PERAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI AGUNAN KREDIT DI BANK DALAM MENINGKATKAN AKSES PERMODALAN DAN INVESTASI USAHA

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

losojudijantobumn@gmail.com

Abstract

Access to capital is a crucial factor for business growth and sustainability, especially in the Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) sector, which often faces obstacles in obtaining financing from formal financial institutions. Land certificates, as proof of legal ownership and having a relatively stable economic value, play a strategic role as collateral for bank loans, which can increase banks' confidence in lending. This study aims to analyse the role of land certificates as collateral in supporting access to capital and its impact on business investment. The method used is library research with a descriptive-qualitative approach, using data sources from academic literature, legislation, financial institution reports, and relevant previous research results. The analysis results indicate that the use of land certificates as collateral can expand access to capital for business actors, enable financing with more competitive amounts and tenors, and encourage an increase in productive investment such as the acquisition of fixed assets, increased production capacity, and market development. However, its effectiveness is influenced by external factors such as economic conditions, land disputes, and the level of legal and financial literacy. Optimising the role of land certificates requires policy support, improved business management capacity, and synergy among stakeholders so that the benefits can be felt in a sustainable manner.

Keywords: Land Certificates, Credit Collateral, Access to Capital, Business Investment, MSMEs.

Abstrak

Akses permodalan merupakan faktor krusial bagi pertumbuhan dan keberlanjutan usaha, khususnya di sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang sering menghadapi hambatan dalam memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan formal. Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan memiliki nilai ekonomi relatif stabil memainkan peran strategis sebagai agunan kredit di bank, yang dapat meningkatkan kepercayaan perbankan dalam menyalurkan kredit. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran sertifikat tanah sebagai agunan kredit dalam mendukung akses permodalan serta dampaknya terhadap investasi usaha. Metode yang digunakan adalah *kajian pustaka* (library research) dengan pendekatan deskriptif-kualitatif, menggunakan sumber data dari literatur akademik, peraturan perundang-undangan, laporan lembaga keuangan, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Hasil analisis menunjukkan bahwa penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan mampu memperluas akses modal pelaku usaha, memungkinkan pembiayaan dengan jumlah dan tenor yang lebih kompetitif, serta mendorong peningkatan investasi produktif seperti pengadaan aset tetap, peningkatan kapasitas produksi, dan pengembangan pasar.

Namun, efektivitasnya dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, sengketa tanah, dan tingkat literasi hukum dan keuangan. Optimalisasi peran sertifikat tanah menuntut adanya dukungan kebijakan, peningkatan kapasitas manajemen usaha, dan sinergi antar pemangku kepentingan agar manfaatnya dapat dirasakan secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Sertifikat Tanah, Agunan Kredit, Akses Permodalan, Investasi Usaha, UMKM

Pendahuluan

Pembangunan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari aktivitas usaha yang dilakukan oleh individu maupun badan usaha. Dalam era globalisasi dan persaingan yang semakin ketat, keberhasilan sebuah usaha sangat bergantung pada kemampuan pelaku usaha untuk memperoleh sumber daya, terutama modal. Modal berfungsi sebagai bahan bakar utama untuk mendukung berbagai kegiatan produktif, mulai dari pembelian bahan baku, pengadaan peralatan, pengembangan produk, hingga perluasan usaha. Oleh karena itu, ketersediaan akses permodalan menjadi salah satu faktor penentu berkembang atau mundurnya suatu usaha (World Bank Group, 2024).

Meskipun peran modal sangat vital, kenyataannya banyak pelaku usaha, khususnya Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), menghadapi kesulitan untuk memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan formal seperti perbankan. Hambatan yang umum dihadapi meliputi persyaratan administrasi yang ketat, keterbatasan laporan keuangan yang terverifikasi, dan kurangnya aset yang dapat dijadikan jaminan. Keterbatasan tersebut mengakibatkan terhambatnya ekspansi usaha dan pembatasan kapasitas produksi, sehingga menghambat tercapainya potensi ekonomi yang optimal (Deininger & Goyal, 2012).

Di Indonesia, perbankan merupakan aktor utama dalam penyaluran kredit kepada sektor usaha. Sistem perbankan mensyaratkan adanya jaminan atau agunan untuk meminimalisasi risiko kredit macet. Agunan tidak hanya berfungsi melindungi pihak bank dari potensi kerugian, tetapi juga menjadi tolok ukur kepercayaan bank terhadap nasabah. Di antara berbagai bentuk agunan, sertifikat tanah memiliki nilai strategis karena nilainya yang cenderung stabil dan diakui secara hukum (Nguyen & et al., 2024).

Sertifikat tanah adalah bukti hak kepemilikan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memiliki kekuatan hukum tetap. Penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan kredit di bank menjadi salah satu cara paling umum yang digunakan oleh pelaku usaha untuk mendapatkan modal. Dengan sertifikat tanah, pihak bank dapat lebih yakin akan kemampuan debiturnya untuk mengembalikan pinjaman, karena terdapat aset nyata yang dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi (Syarief, 2025).

Keunggulan sertifikat tanah terletak pada dua aspek, yaitu nilai ekonomi dan kepastian hukum. Nilai ekonomi tanah cenderung mengalami apresiasi seiring waktu,

sedangkan kepastian hukum dimungkinkan melalui pencatatan resmi di lembaga pertanahan. Kedua faktor ini membuat sertifikat tanah menjadi instrumen jaminan yang sangat diminati oleh perbankan. Bagi pelaku usaha, hal ini berarti peluang lebih besar untuk mendapatkan kredit dalam jumlah yang memadai dengan tenor pinjaman yang lebih fleksibel (García & Martínez, 2022). Dengan agunan berupa sertifikat tanah, hambatan akses modal bagi pelaku usaha dapat berkurang secara signifikan. Bank lebih mudah memberikan persetujuan kredit karena risiko dinilai lebih rendah. Kondisi ini secara langsung mempengaruhi kapasitas pelaku usaha untuk mengembangkan kegiatan bisnisnya. Modal yang diperoleh dapat digunakan untuk meningkatkan teknologi produksi, memperluas jaringan distribusi, atau melakukan inovasi produk, yang semuanya dapat meningkatkan daya saing usaha (Mulyani & Wahyudi, 2023).

Peningkatan akses modal akibat penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan juga berdampak positif terhadap investasi usaha. Investasi bisa berupa penambahan aset tetap, ekspansi ke pasar baru, atau peningkatan kualitas sumber daya manusia. Investasi yang memadai tidak hanya memperkuat posisi pelaku usaha di pasar, tetapi juga berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi daerah dan nasional. Dengan demikian, sertifikat tanah memegang peran ganda: mengamankan kredit dan mendorong perkembangan usaha (Suharto, 2021).

Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa pelaku usaha dengan aset tanah bersertifikat memiliki tingkat keberhasilan lebih tinggi dalam mendapatkan pinjaman bank dibandingkan mereka yang tidak memiliki aset tersebut. Hal ini terlihat pada sektor UMKM, di mana kepemilikan sertifikat tanah sering kali menjadi pintu utama untuk mengakses modal dari lembaga keuangan formal. Namun, terdapat juga permasalahan seperti sengketa tanah, rendahnya literasi hukum agraria, dan biaya pengurusan sertifikat yang masih menjadi hambatan (Zhang & Xu, n.d.).

Dengan demikian, Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan peran sertifikat tanah sebagai agunan kredit di bank, serta menganalisis pengaruhnya terhadap kemudahan akses modal dan peningkatan investasi usaha. Secara teoretis, hasil penelitian dapat memperkaya literatur pada bidang hukum agraria, perbankan, dan ekonomi. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pelaku usaha, pihak perbankan, maupun pembuat kebijakan dalam merumuskan strategi peningkatan akses permodalan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kajian pustaka (*library research*) dengan pendekatan deskriptif-kualitatif. Data yang dianalisis bersumber dari literatur relevan seperti buku-buku akademik, artikel jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan (misalnya Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan), laporan resmi lembaga keuangan, dokumen Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta hasil penelitian terdahulu yang membahas penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan

kredit dan dampaknya terhadap akses permodalan serta investasi usaha (Eliyah & Aslan, 2025). Pemilihan sumber dilakukan secara purposif berdasarkan tingkat relevansi dan kredibilitasnya. Analisis dilakukan dengan cara mengidentifikasi, mengelompokkan, dan membandingkan temuan-temuan dari berbagai literatur, kemudian disintesis untuk menjawab pertanyaan penelitian dan mendukung pembahasan sesuai kerangka teoritis yang digunakan (Baumeister & Leary, 2020).

Hasil dan Pembahasan

Peran Sertifikat Tanah sebagai Agunan dalam Mendukung Akses Permodalan

Modal merupakan salah satu faktor utama dalam proses pengembangan usaha, terutama bagi pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang umumnya memiliki keterbatasan sumber daya finansial. Dalam konteks ini, akses permodalan menjadi sangat krusial agar usaha dapat berjalan dan berkembang dengan optimal. Sertifikat tanah sebagai agunan kredit memiliki peran strategis dalam membuka akses permodalan bagi para pelaku usaha. Dengan adanya jaminan yang sah dan bernilai, bank sebagai lembaga keuangan formal merasa lebih aman dalam menyalurkan kredit sehingga dapat meningkatkan peluang penerimaan kredit oleh pelaku usaha (Al-Ghiffari, 2025).

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang diakui secara hukum dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menunjukkan hak kepemilikan individu atau badan hukum atas sebidang tanah. Status hukum yang jelas ini memberikan kepastian kepada pihak bank mengenai legitimasi aset yang dijadikan agunan. Oleh karena itu, sertifikat tanah dianggap sebagai instrumen jaminan yang kuat dalam proses pengajuan kredit di bank jika dibandingkan dengan jenis agunan lain yang nilainya mungkin lebih fluktuatif atau kepemilikannya kurang jelas (Ali, 2024).

Peran sertifikat tanah tersebut sangat vital mengingat sebagian besar pelaku usaha di Indonesia terutama UMKM menghadapi kesulitan dalam memenuhi syarat kredit yang ditetapkan bank. Tidak sedikit dari mereka yang tidak memiliki jaminan berwujud seperti tanah atau bangunan. Bagi yang memiliki tanah bersertifikat, sertifikat ini menjadi modal utama untuk mengakses pembiayaan formal yang dapat digunakan untuk menunjang usaha, misalnya membeli bahan baku, memperluas kapasitas produksi, atau mengembangkan pasar (Rahmatin, 2025). Selain sebagai bentuk jaminan kredit, sertifikat tanah juga mampu menurunkan risiko yang dihadapi bank terkait kemungkinan kredit macet. Ketika terjadi gagal bayar, bank memiliki hak eksekusi atas sertifikat tanah sebagai jaminan untuk memulihkan dana pinjaman. Hal ini memudahkan bank dalam mitigasi risiko penyaluran kredit tanpa harus mengandalkan aspek goodwill nasabah semata. Oleh sebab itu, keberadaan sertifikat tanah sebagai agunan ini menguatkan sikap bank untuk lebih berani dan fleksibel dalam memberikan kredit (Haykal, 2025).

Dari sisi nasabah, memiliki sertifikat tanah memberikan peluang yang lebih besar untuk memperoleh kredit dengan jumlah yang lebih besar dan tenor yang lebih panjang dibandingkan tanpa agunan. Sertifikat tanah sebagai agunan menjadi bukti komitmen dan kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Hal ini juga berimplikasi pada suku bunga pinjaman yang lebih kompetitif karena risiko yang ditanggung bank relatif lebih kecil dibandingkan kredit tanpa jaminan (Fera, 2025).

Proses penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit di bank melibatkan beberapa tahapan penting, mulai dari penilaian aset, pemeriksaan legalitas sertifikat, hingga penetapan nilai agunan oleh pihak bank. Prosedur tersebut harus memastikan bahwa tanah yang dijadikan agunan bebas dari sengketa dan dapat dieksekusi bila diperlukan (Zheng, 2024). Oleh karena itu, transparansi dan keterbukaan data kepemilikan serta perlindungan hukum sangat diperlukan agar sertifikat tanah efektif mendukung akses permodalan.

Secara makro, keberadaan sertifikat tanah sebagai agunan turut berkontribusi pada peningkatan inklusi keuangan di masyarakat. Dengan lebih banyak pelaku usaha yang dapat mengakses kredit formal, aktivitas ekonomi masyarakat menjadi lebih dinamis dan produktif. Ini mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan serta pengurangan kemiskinan melalui peningkatan kesejahteraan pelaku usaha dan keluarganya (Gu & et al., 2023).

Namun demikian, tantangan dalam pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan tetap ada, khususnya dalam hal keterbatasan pemahaman hukum agraria oleh masyarakat. Banyak pemilik tanah yang belum sepenuhnya memahami hak dan kewajibannya terkait sertifikat serta konsekuensi penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Ini memerlukan edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif dari pemerintah dan lembaga terkait agar sertifikat tanah dapat benar-benar dimanfaatkan secara optimal (Hanoun & Al-Hilali, 2024). Kendala lain yang sering muncul adalah adanya sengketa tanah, baik internal keluarga maupun yang berkaitan dengan tumpang tindih kepemilikan lahan. Sengketa ini dapat memperpanjang proses verifikasi agunan dan menurunkan kepercayaan bank untuk memberikan kredit. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa pertanahan yang cepat dan adil sangat penting untuk memastikan fungsi sertifikat tanah sebagai instrumen kredit berjalan lancar (Inada, 2024).

Faktor ekonomi makro juga memengaruhi efektivitas penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan. Ketentuan suku bunga, inflasi, dan kondisi pasar properti dapat memengaruhi nilai pasar tanah yang dijadikan agunan. Fluktuasi nilai tanah ini dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara nilai agunan dan nilai kredit yang dibutuhkan pengusaha, sehingga mempengaruhi kelayakan kredit dari sudut pandang bank (Beck et al., 2018).

Dalam konteks kebijakan, pemerintah telah mengeluarkan berbagai regulasi yang mendukung pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan kredit, seperti UU Hak Tanggungan dan peraturan perbankan terkait agunan. Namun, pelaksanaan di lapangan

membutuhkan sinergi antara berbagai pemangku kepentingan, termasuk BPN, bank, serta pelaku usaha agar prosedur dapat berjalan efektif dan efisien (Lestario & Erlina, 2025).

Pemberdayaan pelaku usaha melalui kemudahan akses kredit berbasis sertifikat tanah perlu didukung pula oleh peningkatan kapabilitas manajemen usaha dan literasi keuangan. Hal ini bertujuan agar modal yang diperoleh dapat dimanfaatkan secara produktif dan menghindari risiko gagal bayar atau masalah keuangan lain yang dapat menimbulkan kerugian baik bagi debitur maupun bank. Selain itu, inovasi layanan perbankan berbasis teknologi dapat mempercepat proses penilaian dan persetujuan kredit dengan agunan sertifikat tanah. Penggunaan sistem digital dalam verifikasi sertifikat dan monitoring kredit menjadikan penyaluran modal lebih transparan, cepat, dan akuntabel, sekaligus meminimalisir praktek-praktek yang merugikan pihak-pihak terkait (Rahmatin, 2025).

Secara keseluruhan, peran sertifikat tanah sebagai agunan dalam mendukung akses permodalan adalah sangat signifikan dan multifaset. Sertifikat tanah tidak hanya menjembatani kebutuhan modal pelaku usaha dengan kredit bank, tetapi juga menjadi instrumen penguatan sistem keuangan yang inklusif dan berkelanjutan. Dengan penanganan yang tepat terhadap tantangan dan optimalisasi kebijakan, sertifikat tanah dapat terus menjadi pilar utama dalam memperluas akses kredit dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Dampak Penggunaan Sertifikat Tanah terhadap Investasi Usaha

Penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan kredit tidak hanya berfungsi sebagai jaminan bagi bank, tetapi juga memiliki dampak langsung dan signifikan terhadap investasi usaha pelaku bisnis. Akses modal yang lebih mudah diperoleh dengan adanya agunan yang sah memungkinkan pelaku usaha meningkatkan kapasitas modalnya secara signifikan. Modal yang lebih besar dan mudah didapat ini menjadi faktor pendorong utama bagi pelaku usaha untuk melakukan investasi dalam berbagai aspek usaha mereka, termasuk pembelian aset tetap, pengembangan kapasitas produksi, dan ekspansi pasar (Syarif, 2025).

Investasi usaha adalah salah satu indikator penting untuk menilai pertumbuhan dan perkembangan bisnis. Dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai agunan, pelaku usaha dapat memperoleh kredit dengan jumlah memadai yang digunakan secara strategis untuk investasi jangka panjang. Hal ini biasanya meliputi investasi dalam peralatan, fasilitas produksi, dan teknologi yang dapat meningkatkan efisiensi dan produktivitas usaha sehingga mampu bersaing di pasar yang semakin kompetitif (Arifin, 2024). Selain itu, kemudahan akses permodalan yang disebabkan oleh penggunaan sertifikat tanah meningkatkan daya tahan usaha terhadap fluktuasi ekonomi dan hambatan pasar. Investasi yang memadai dapat meningkatkan kualitas produk, diversifikasi usaha, dan pelayanan kepada pelanggan, yang pada akhirnya

meningkatkan kepercayaan pasar dan memperkuat posisi usaha dalam rantai nilai industri. Kondisi ini berkontribusi pada peningkatan pendapatan dan akumulasi modal yang berkelanjutan (Bank Indonesia, 2023).

Dampak penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan terhadap investasi usaha juga meluas ke sektor usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), yang selama ini sering mengalami kesulitan dalam mengakses modal formal. Sertifikat tanah menjadi jembatan modal yang menghubungkan UMKM dengan sistem perbankan, sehingga investasi UMKM dapat meningkat, yang selanjutnya berdampak positif pada penciptaan lapangan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat local (Nor Azrul & [Manager of Amanah Ikhtiar Malaysia], 2023).

Dari beberapa penelitian menunjukkan bahwa pelaku usaha yang berhasil mengakses kredit dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan cenderung melakukan reinvestasi modal secara berkala. Reinvestasi ini bukan hanya berupa ekspansi fisik usaha, tetapi juga investasi dalam sumber daya manusia, seperti pelatihan karyawan dan peningkatan kemampuan manajemen, yang sangat penting untuk pertumbuhan usaha secara berkelanjutan dan adaptasi terhadap perubahan pasar (Thamrin, 2021). Namun, penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan juga memiliki risiko yang perlu diperhatikan, khususnya terkait dengan kemungkinan kredit macet yang bisa berimplikasi pada hilangnya aset tanah bagi pelaku usaha. Kondisi ini dapat menghambat keberlangsungan usaha dan menimbulkan dampak sosial-ekonomi negatif. Oleh karena itu, pemanfaatan kredit berbasis agunan harus diiringi dengan manajemen risiko yang baik dari sisi debitur maupun pemberi kredit (Boucher et al., 2008).

Faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro, suku bunga kredit, dan kebijakan moneter juga mempengaruhi dampak investasi dari penggunaan sertifikat tanah. Ketika kondisi ekonomi tidak stabil atau tingkat suku bunga tinggi, meskipun akses kredit terbuka, pelaku usaha mungkin enggan untuk berinvestasi akibat ketidakpastian keuntungan dan risiko yang tinggi. Dengan kata lain, penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan harus dilihat dalam konteks lingkungan ekonomi yang lebih luas (Chen & Zhao, 2025). Dalam beberapa literatur, ditemukan bahwa efektivitas penggunaan sertifikat tanah dalam meningkatkan investasi lebih optimal bila didukung oleh kebijakan pemerintah yang kondusif, seperti program subsidi bunga, pelatihan kewirausahaan, dan kemudahan prosedur perizinan usaha. Kebijakan ini dapat mendorong pelaku usaha untuk lebih percaya diri dan berani mengambil risiko berinvestasi setelah memperoleh kredit dari bank (Yusoff & Hamid, 2024).

Peningkatan investasi akibat kemudahan akses modal juga berdampak pada perkembangan ekonomi daerah, terutama di wilayah pedesaan yang menjadi tempat utama kepemilikan tanah bersertifikat. Dengan adanya investasi usaha yang lebih besar dari sektor UMKM, terjadi peningkatan aktivitas ekonomi lokal, perputaran uang dalam komunitas, serta pengurangan tingkat kemiskinan. Hal ini menunjukkan bahwa dampak

positif penggunaan sertifikat tanah bersifat tidak hanya mikro, tetapi juga makro secara ekonomi (Yamamoto, 2020). Namun demikian, tidak semua pelaku usaha dapat langsung merasakan manfaat penuh penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan. Faktor keterbatasan kapasitas manajerial dan pengetahuan bisnis sering menjadi penghambat utama dalam mengelola investasi secara efektif. Oleh karena itu, pelatihan dan pendampingan usaha menjadi sangat penting agar modal yang diperoleh dari kredit dapat diinvestasikan dengan bijak dan menghasilkan nilai tambah yang optimal (UNCTAD, 2021).

Sengketa tanah yang belum terselesaikan juga menjadi hambatan serius dalam pemanfaatan sertifikat sebagai agunan investasi. Sengketa yang berkepanjangan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko kehilangan aset, sehingga bank menjadi enggan memberikan kredit. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa secara cepat dan transparan harus menjadi prioritas agar sertifikat tanah benar-benar dapat difungsikan sebagai alat untuk mendorong investasi usaha (Zhao & Liu, 2024).

Penerapan teknologi informasi dalam proses verifikasi dan pengelolaan agunan sertifikat tanah juga memiliki peran penting dalam meningkatkan kepercayaan bank dan pelaku usaha. Digitalisasi ini mempercepat proses administrasi, menurunkan biaya transaksi, dan meningkatkan transparansi, sehingga memperluas jangkauan pelayanan perbankan kepada pelaku usaha, khususnya di daerah terpencil (OECD, 2022).

Dalam jangka panjang, penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan yang mendukung investasi usaha dapat berkontribusi pada peningkatan daya saing ekonomi nasional. Usaha yang berkembang dengan dukungan modal yang cukup akan mampu menghasilkan produk berkualitas tinggi, menciptakan inovasi, dan membuka lapangan kerja baru. Hal ini sangat diperlukan dalam menghadapi tantangan globalisasi ekonomi dan perubahan teknologi yang cepat (Suharto, 2021).

Secara keseluruhan, dampak penggunaan sertifikat tanah terhadap investasi usaha bersifat positif dan strategis jika didukung oleh kebijakan yang tepat, manajemen risiko yang baik, dan literasi keuangan yang memadai. Sertifikat tanah tidak hanya sebagai jaminan kredit, tetapi juga sebagai instrumen pembangunan ekonomi yang mampu menumbuhkan dan memperkuat basis investasi usaha, yang pada akhirnya meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara luas.

Kesimpulan

Sertifikat tanah memiliki peran strategis sebagai agunan kredit di bank karena memberikan jaminan hukum dan kepastian nilai aset yang tinggi, sehingga mampu meningkatkan kepercayaan lembaga perbankan untuk menyalurkan kredit. Keberadaan sertifikat tanah sebagai jaminan mempermudah pelaku usaha, khususnya UMKM, dalam memperoleh akses modal formal yang sebelumnya sulit dijangkau. Dengan agunan yang sah dan bernilai stabil, hambatan permodalan dapat diminimalkan, memungkinkan

pelaku usaha untuk memperoleh pembiayaan dengan jumlah, tenor, dan suku bunga yang lebih kompetitif.

Kemudahan akses modal yang dihasilkan dari penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan berdampak positif pada peningkatan kapasitas investasi usaha. Modal tersebut dapat digunakan untuk berbagai kegiatan produktif, seperti pengadaan teknologi, perluasan fasilitas produksi, pengembangan pasar, maupun peningkatan kualitas sumber daya manusia. Dengan demikian, sertifikat tanah tidak hanya menjadi instrumen pengaman bagi bank, tetapi juga menjadi katalisator pertumbuhan usaha, peningkatan daya saing, dan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi daerah maupun nasional.

Meskipun mempunyai manfaatnya, pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan juga memiliki tantangan, seperti potensi sengketa tanah, rendahnya literasi hukum dan keuangan, serta risiko kredit macet. Oleh karena itu, optimalisasi peran sertifikat tanah memerlukan dukungan kebijakan yang tepat, sinergi antar pemangku kepentingan, dan edukasi masyarakat. Dengan pengelolaan yang baik, sertifikat tanah dapat terus menjadi pilar utama peningkatan akses permodalan dan penguatan investasi usaha yang inklusif dan berkelanjutan.

References

- Al-Ghiffari, F. (2025). *The Urgency of Legal Protections for Corporate Entities in Bank Credit Applications Based on Electronic Land Certificates*. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i5.1939>
- Ali, M. (2024). *The Vulnerabilities of Electronic Land Certificates and Legal Protection in Indonesia*.
- Arifin, Z. (2024). Legal Certainty in Electronic Agrarian Registration. *Journal of Legal Reforms*.
- Bank Indonesia. (2023). *Access to Finance for MSMEs through Digitalization*.
- Baumeister, R. F., & Leary, M. R. (2020). Writing narrative literature reviews. *Review of General Psychology*, 1(3), 311–320. <https://doi.org/10.1037/1089-2680.1.3.311>
- Beck, T., Demirgüç-Kunt, A., & Maksimovic, V. (2018). *Property Title, Formal Credit Access and Business Expansion*. <https://doi.org/10.46281/ijmri.v2i1.102>
- Boucher, S., Carter, M. R., & Guirkinge, C. (2008). *Collateral, Guaranties and Rural Credit in Developing Countries*.
- Chen, W., & Zhao, Y. (2025). Credit Data, Banks, “Packaging Agencies” and the Promise of Digital Lending to Small Businesses in China. *The China Quarterly*.
- Deininger, K., & Goyal, A. (2012). Going digital: Credit effects of land registry computerization in India. *Journal of Development Economics*.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE’S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Fera, P. (2025). The impact of the ELITE Program on SMEs’ Financing. *Research in International Business and Finance*.
- García, J., & Martínez, A. (2022). *E-land Titles and Credit Risk Reduction in Latin America*.

- Gu, F. & et al. (2023). *The impact of digital inclusive finance on SMEs' technological innovation activities*. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0293500>
- Hanoun, F. F., & Al-Hilali, F. J. (2024). The Challenges and Prospects of Electronic Land Certification in Indonesia. *Journal of International Crisis and Risk Communication Research*.
- Haykal, H. (2025). *The Influence of the Implementation of Electronic Land Certificates on Banking Credit Access*.
- Inada, F. (2024). Reimagining Financial Inclusion: The Role of Microlending in Malaysia's Budget 2025. *Business Today Malaysia*.
- Lestario, [First Name Unknown], & Erlina, [First Name Unknown]. (2025). Legal Validity and Protection Framework of Electronic Land Certificates in Indonesia. *Journal of Land Policy and Law*.
- Mulyani, S., & Wahyudi, D. (2023). *E-Certificates and Financial Inclusion in Indonesian Rural Banking*.
- Nguyen, M. & et al. (2024). Financial inclusion through digitalization and economic growth in Asia-Pacific countries. *Journal of International Financial Markets*.
- Nor Azrul & [Manager of Amanah Ikhtiar Malaysia]. (2023). *Analysis of Microfinance Schemes Supporting Micro-Entrepreneurs in Malaysia, Including MARA Financial Schemes*.
- OECD. (2022). *Digital Financial Inclusion: Policy imperatives for emerging Asia*.
- Rahmatin, R. (2025). The Legal Validity of Electronic Certificates as Evidence. *EJ-Politics*.
- Suharto, B. (2021). *Digital Transformation in Indonesia's Land Registry: Challenges and Implementation*.
- Syarief, E. (2025). Legal Issues Transformation Certificate Electronic Based. *Dinasti International Journal*.
- Thamrin, R. M. H. (2021). Blockchain-based Land Certificate Management in Indonesia. *ADI Journal on Recent Innovation*.
- UNCTAD. (2021). *Digital Economy Report: Implications for Developing Countries' Financial Systems*.
- World Bank Group. (2024). *Indonesia—Reproducibility package for “Can Public Credit Schemes Improve Access to Finance for Small Businesses?”*
- Yamamoto, K. (2020). *Digital Collateral Management and SME Lending in Asia*.
- Yusoff, N., & Hamid, S. (2024). Determinants of MSMEs' credit access. *Investment Management and Financial Innovations*.
- Zhang, L., & Xu, W. (n.d.). Digital inclusive finance: A lever for SME financing? *Journal of International Money and Finance*.
- Zhao, M., & Liu, W. (2024). Digital financial inclusion in micro enterprises. *Humanities & Social Sciences Communications*. <https://doi.org/10.1038/s41599-024-02856-2>
- Zheng, P. (2024). The impact of the digital economy on land transfer-out. *Scientific Reports*. <https://doi.org/10.1038/s41598-024-70605-1>