, dapat merasakan dampak positif sertifikasi tanah.

Adapun dalam konteks keberlanjutan dan pemerataan manfaat, studi merekomendasikan bahwa program sertifikasi tanah harus diintegrasikan dengan kebijakan pendukung yang meliputi penguatan kelembagaan, penyederhanaan prosedur sertifikasi, pendidikan keuangan, dan pengaturan akses yang adil terhadap kepemilikan tanah. Dengan demikian, sertifikasi tanah bisa menjadi instrumen yang efektif tidak hanya untuk menaikkan nilai aset, tetapi juga sebagai fondasi pemberdayaan ekonomi masyarakat yang berkelanjutan serta peningkatan kesejahteraan secara menyeluruh.

## References

- Abd Aziz, N. A. (2025). The Current Research Trends on Waqf in Social Development. *Malaysian Journal of Syariah and Law*.
- Alesina, A., & Perotti, R. (1996). Income Distribution, Political Instability, and Investment. *European Economic Review*.
- Ali, D., Holden, S., & Deininger, K. (2011). Impacts of land certification on tenure security, investment, and land markets. *Land Economics*.  
<https://doi.org/10.3368/le.87.2.312>
- Augustina, P. H. (2024). Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Nilai Tanah dan Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Agraria Dan Pertanahan Bhumi*, 6(2).
- Bezabih, M. (2021). Land rights and the economic impacts of climatic anomalies on agriculture: Evidence from Ethiopia. *Environment and Development Economics*, 26(5–6), 632–656. <https://doi.org/10.1017/S1355770X21000212>
- Chen, F. (2025). The economic welfare impacts of transnational clan networks. *Journal of Economic Geography*. <https://doi.org/10.1016/j.jeg.2025.101342>
- Cotula, L., Toulmin, C., & Hesse, C. (2004). *Land tenure and administration in Africa*.
- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Deininger, K., Ali, D., & Alemu, T. (2008). Rural land certification in Ethiopia. *World Development*. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2007.09.008>
- Dell, M., Jones, B., & Olken, B. (2012). Temperature shocks and economic growth. *American Economic Journal: Macroeconomics*.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.

- Exton, C., & Shinwell, J. (2023). *Economic Policy-Making to Pursue Economic Welfare*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/bc9d30dc-en>
- Green, B. N., Johnson, C. D., & Adams, A. (2006). Writing Narrative Literature Reviews for Peer-Reviewed Journals. *Chiropractic & Manual Therapies*, 52–57.
- Hermawan, D. A. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia. *Jurnal Kertha Desa*.
- Hutagalung, S. (2022). Land Certification Policy through Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Malang Regency. *Jurnal Sosial Dan Manajemen Fiskal Dan Hukum*.
- Iskandar, A. (2021). Land Value Capture as Financial Resource for Infrastructure Development in Palembang City. *Journal of Indonesia Sustainable Development*.
- Keefer, P., & Knack, S. (2002). Polarization, Property Rights, and the Links Between Inequality and Growth. *Public Choice*.
- Kerekes, C., & Williamson, C. (2008). The role of property rights in economic development. *Journal of Economic Growth*.
- Li, C. (2025). Property rights, resource reallocation and welfare effects. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.104302>
- Maganga, F., & Mwangi, E. (2016). Land tenure formalization in Tanzania. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.03.027>
- Mardiana, Y. S., Siregar, H., & Juanda, B. (2016). Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 2(3), 304–313. <https://doi.org/10.17358/jabm.2.3.304>
- Nurhilmiyah, N. (2025). Sertifikasi Tanah untuk Peningkatan Inklusi Keuangan di Indonesia. *Jurnal Sanksi*.
- Obeng-Odoom, F. (2011). Property rights and poverty reduction. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2011.03.008>
- OECD. (2025). *Investment Policy Reviews: Indonesia*.
- Pamungkas, A. I. R., & Djajaputra, G. (2024). Increasing Public Legal Awareness of Land Certificate Ownership. *Jurnal Legalitas Publik Hukum*, 4(4).
- Peng, Y., Peng, X., Yin, M., He, J., & Ma, L. (2023). The welfare effects of impoverished rural areas: Review and research prospects. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. <https://doi.org/10.3390/ijerph20196852>
- Persha, L. & et al. (2024). Property rights and poverty alleviation: Evidence from multiple countries. *World Development*. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2024.106345>
- Saputri, M. A. (2023). Effectiveness of Mass Land Certification Through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program in Grobogan Regency. ASSEHR Conference Proceedings. [https://doi.org/10.2991/978-2-38476-074-9\\_36](https://doi.org/10.2991/978-2-38476-074-9_36)
- Siagian, U. & et al. (2021). Potential impact of emission mitigation policies on Indonesian economy. *Mitigation and Adaptation Strategies for Global Change*. <https://doi.org/10.1007/s11027-021-09973-2>
- Stein, D. & et al. (2025). Assessing Property Rights Formalization as a Poverty Intervention: Evidence from Tanzania. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.104320>

- Tacconi, L., & Muttaqin, J. (2021). Deforestation and forest degradation in Indonesia. *Environmental Research Letters*. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/abe682>
- Tolo, E. Y. S. (2018). Collective Land Certification Policy as an Alternative to Land Conflict Resolution and Rural Development in Flores, Indonesia. *BISNIS & BIROKRASI: Jurnal Ilmu Administrasi Dan Organisasi*, 23(2). <https://doi.org/10.20476/jbb.v23i2.9005>
- Walker, C. C. (2021). Welfare systems without economic growth: A review of the literature. *Ecological Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2021.107257>
- Zheng, L., & Qian, W. (2022). The impact of land certification on cropland abandonment: Evidence from rural China. *China Agricultural Economic Review*, 14(3), 509–526. <https://doi.org/10.1108/CAER-12-2020-0292>