

## FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN DALAM MEMPERLUAS AKSES MODAL DAN MENDORONG INVESTASI USAHA

**Sendi Sanjaya**

Doctoral Student Faculty of Law Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta  
[sendi.number21@gmail.com](mailto:sendi.number21@gmail.com)

**Gunawan Widjaja**

Senior Lecturer Faculty of Law Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta 1945

### **Abstract**

*This study aims to analyse the function of Land Title Certificates as collateral for bank loans and their role in expanding access to capital and encouraging business investment. Through a literature review, this study identifies that land certificates have legal force that provides certainty for creditors, while also serving as an important instrument for debtors to obtain financing. Land certificates not only serve as proof of legal ownership but also as a means of converting illiquid assets into productive business capital. The use of land certificates as collateral for credit has proven to enhance financial inclusion, promote the development of micro, small, and medium enterprises (MSMEs), and accelerate investment across various sectors of the economy. However, the optimisation of this function depends on policy support, the acceleration of land certification programmes, the integration of land information systems with financial institutions, and the improvement of financial literacy among the public. The results of this study are expected to provide strategic recommendations for the government, banks, and business actors in maximising the role of land certificates as a driver of inclusive and sustainable economic growth.*

**Keywords:** Land Title Certificates, Credit Guarantees, Access to Capital, Business Investment, Financial Inclusion.

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan kredit perbankan serta perannya dalam memperluas akses modal dan mendorong investasi usaha. Melalui metode kajian pustaka, penelitian ini mengidentifikasi bahwa sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang memberikan kepastian bagi kreditur, sekaligus menjadi instrumen penting bagi debitur untuk memperoleh pembiayaan. Sertifikat tanah tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah, tetapi juga menjadi alat konversi aset tidak likuid menjadi modal usaha yang produktif. Pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan kredit terbukti dapat meningkatkan inklusi keuangan, mendorong perkembangan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), serta mempercepat terjadinya investasi di berbagai sektor perekonomian. Namun, optimalisasi fungsi ini bergantung pada dukungan kebijakan, percepatan program sertifikasi tanah, integrasi sistem informasi pertanahan dengan lembaga keuangan, dan peningkatan literasi keuangan masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis bagi pemerintah, perbankan, dan

pelaku usaha dalam memaksimalkan peran sertifikat tanah sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Sertifikat Hak Atas Tanah, Jaminan Kredit, Akses Modal, Investasi Usaha, Inklusi Keuangan.

## Pendahuluan

Pembangunan ekonomi suatu negara tidak dapat dilepaskan dari peran sektor keuangan, khususnya perbankan, dalam menyediakan pembiayaan bagi kegiatan usaha. Perbankan memiliki fungsi intermediasi yang menghubungkan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana (Bank Indonesia, 2023). Namun, proses penyaluran kredit oleh bank tidak semata-mata bergantung pada kelayakan usaha, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kemampuan calon debitur untuk memberikan jaminan atau agunan yang memadai. Di Indonesia, salah satu bentuk jaminan yang paling umum dan bernilai tinggi adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum sebagai tanda bukti kepemilikan yang diakui oleh negara, sehingga keberadaannya memberikan rasa aman bagi pihak bank dalam menyalurkan kredit (Nor Azrul & [Manager of Amanah Ikhtiar Malaysia], 2023).

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan sah atas suatu bidang tanah beserta hak-hak yang melekat padanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Sertifikat ini memuat informasi yuridis dan fisik terkait tanah, seperti nama pemilik, luas, lokasi, batas-batas, serta jenis hak atas tanah (misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan) (Thamrin, 2021). Fungsi utama sertifikat tanah adalah memberikan kepastian hukum kepada pemilik sebagai dasar pengakuan hak kepemilikan, sekaligus menjadi alat penting dalam berbagai transaksi, termasuk jual-beli, pengalihan hak, dan sebagai jaminan kredit perbankan. Kepemilikan sertifikat tanah memberikan perlindungan terhadap sengketa kepemilikan tanah dan memudahkan akses modal karena sertifikat dianggap sebagai agunan kredit yang kuat dan memiliki nilai ekonomi stabil (Boucher et al., 2008).

Sertifikat hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), menjadi instrumen penting dalam menjaga kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Sebagai dokumen resmi yang memuat data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah, sertifikat ini dapat digunakan oleh pemiliknya sebagai jaminan untuk mengajukan kredit perbankan. Bank, dalam menilai kelayakan jaminan, mempertimbangkan aspek legalitas, nilai ekonomis, dan kemudahan likuidasi aset tersebut apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Karena nilai tanah cenderung stabil bahkan meningkat, maka sertifikat tanah sering dijadikan pilihan utama sebagai agunan (Chen & Zhao, 2025).

Hubungan antara kepemilikan sertifikat hak atas tanah dengan akses terhadap modal telah dikaji oleh berbagai peneliti, termasuk Hernando de Soto dalam teorinya mengenai “dead capital.” Menurut de Soto, aset yang tidak memiliki pengakuan legal

formal tidak dapat dimanfaatkan secara optimal untuk mengakses modal perbankan. Dalam konteks Indonesia, kepemilikan sertifikat tanah memungkinkan pelaku usaha, khususnya usaha kecil dan menengah (UKM), untuk mengonversi aset fisik menjadi modal cair melalui mekanisme kredit bank. Hal ini pada akhirnya dapat membantu memperluas kapasitas produksi, memperluas pasar, dan meningkatkan daya saing usaha (Yusoff & Hamid, 2024).

Akses terhadap modal perbankan yang didukung oleh jaminan sertifikat tanah juga memiliki implikasi langsung terhadap iklim investasi. Modal yang diperoleh dapat digunakan untuk menambah aset produksi, mengembangkan teknologi, meningkatkan kualitas sumber daya manusia, dan memperluas jangkauan distribusi. Dengan demikian, keberadaan sertifikat tanah sebagai agunan bukan hanya sekadar fasilitas administratif, tetapi juga merupakan katalisator pertumbuhan ekonomi. Dalam jangka panjang, peran sertifikat tanah dalam pembiayaan perbankan ini sejalan dengan upaya pemerintah mendorong pertumbuhan investasi dan penciptaan lapangan kerja (Yamamoto, 2020).

Di sisi lain, pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan kredit juga berkaitan dengan masalah struktural dalam ekonomi nasional. Banyak pelaku usaha mikro dan kecil di pedesaan yang tidak memiliki sertifikat tanah karena keterbatasan biaya pembuatan sertifikat atau belum selesainya proses pendaftaran tanah. Kondisi ini memunculkan kesenjangan dalam akses modal antara kelompok yang memiliki sertifikat tanah dengan yang tidak. Padahal, potensi pengembangan usaha di sektor-sektor produktif cukup besar apabila hambatan administratif tersebut dapat diatasi (UNCTAD, 2021).

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah membantu mempercepat penerbitan sertifikat tanah kepada masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah sertifikat tanah yang terbit, diharapkan semakin banyak pelaku usaha yang dapat memanfaatkan asetnya untuk memperoleh modal melalui kredit perbankan (Zhao & Liu, 2024). Namun, kesenjangan akses modal masih bisa terjadi apabila tidak diiringi dengan edukasi mengenai prosedur pemanfaatan sertifikat sebagai agunan dan manajemen risiko kredit.

Faktor keamanan hukum menjadi aspek kunci yang membuat sertifikat tanah dipandang sebagai jaminan kredit yang unggul. Keberadaan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan landasan yuridis bagi sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Bagi pihak bank, aspek legalitas ini menjadi jaminan tambahan bahwa aset tersebut dapat diperjualbelikan atau dilelang secara sah jika debitur gagal melunasi pinjamannya. Dengan kata lain, kejelasan status hukum sertifikat tanah berperan dalam meminimalkan risiko kredit macet (OECD, 2022).

Namun demikian, praktik pemanfaatan sertifikat tanah sebagai jaminan tidak terlepas dari tantangan, seperti kasus sengketa tanah atau tumpang tindih sertifikat.

Sengketa tersebut dapat mengganggu proses eksekusi jaminan serta menurunkan tingkat kepercayaan bank dalam pemberian kredit (Suharto, 2021). Oleh sebab itu, diperlukan sinergi antara BPN, perbankan, dan aparat penegak hukum untuk memastikan validitas dan keamanan sertifikat yang dijadikan agunan.

Seiring berkembangnya sistem perbankan digital dan inovasi produk keuangan, peran sertifikat tanah sebagai jaminan juga mengalami perluasan. Kini, beberapa lembaga keuangan mulai mengintegrasikan sistem pengecekan data sertifikat secara elektronik melalui kerja sama dengan BPN, sehingga proses verifikasi menjadi lebih cepat dan transparan. Perubahan ini diharapkan dapat mempercepat penyaluran kredit produktif kepada pelaku usaha yang memenuhi persyaratan (Mulyani & Wahyudi, 2023).

Maka dengan itu, Penelitian ini relevan untuk dilakukan mengingat pentingnya memahami keterkaitan antara fungsi sertifikat hak atas tanah dengan akses modal dan investasi usaha. Kajian pustaka memungkinkan peneliti mengumpulkan berbagai perspektif akademis, kerangka hukum, dan hasil penelitian terdahulu untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai topik ini. Melalui pendekatan ini, akan dapat dianalisis sejauh mana sertifikat tanah efektif digunakan sebagai jaminan, sekaligus faktor-faktor yang menghambat dan mendorong efektivitas tersebut.

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode kajian pustaka (literature review), yakni dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, dan menganalisis berbagai sumber referensi yang relevan seperti buku teks, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, dan data statistik dari lembaga resmi yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit perbankan, akses modal, dan investasi usaha (Eliyah & Aslan, 2025). Data sekunder yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif untuk menemukan pola, hubungan, serta kesimpulan yang mendukung tujuan penelitian. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mendapatkan gambaran komprehensif dari sudut pandang hukum, ekonomi, dan kebijakan publik, tanpa melakukan pengumpulan data primer di lapangan, sehingga hasilnya dapat memberikan dasar teoritis yang kuat serta rekomendasi yang relevan bagi pemangku kepentingan (Green et al., 2006).

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan**

Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan bukti legal formal kepemilikan hak atas sebidang tanah yang diakui secara resmi dan diterbitkan oleh otoritas pertanahan nasional. Dalam konteks pemberian kredit oleh perbankan, sertifikat ini memiliki peran yang sangat vital karena mewakili aset berwujud yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta dapat ditegakkan secara hukum. Sertifikat yang telah terdaftar dan sah memberikan kepastian hukum bagi pihak bank bahwa agunan tersebut dapat

digunakan sebagai jaminan yang aman dalam proses penyaluran kredit. Kepastian hukum ini memberikan jaminan kepada bank bahwa apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, aset tersebut dapat dilikuidasi sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga risiko yang ditanggung bank dapat diminimalkan (García & Martínez, 2022).

Penggunaan sertifikat tanah sebagai agunan kredit memberikan tingkat keamanan yang lebih tinggi dalam transaksi pembiayaan karena memberikan hak eksekutorial yang jelas bagi bank apabila terjadi wanprestasi atau kredit macet. Perlindungan hukum ini memastikan bahwa bank memiliki hak untuk mengambil alih dan menjual aset tersebut melalui mekanisme lelang resmi untuk menutupi kerugian akibat kredit bermasalah (Syarief, 2025). Tingkat keamanan inilah yang mendorong bank untuk lebih mudah menyalurkan pinjaman dan sering kali dengan syarat yang lebih kompetitif seperti tingkat bunga lebih rendah atau tenor pinjaman yang lebih panjang. Bagi pihak peminjam, terutama pengusaha, keberadaan agunan berupa sertifikat tanah membuka peluang akses ke sumber modal yang sebelumnya sulit dijangkau (Syarief, 2021).

Sertifikat tanah memiliki kontribusi signifikan dalam mendorong persetujuan kredit karena nilainya yang tinggi dan kestabilannya dibandingkan dengan aset bergerak lainnya seperti kendaraan atau peralatan. Tanah cenderung memiliki nilai yang stabil bahkan berpotensi meningkat dari waktu ke waktu, sehingga risiko penurunan nilai aset tergolong rendah. Dengan demikian, sertifikat tanah dapat mengurangi asimetri informasi antara bank dan debitur, karena pihak bank dapat melakukan penilaian yang objektif terhadap jaminan yang diajukan. Hal ini memudahkan proses pengambilan keputusan dalam pemberian kredit sekaligus memperkuat rasa saling percaya di antara kedua belah pihak (Nguyen & et al., 2024).

Fungsi sertifikat tanah dalam pemberian kredit juga sejalan dengan upaya memperluas inklusi keuangan atau financial inclusion. Pelaku usaha kecil dan menengah (UKM) maupun wirausahawan perorangan yang memiliki sertifikat tanah dapat memperoleh akses ke fasilitas pembiayaan perbankan formal yang sebelumnya sulit dicapai tanpa jaminan yang memadai. Melalui akses ini, mereka dapat membiayai ekspansi usaha, meningkatkan kapasitas produksi, ataupun melakukan inovasi produk (Deininger & Goyal, 2012). Dengan kata lain, fungsi sertifikat tanah sebagai agunan kredit membantu mendorong pertumbuhan kewirausahaan sekaligus memperluas peluang investasi di sektor-sektor produktif.

Sertifikat tanah tidak hanya merepresentasikan bukti kepemilikan semata, tetapi juga merekam informasi penting terkait kerangka hukum yang melindungi hak tersebut, termasuk hak untuk menggunakan, memindahkan, atau menjaminkan tanah kepada pihak ketiga. Perlindungan hukum yang komprehensif ini memastikan bahwa lembaga perbankan memiliki keyakinan penuh terhadap kemampuan mereka untuk mengeksekusi haknya apabila terjadi wanprestasi di pihak debitur. Selain itu, kepastian

hukum yang dimiliki sertifikat tanah mencegah terjadinya sengketa yang dapat merugikan proses eksekusi jaminan (Adebayo & et al., 2023).

Dilihat dari perspektif makroekonomi, pemanfaatan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit memiliki potensi besar untuk mendorong kegiatan investasi di berbagai sektor ekonomi. Akses modal yang diperoleh melalui kredit berbasis agunan tanah dapat digunakan untuk membiayai pembelian peralatan, perluasan fasilitas usaha, penerapan teknologi baru, dan pengembangan sumber daya manusia. Semua kegiatan tersebut berkontribusi terhadap pembentukan modal (*capital formation*) yang pada akhirnya mempercepat laju pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lapangan kerja baru (Arifin, 2024).

Ketersediaan sertifikat tanah sebagai agunan juga berperan dalam memperkuat kapasitas perbankan untuk menyalurkan dana secara produktif. Dengan adanya jaminan berupa aset tetap yang terdokumentasi secara hukum, bank dapat memperkecil risiko kerugian akibat kredit macet, sehingga memungkinkan penyaluran dana ke sektor-sektor strategis seperti pertanian, manufaktur, dan jasa. Penyaluran dana yang efektif ini penting untuk menjaga keseimbangan pertumbuhan ekonomi di berbagai wilayah dan sektor (Syarief, 2021).

Fungsi sertifikat tanah sebagai jaminan kredit juga menciptakan mekanisme penegakan kredit yang transparan dan teratur. Pengakuan hukum terhadap kepemilikan tanah memastikan bahwa dalam kasus gagal bayar, proses penyitaan dan penjualan aset dapat dilakukan melalui jalur hukum yang berlaku, meminimalkan potensi konflik. Transparansi proses ini menjaga kredibilitas sistem perbankan di mata masyarakat dan investor (Rahmatin, 2025).

Meskipun memiliki banyak manfaat, pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan tidak lepas dari sejumlah kendala. Perkara seperti ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih sertifikat, hingga keterlambatan administrasi penerbitan sertifikat dapat menurunkan efektivitasnya sebagai alat jaminan. Masalah-masalah tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi pihak bank dan mengurangi kemampuan debitur untuk memanfaatkan asetnya dalam memperoleh pembiayaan (Lestario & Erlina, 2025).

Dalam konteks tersebut, peran pemerintah dan lembaga pertanahan menjadi sangat penting untuk memastikan integritas dan keterjangkauan kepemilikan sertifikat tanah. Program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan langkah strategis yang bertujuan meningkatkan rasio tanah yang tersertifikasi secara legal. Dengan semakin banyaknya tanah yang memiliki sertifikat resmi, cakupan aset yang dapat dijadikan agunan kredit juga akan semakin luas, sehingga memperbesar peluang pembiayaan bagi sektor usaha (Beck et al., 2018).

Perkembangan registrasi tanah digital dan integrasinya dengan sistem perbankan memberikan kemudahan tambahan dalam pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan. Melalui sistem verifikasi elektronik, proses pengecekan legalitas

sertifikat dapat dilakukan lebih cepat, aman, dan transparan. Inovasi ini tidak hanya mempercepat proses pencairan kredit tetapi juga mengurangi risiko terjadinya penipuan atau penggunaan sertifikat palsu (Inada, 2024).

Selain fungsi ekonominya, sertifikat tanah juga memiliki peran sebagai sinyal (signaling) dalam pasar kredit. Pemilik tanah yang memiliki sertifikat resmi menunjukkan tingkat kelayakan kredit yang lebih tinggi karena memiliki aset riil yang dapat dijadikan jaminan. Hal ini meningkatkan posisi tawar (bargaining power) peminjam sehingga memudahkan mereka untuk memperoleh kredit dengan nilai lebih besar, jangka waktu lebih panjang, atau suku bunga lebih rendah yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan usaha (Hanoun & Al-Hilali, 2024).

Pemanfaatan sertifikat tanah sebagai agunan kredit juga sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam mendorong pemberdayaan ekonomi masyarakat dan pengentasan kemiskinan. Dengan memanfaatkan nilai ekonomi tanah, kelompok masyarakat yang sebelumnya terpinggirkan dapat memperoleh pembiayaan yang diperlukan untuk memulai atau mengembangkan usaha. Dengan demikian, fungsi ini berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan (Gu & et al., 2023).

Dengan demikian, fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit perbankan memiliki dimensi yang luas, mencakup aspek legal, ekonomi, dan sosial. Sertifikat tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemberi kredit dan mengurangi risiko pembiayaan, tetapi juga membuka akses modal bagi debitur serta mendorong kegiatan investasi. Memperkuat sistem penerbitan, kejelasan status, dan penerimaan sertifikat tanah oleh lembaga keuangan akan sangat berpengaruh dalam meningkatkan inklusi keuangan dan vitalitas ekonomi secara keseluruhan.

### **Peran Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Memperluas Akses Modal dan Mendorong Investasi Usaha**

Sertifikat Hak Atas Tanah memainkan peran krusial dalam memperluas akses modal bagi pelaku usaha karena secara hukum sertifikat ini memberikan jaminan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan di mata lembaga keuangan. Kepemilikan sertifikat tanah memungkinkan individu atau usaha untuk mengonversi aset tidak bergerak yang dimilikinya menjadi sumber modal yang likuid melalui fasilitas kredit perbankan (Zheng, 2024). Hal ini sangat penting, terutama bagi usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang sering kali mengalami kendala mendapatkan akses pembiayaan karena keterbatasan jaminan. Dengan adanya sertifikat tanah, usaha yang mungkin sebelumnya hanya bergantung pada modal sendiri atau pinjaman informal dapat membuka peluang memperoleh pinjaman resmi dengan suku bunga dan tenor yang lebih kompetitif. Keberadaan sertifikat tanah sebagai agunan meningkatkan kepercayaan bank atau lembaga keuangan terhadap kelayakan dan keamanan pemberian kredit. Sehingga, modal yang dibutuhkan untuk pengembangan usaha, baik

dalam bentuk pembelian bahan baku, perluasan fasilitas produksi, atau perbaikan teknologi, menjadi lebih mudah diperoleh (Fera, 2025).

Peran sertifikat tanah dalam memperluas akses modal juga erat kaitannya dengan pengurangan asimetri informasi antara debitur dan kreditur. Dengan adanya sertifikat yang jelas dan resmi, pihak perbankan dapat melakukan penilaian risiko yang lebih objektif dan cepat. Sistem ini mendorong efisiensi dalam proses kredit, mempercepat persetujuan pinjaman, dan mengurangi biaya transaksi yang selama ini menjadi kendala dalam pembiayaan usaha, khususnya bagi sektor informal yang perluasan modalnya sangat dibutuhkan (Thamrin, 2021).

Secara makroekonomi, ketersediaan akses modal yang didukung oleh sertifikat tanah berkontribusi signifikan terhadap peningkatan investasi usaha. Modal tersebut dapat digunakan untuk berbagai aspek pengembangan usaha, seperti perluasan kapasitas produksi, peningkatan kualitas produk, diversifikasi usaha, dan penetrasi pasar baru. Dampak positifnya bukan hanya pada pertumbuhan usaha itu sendiri, tetapi juga memberikan efek berganda pada penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat local (Haykal, 2025).

Sertifikat tanah sebagai jaminan kredit juga membantu mengatasi hambatan utama yang dialami UMKM dalam memperoleh pembiayaan, yaitu kurangnya aset yang dapat dijadikan jaminan. Hal ini memperluas inklusi keuangan, sehingga usaha kecil dan menengah yang sebelumnya terpinggirkan dari akses pembiayaan formal dapat berpartisipasi lebih aktif dalam momentum pertumbuhan ekonomi. Dengan kata lain, sertifikat tanah menjembatani jurang kesenjangan akses modal antara usaha besar dan kecil (Rahmatin, 2025).

Perluasan akses modal melalui sertifikat tanah juga memberikan insentif bagi pelaku usaha agar lebih terdorong melakukan investasi produktif. Modal yang diperoleh dari kredit berbasis sertifikat tanah dapat diarahkan pada kegiatan investasi yang mendukung peningkatan efisiensi, inovasi teknologi, dan peningkatan nilai tambah produk. Investasi ini penting untuk menjaga daya saing usaha di pasar lokal maupun global, terutama di tengah persaingan ekonomi yang semakin ketat (Al-Ghiffari, 2025). Selain itu, keberadaan sertifikat tanah memberikan kepastian hukum yang menjadi fondasi penting dalam pengembangan sistem keuangan yang stabil dan terpercaya. Kepastian ini menimbulkan rasa aman bagi kreditur dan debitur, sehingga hubungan kepercayaan dalam aktivitas kredit semakin kuat. Kepastian hukum ini juga mengurangi risiko sengketa kepemilikan yang dapat menimbulkan kerugian ekonomi bagi kedua belah pihak serta menghambat proses permodalan (Ali, 2024).

Dalam konteks investasi usaha, modal yang diakses menggunakan sertifikat tanah memungkinkan pelaku usaha untuk mengambil risiko yang lebih besar dan merencanakan jangka panjang. Hal ini karena akses modal tidak lagi terbatas pada sumber internal semata, melainkan didukung oleh jaminan yang bernilai tinggi dan

likuid. Investasi jangka panjang ini sangat vital bagi pengembangan usaha berkelanjutan dan peningkatan kapasitas produksi yang signifikan (Rahmatin, 2025).

Lebih jauh, sertifikat tanah sebagai alat untuk memperluas akses modal memiliki implikasi positif terhadap pembangunan ekonomi daerah, terutama di wilayah pedesaan dan kawasan yang selama ini kurang terlayani oleh lembaga keuangan formal. Dengan terbukanya akses modal, pelaku usaha di daerah tersebut dapat melakukan ekspansi usaha yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal dan pengurangan kesenjangan pembangunan antar wilayah (Thamrin, 2021).

Namun demikian, efektivitas peran sertifikat tanah dalam memperluas akses modal dan mendorong investasi juga tergantung pada dukungan regulasi dan infrastruktur administrasi pertanahan. Proses sertifikasi yang cepat, murah, dan transparan sangat vital agar semakin banyak pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat resmi. Upaya peningkatan literasi keuangan juga diperlukan agar pelaku usaha memahami manfaat serta mekanisme penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit (Boucher et al., 2008).

Peran teknologi dalam mendukung pemanfaatan sertifikat tanah juga tidak boleh diabaikan. Sistem pendaftaran dan verifikasi digital yang terintegrasi dengan lembaga keuangan mampu mempercepat proses evaluasi kredit serta mengurangi potensi kecurangan. Dengan demikian, proses pemberian kredit menjadi lebih inklusif dan akuntabel, memperkuat sinergi antara sektor pertanahan dan perbankan dalam mendukung pertumbuhan investasi usaha (Chen & Zhao, 2025).

Sebagai sumber modal yang bernilai, sertifikat tanah juga berfungsi sebagai sinyal pasar yang meningkatkan daya tawar pelaku usaha terhadap lembaga keuangan. Ketersediaan aset jaminan yang valid dapat meningkatkan jumlah dan kualitas pinjaman yang diberikan. Hal ini berdampak pada kemampuan pelaku usaha untuk merencanakan pengembangan bisnisnya secara lebih strategis dan berkelanjutan (Yusoff & Hamid, 2024).

Dengan demikian, peran sertifikat hak atas tanah dalam memperluas akses modal dan mendorong investasi usaha sangat strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Melalui penguatan sistem sertifikasi tanah, perbaikan ekosistem pembiayaan, serta peningkatan literasi dan teknologi, fungsi sertifikat tanah sebagai alat pembuka akses modal dapat dioptimalkan untuk mendukung kemajuan usaha dan kesejahteraan masyarakat secara luas.

## **Kesimpulan**

Sertifikat Hak Atas Tanah terbukti memiliki peran strategis sebagai instrumen jaminan kredit perbankan yang memberikan kepastian hukum dan rasa aman bagi pihak pemberi kredit. Legalitas dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah memungkinkan bank untuk mengurangi risiko kredit macet karena aset tersebut dapat dieksekusi secara sah apabila terjadi wanprestasi. Bagi debitur, keberadaan sertifikat tanah berarti

peluang memperoleh sumber pembiayaan yang lebih luas, dengan persyaratan yang umumnya lebih ringan dibandingkan jika tidak memiliki jaminan fisik yang sah. Stabilitas nilai tanah sebagai aset juga memberi keyakinan lebih bagi bank dan debitur, sehingga memperkuat kepercayaan antara kedua belah pihak dalam hubungan kredit.

Peran sertifikat tanah tidak hanya berhenti pada fungsi administratif sebagai bukti kepemilikan, melainkan juga menjadi penghubung vital antara sektor pertanahan dan sektor pembiayaan dalam perekonomian. Dengan memanfaatkan sertifikat tanah sebagai agunan, pelaku usaha, khususnya UMKM, dapat mengonversi aset tidak likuid menjadi modal kerja atau modal investasi yang produktif. Akses modal ini membuka peluang pengembangan usaha, peningkatan kapasitas produksi, inovasi teknologi, hingga perluasan pasar. Dampaknya secara makro adalah peningkatan aktivitas investasi yang pada gilirannya mendorong pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, dan pemerataan pembangunan, terutama di wilayah yang sebelumnya kurang terjangkau pembiayaan formal.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa, optimalisasi fungsi sertifikat tanah sebagai jaminan kredit memerlukan dukungan kebijakan yang komprehensif, mulai dari percepatan sertifikasi tanah, peningkatan akurasi dan keamanan data pertanahan, integrasi sistem informasi pertanahan dengan perbankan, hingga peningkatan literasi keuangan masyarakat. Tanpa dukungan tersebut, potensi sertifikat tanah dalam memperluas akses modal dan mendorong investasi tidak akan terealisasi secara maksimal. Oleh karena itu, sertifikat tanah harus dipandang sebagai aset strategis yang tidak hanya bernilai secara ekonomi, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan yang mampu mempercepat inklusi keuangan dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

## References

- Adebayo, T. & et al. (2023). *Landed property as collateral to access credit for housing*.
- 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*.
- 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., & Guiringer, 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*.
- Green, B. N., Johnson, C. D., & Adams, A. (2006). Writing Narrative Literature Reviews for Peer-Reviewed Journals. *Chiropractic & Manual Therapies*, 52–57.
- 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. (2021). *Electronic Land Certificates: Its Goals and Challenges*. <https://doi.org/10.54518/rh.1.4.2021.120-125>
- 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*.
- 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*.
- 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>