

## SERTIFIKASI TANAH SEBAGAI INSTRUMEN PERLINDUNGAN HUKUM DAN JAMINAN INVESTASI UNTUK Mendukung KEGIATAN EKONOMI PENGGUNAAN ASET TANAH

**Antonius Ade Yunus Sihaloho**

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Papua Barat

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

### *Abstract*

*Land is a strategic asset that has multidimensional functions, including social, cultural, legal, and economic functions. However, in practice, land often becomes the subject of disputes due to the lack of certainty regarding ownership status. Land certification serves as a legal protection instrument and a guarantee for investments with high strategic value. This study qualitatively examines two main aspects through a literature review: first, how land certification functions as a legal protection instrument for ownership rights; and second, how land certification acts as an investment guarantee in supporting economic activities involving the use of land assets. The results of the study show that land certificates have legal force that provides certainty, prevents conflict, and serves as valid evidence in court, thereby guaranteeing protection for the owner. On the other hand, land certificates also provide economic benefits through increased asset value, strengthened trust in the financial system, and access to business capital by making them valid collateral in banking. Thus, land certification is not only an administrative instrument but also the foundation for economic development based on legal certainty and sustainable investment.*

**Keywords:** *Land certification, legal protection, investment guarantee, land assets, legal certainty, economic activities.*

### **Abstrak**

Tanah merupakan aset strategis yang memiliki fungsi multidimensi, baik sosial, budaya, hukum, maupun ekonomi. Namun, dalam praktiknya, tanah sering menjadi objek sengketa akibat tidak adanya kepastian status kepemilikan. Sertifikasi tanah hadir sebagai instrumen perlindungan hukum sekaligus jaminan investasi dengan nilai strategis tinggi. Penelitian ini mengkaji secara kualitatif melalui metode kajian pustaka tentang dua aspek utama: pertama, bagaimana sertifikasi tanah berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan; dan kedua, bagaimana sertifikasi tanah berperan sebagai jaminan investasi dalam mendukung kegiatan ekonomi penggunaan aset tanah. Hasil kajian menunjukkan bahwa sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang memberikan kepastian, mencegah konflik, dan menjadi alat bukti sah di pengadilan, sehingga menjamin perlindungan terhadap pemilikannya. Di sisi lain, sertifikat tanah juga memberikan manfaat ekonomi melalui peningkatan nilai aset, penguatan trust dalam sistem keuangan, serta akses terhadap modal usaha dengan menjadikannya agunan yang sah di perbankan. Dengan demikian, sertifikasi tanah bukan hanya instrumen administrasi, melainkan juga fondasi pembangunan ekonomi berbasis kepastian hukum dan investasi yang berkelanjutan.

**Kata kunci:** Sertifikasi tanah, perlindungan hukum, jaminan investasi, aset tanah, kepastian hukum, kegiatan ekonomi.

### **Pendahuluan**

Tanah dalam konteks kehidupan manusia bukan hanya sekadar ruang tempat tinggal, melainkan juga sumber daya strategis yang memiliki nilai sosial, politik, ekonomi, dan hukum. Sejak masa lampau, tanah telah menjadi unsur vital dalam pembangunan masyarakat, terutama di Indonesia yang dikenal sebagai negara agraris (Agustina, 2021). Dalam perkembangan zaman, fungsi tanah semakin kompleks, tidak hanya sekadar memenuhi kebutuhan dasar bagi kehidupan sosial masyarakat, tetapi juga memiliki kontribusi signifikan dalam proses pembangunan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan rakyat. Tanah

bahkan menjadi aset berharga yang dapat dijadikan modal usaha, instrumen investasi, maupun jaminan kredit di lembaga perbankan (Alquist, 2022). Oleh sebab itu, upaya mewujudkan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah merupakan syarat mendasar dalam menciptakan iklim ekonomi yang sehat dan kondusif.

Kondisi di Indonesia menunjukkan bahwa tanah sering kali menjadi objek sengketa dan konflik hukum yang berkepanjangan. Sengketa tersebut umumnya berakar pada ketidakjelasan status kepemilikan serta lemahnya dokumentasi hukum, misalnya karena tanah tidak terdaftar dan belum memiliki sertifikat hak milik. Fenomena ini menghambat jalannya pembangunan dan mengurangi minat masyarakat maupun investor untuk memanfaatkan tanah sebagai aset ekonomi (Pamungkas, 2025). Tingginya kasus konflik sengketa lahan juga menjadi salah satu penyebab ketidakpastian hukum yang pada akhirnya merugikan perekonomian nasional. Oleh karenanya, penyelesaian permasalahan hukum terkait tanah memerlukan sistem administrasi yang jelas, sederhana, transparan, dan memiliki kekuatan hukum tetap (Adere, 2022).

Pemerintah Indonesia telah berupaya mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah melalui program pendaftaran tanah dan sertifikasi. Sertifikasi tanah merupakan produk hukum yang berfungsi sebagai tanda bukti sah kepemilikan tanah sekaligus instrumen perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada pemiliknya (Sirait, 2020). Sertifikat tanah terbukti memberikan jaminan dan rasa aman bagi pemilik untuk menggunakan maupun mengelola tanah sesuai dengan haknya. Kepemilikan sertifikat dapat mengurangi potensi timbulnya klaim ganda, pemalsuan dokumen, maupun perebutan lahan antar pihak. Dengan demikian, sertifikasi tanah tidak hanya berfungsi pada tataran administratif semata, melainkan juga strategis untuk mengurangi potensi sengketa (Byamugisha, 2013).

Selain sebagai perlindungan hukum, sertifikat tanah memiliki fungsi ekonomi yang penting. Sertifikat tanah dapat digunakan sebagai agunan atau jaminan kredit di lembaga keuangan. Kondisi ini membuat pemilik tanah memiliki akses lebih besar terhadap modal, yang sangat dibutuhkan dalam mengembangkan usaha, meningkatkan produktivitas, dan menciptakan lapangan kerja. Dengan kata lain, sertifikasi tanah menjadi jembatan penting bagi masyarakat untuk berpartisipasi lebih luas dalam kegiatan ekonomi melalui pemanfaatan aset tanah sebagai instrumen investasi yang bernilai tinggi (Maslan, 2023).

Dalam konteks pembangunan ekonomi nasional, sertifikasi tanah berperan sebagai katalis bagi peningkatan iklim investasi. Investor, baik domestik maupun asing, akan merasa lebih yakin ketika terdapat kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah yang akan digunakan untuk kegiatan usaha maupun pembangunan infrastruktur (Liu & Ravenscroft, 2023). Tanah yang memiliki sertifikat memberikan legitimasi dan keamanan hukum yang dibutuhkan untuk menekan risiko kerugian akibat permasalahan sengketa. Oleh karena itu, sertifikasi tanah tidak hanya relevan bagi masyarakat kecil, melainkan juga bagi sektor bisnis dan dunia usaha secara luas (Riyadi, 2020).

Meski demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa program sertifikasi tanah masih menghadapi berbagai tantangan. Jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat di Indonesia masih tergolong tinggi, terutama di daerah pedesaan dan kawasan terluar. Hambatan yang muncul mencakup keterbatasan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, biaya administrasi yang cukup besar, keterbatasan informasi, hingga permasalahan birokrasi yang Panjang (Febrianti, 2021). Kondisi ini menyebabkan banyak bidang tanah yang masih berstatus tidak jelas, sehingga rawan menimbulkan konflik bahkan menghambat pemanfaatannya dalam kegiatan ekonomi. Selain faktor birokrasi, masalah hukum dan sosial juga memengaruhi keberhasilan sertifikasi tanah. Tumpang tindih kebijakan, lemahnya koordinasi antar lembaga, serta masih adanya praktik mafia tanah memperburuk kepercayaan

masyarakat terhadap efektivitas sistem pertanahan. Lebih jauh, ini menimbulkan dilema karena di satu sisi tanah diharapkan dapat digunakan sebagai sumber modal dan jaminan investasi, sementara di sisi lain, hambatan administratif dan permasalahan hukum justru menghalangi peran strategis tanah dalam mendukung pembangunan ekonomi nasional (Nasution & Ramadhani, 2023).

Implementasi sertifikasi tanah sebagai instrumen perlindungan hukum juga berkaitan erat dengan prinsip kepastian hukum yang menjadi pijakan utama dalam penyelenggaraan negara hukum. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan prediktabilitas dan rasa aman bagi setiap warga negara dalam melaksanakan hak-haknya. Sertifikat tanah sebagai dokumen resmi kepemilikan mencerminkan prinsip tersebut, karena secara formil dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan. Dengan demikian, sertifikasi menjadi manifestasi nyata bagaimana kepastian hukum diterapkan dalam bidang agrarian (Parlindungan, 1999).

Dari sisi ekonomi, sertifikat tanah menimbulkan efek multiplikasi terhadap perkembangan usaha. Tanah yang tersertifikasi dapat meningkatkan nilai jual properti dan memperbesar potensi pemanfaatannya untuk kegiatan produktif, baik dalam sektor pertanian, industri, maupun jasa. Dengan kepemilikan sertifikat, masyarakat memiliki kesempatan lebih luas untuk mengakses modal, memulai usaha baru, atau memperbesar kapasitas bisnisnya. Kondisi ini jelas berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional (Kurniawan, 2020).

Penelitian ini penting dilakukan karena adanya gap antara teori dan praktik di lapangan. Regulasi telah memberikan jaminan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dan investasi, namun implementasinya masih belum optimal. Masih ada ketidakadilan akses terhadap sertifikasi, khususnya bagi kelompok masyarakat bawah atau daerah terpencil. Di sisi lain, investor dan pelaku ekonomi membutuhkan kepastian hukum yang tidak bisa ditunda. Ketegangan antara urgensi hukum dan kendala implementasi menjadi ruang diskusi akademis yang sangat penting.

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan kajian pustaka (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, membaca, dan menganalisis literatur relevan seperti buku-buku hukum agraria, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan (UU Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), serta artikel akademik yang membahas sertifikasi tanah, perlindungan hukum, dan investasi (Eliyah & Aslan, 2025). Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis isi (*content analysis*) untuk menafsirkan isi literatur secara mendalam, mengidentifikasi tema dan pola yang relevan, serta menyusun argumentasi sistematis mengenai fungsi sertifikasi tanah baik sebagai instrumen perlindungan hukum maupun sebagai jaminan investasi untuk mendukung kegiatan ekonomi (Liberati et al., 2020).

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Sertifikasi Tanah sebagai Instrumen Perlindungan Hukum**

Tanah merupakan salah satu aset terpenting dalam kehidupan masyarakat karena bukan hanya mempunyai fungsi sosial, tetapi juga fungsi ekonomi, budaya, dan politik. Dalam perspektif hukum, keberadaan tanah erat kaitannya dengan hak kepemilikan yang diakui oleh negara dan dilindungi oleh konstitusi (Mukmin, 2020). Namun, sejarah panjang pengelolaan tanah di Indonesia menunjukkan bahwa seringkali tanah menjadi obyek sengketa yang melibatkan masyarakat, korporasi, dan bahkan pemerintah. Ketiadaan alat bukti kepemilikan yang sah sering menjadi penyebab utama meluasnya

konflik, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak-hak tersebut (Janse, 2023).

Instrumen yang dimaksud adalah sertifikasi tanah. Sertifikat tanah merupakan produk hukum dari proses pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikasi tanah berfungsi sebagai bukti autentik yang mengikat secara hukum bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak tertentu atas sebidang tanah. Kehadiran sertifikat menjamin kepastian mengenai status, luas, dan letak bidang tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya klaim ganda yang selama ini menjadi permasalahan mendasar di Masyarakat (Onwuteaka, 2021).

Kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat sangat penting karena tanah adalah sumber kekuasaan sekaligus sumber kesejahteraan ekonomi. Tanpa adanya kepastian hukum, pemilik tanah berada dalam posisi rentan terhadap perebutan, penyerobotan, maupun pengambilalihan oleh pihak lain. Sertifikasi tanah hadir untuk memberikan rasa aman dan jaminan hukum sehingga pemilik berhak menguasai dan memanfaatkan tanah sesuai ketentuan. Dengan demikian, keberadaan sertifikat menjadi representasi nyata dari prinsip negara hukum yang menjamin pengakuan dan perlindungan hak kepemilikan (Tian, 2024).

Dari perspektif perlindungan hukum, sertifikat tanah dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan preventif. Perlindungan preventif berarti instrumen hukum berperan mencegah terjadinya pelanggaran hak warga negara. Sertifikat tanah mencegah sengketa sebelum terjadi dengan memberikan kejelasan identitas pemilik dan batas-batas tanah. Dengan adanya sertifikat, setiap pihak ketiga yang ingin melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut harus terlebih dahulu mengakui keberadaan hak yang melekat dan teregister secara sah (Murni, 2023).

Selain perlindungan preventif, sertifikat tanah juga berfungsi sebagai perlindungan represif. Jika terjadi sengketa atau gugatan mengenai hak atas tanah, sertifikat berstatus sebagai alat bukti yang kuat di hadapan pengadilan. Dalam praktiknya, banyak hakim menjadikan sertifikat sebagai rujukan utama dalam memutus perkara pertanahan. Artinya, sertifikat memberikan legal standing yang kokoh bagi pemilik tanah dalam mempertahankan haknya di hadapan hukum. Ini sekaligus mempertegas bahwa sertifikasi tanah lebih dari sekadar aspek administratif melainkan memiliki nilai yuridis yang fundamental (Sutedi, 2014).

Sertifikasi tanah juga merupakan bentuk implementasi dari prinsip kepastian hukum sebagaimana ditegaskan oleh Hans Kelsen maupun Utrecht yang menekankan bahwa hukum harus tertulis, jelas, dan memiliki kekuatan mengikat. Dalam konteks tanah, kepastian hukum diberikan melalui proses registrasi yang terstandarisasi oleh pemerintah. Hal ini tidak hanya menimbulkan rasa aman bagi pemilik, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum negara (Sutedi, 2024). Ketika masyarakat percaya bahwa sertifikat diakui dan dilindungi secara konsisten, legitimasi negara dalam bidang pertanahan semakin kuat. Kekuatan hukum sertifikat tanah didukung pula oleh asas-asas dalam hukum agraria, yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan (Albino-Pimentel, 2022). Melalui sertifikasi, masyarakat tidak hanya mendapatkan kepastian hukum, tetapi juga keadilan dalam arti bahwa semua warga memiliki hak yang sama untuk memperoleh pengakuan atas tanah yang dikuasai. Dari sisi kemanfaatan, sertifikasi memberikan manfaat ganda: sebagai alat pertahanan hukum dan sebagai jembatan menuju kegiatan ekonomi yang produktif. Dengan demikian, sertifikat memadukan aspek legal sekaligus aspek pragmatis dalam kehidupan Masyarakat (Pamungkas, 2024).

Namun, meskipun sertifikat tanah memiliki status sebagai alat bukti yang sah, hal ini tidak berarti bahwa kedudukannya tidak dapat digugat. Dalam yurisprudensi, ada asas bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat namun dapat dibatalkan apabila terbukti diperoleh melalui prosedur yang tidak sah, misalnya dengan cara manipulasi atau melawan hukum. Namun demikian, pembatalan sertifikat memerlukan bukti yang sangat kuat dan melalui proses pengadilan. Ini menunjukkan bahwa sertifikat memiliki kedudukan hukum yang sangat kokoh dibanding surat-surat tanah non-sertifikat (Alemu et al., 2008). Untuk memahami sertifikasi tanah sebagai perlindungan hukum, perlu dilihat pula peran pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memegang tanggung jawab penuh untuk memastikan proses sertifikasi berlangsung transparan, akuntabel, dan sesuai aturan. Proses ini melibatkan pengukuran lahan, penelitian riwayat tanah, pengumuman publik, hingga penerbitan dokumen sertifikat. Jika semua dilakukan dengan baik, sertifikat menjadi dokumen yang tidak hanya bernilai administratif tetapi juga mencerminkan proses hukum yang berintegritas (Chhibber, 1999).

Dari perspektif masyarakat, sertifikat tanah memberikan rasa aman psikologis karena pemilik merasa haknya diakui negara. Rasa aman ini menjadi sangat penting di tengah kondisi sosial yang rawan konflik lahan, baik antara individu, kelompok masyarakat, maupun korporasi dengan negara. Dengan mengantongi sertifikat, masyarakat memiliki dasar formal untuk menolak intervensi pihak lain terhadap lahannya. Rasa aman tersebut mendorong masyarakat untuk lebih berani mengelola, mengembangkan, dan memanfaatkan tanah secara produktif (Mohamad & Djaja, 2025).

Sertifikasi tanah juga meminimalisir praktik mafia tanah yang kerap memanfaatkan kelemahan administrasi pertanahan. Tanpa sertifikat, mafia tanah dapat dengan mudah melakukan klaim sepihak, memalsukan dokumen, atau menipu masyarakat awam. Dengan adanya sertifikat yang dilindungi oleh sistem hukum, peluang mafia tanah melakukan manuver semakin terbatas. Oleh karena itu, memperluas program sertifikasi tanah memiliki dimensi strategis sebagai langkah pemberantasan praktik-praktik ilegal sekaligus upaya menciptakan tata kelola pertanahan yang jujur dan transparan (Ang'anyo & Leiro, 2020).

Keberadaan sertifikat tanah juga relevan dengan konsep hak asasi manusia. Hak atas kepemilikan tanah merupakan bagian dari hak ekonomi yang dijamin oleh konstitusi. Sertifikat tanah sebagai dokumen resmi menegaskan pengakuan negara atas hak tersebut, sehingga memberikan perlindungan hukum terhadap hak dasar warga negara. Dalam konteks ini, sertifikasi tanah sejalan dengan prinsip negara hukum demokratis yang menghargai hak individu sekaligus menjamin keadilan sosial ditengah Masyarakat (Khalimi & Suhardiman, 2025).

Meski perannya sangat penting, implementasi sertifikasi tanah masih menghadapi tantangan, utamanya dalam hal pemerataan akses. Banyak masyarakat pedesaan dan daerah terpencil yang belum memiliki sertifikat tanah karena keterbatasan informasi, biaya, serta prosedur yang dianggap rumit. Ketidakmerataan ini perlu mendapat perhatian serius karena perlindungan hukum tidak boleh bersifat eksklusif hanya bagi mereka yang memiliki kemampuan akses, melainkan harus inklusif bagi seluruh warga negara tanpa terkecuali (Donor Platform, 2025).

Dengan demikian, sertifikasi tanah sebagai instrumen perlindungan hukum memiliki makna strategis dalam menjaga kepastian hak, mencegah terjadinya sengketa, serta menjadi alat bukti yang sah dalam penyelesaian konflik. Sertifikat tanah adalah manifestasi nyata dari hadirnya negara untuk melindungi hak warga negara atas tanah, sekaligus wujud dari prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Meskipun masih terdapat hambatan pada level implementasi, keberadaan sertifikat tetap menjadi fondasi utama dalam menciptakan tata kelola pertanahan yang berkeadilan, pasti, dan terlindungi secara hukum.

## **Sertifikasi Tanah sebagai Jaminan Investasi untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi**

Dalam perspektif ekonomi, tanah tidak hanya dilihat sebagai ruang hidup, tetapi juga sebagai sumber daya strategis yang memiliki nilai aset tinggi. Tanah yang telah memiliki sertifikat kepemilikan mempunyai dimensi ekonomi lebih besar, karena status hukumnya jelas, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai jaminan (collateral) dalam sistem investasi maupun akses kredit. Legalitas yang telah ditetapkan melalui sertifikat memberikan nilai tambah bagi tanah, menjadikannya tidak sekadar lahan tidur, tetapi modal ekonomi yang produktif. Dengan sertifikat, tanah masuk dalam kategori aset formal yang diakui oleh lembaga keuangan, dunia usaha, maupun investor (Krismantoro, 2023).

Salah satu fungsi paling nyata dari sertifikat tanah adalah sebagai agunan formal di lembaga perbankan. Bank sebagai lembaga intermediasi hanya akan memberikan kredit jika peminjam dapat menjamin pinjamannya dengan aset yang sah secara hukum dan memiliki nilai ekonomi tinggi. Sertifikat tanah memenuhi persyaratan tersebut karena secara hukum dapat dipertanggungjawabkan, mudah diverifikasi, dan memiliki nilai yang terus meningkat seiring waktu. Dengan sertifikat tanah, masyarakat lebih mudah mengakses kredit produktif untuk membiayai usaha atau investasi lainnya (Hikmany, 2024).

Kemampuan sebuah aset digunakan sebagai agunan merupakan indikator penting dalam mengukur tingkat kepercayaan dalam sistem ekonomi. Tanah yang tidak bersertifikat dianggap tidak memiliki nilai kepastian, sehingga investor maupun lembaga keuangan enggan menerima atau menggunakannya sebagai jaminan. Perbedaan status ini sangat berpengaruh terhadap peluang investasi. Pemilik tanah bersertifikat memiliki akses jauh lebih baik terhadap sumber pembiayaan dan peluang usaha dibanding pemilik tanah tanpa sertifikat (Ardani, 2023).

Sertifikasi tanah juga berperan dalam meningkatkan nilai aset secara signifikan. Sebidang tanah tanpa sertifikat relatif lebih rendah nilainya di pasar karena status kepemilikannya tidak jelas atau berisiko sengketa. Sebaliknya, ketika tanah sudah memiliki sertifikat, risiko hukum berkurang drastis dan nilainya di pasar akan meningkat. Dengan demikian, sertifikat tanah tidak hanya sebagai dokumen legal, tetapi juga sebagai instrumen yang meningkatkan nilai ekonomi dari aset tersebut (Mootalu, 2023).

Dari sudut pandang makroekonomi, sertifikasi tanah mendorong pergerakan sektor finansial. Dengan legalisasi kepemilikan tanah, rumah tangga dan pelaku usaha dapat mengakses kredit bank untuk modal usaha, ekspansi bisnis, atau pembelian alat produksi. Kredit yang disalurkan bank ke sektor riil kemudian meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, serta menambah daya beli masyarakat. Inilah yang menjadikan sertifikasi tanah sebagai salah satu instrumen strategis dalam pembangunan ekonomi nasional (Harry, 2022). Selain peran formalnya di sektor perbankan, sertifikasi tanah juga meningkatkan rasa aman investor dalam melakukan pembangunan infrastruktur atau proyek usaha besar. Investor tentu membutuhkan jaminan bahwa tanah yang digunakan memang sah dan dapat dialokasikan untuk kegiatan ekonomi. Sertifikat tanah memberikan legitimasi tersebut, sehingga mengurangi potensi kerugian akibat klaim sengketa atau persoalan hukum di kemudian hari. Faktor ini berkontribusi besar dalam menciptakan iklim usaha yang kondusif dan kompetitif (Ali, 2021).

Tidak dapat dipungkiri bahwa investasi bersifat sangat sensitif terhadap aspek kepastian hukum. Ketika tanah belum bersertifikat, investor menghadapi risiko tinggi yang dapat merugikan modal. Sebaliknya, tanah yang bersertifikat memberikan rasa aman sehingga investor bisa lebih fokus mengembangkan bisnis dan mengalokasikan modal ke aktivitas produktif. Dengan kepastian tersebut, sertifikasi tanah berimplikasi langsung pada peningkatan aliran investasi ke daerah maupun nasional

(Smith, 2022). Selain memberikan kepastian hukum, sertifikat tanah menciptakan asas kepercayaan (trust) dalam sistem keuangan dan bisnis. Trust adalah pondasi utama investasi. Baik bank, investor swasta, maupun lembaga keuangan internasional akan menilai tingkat kredibilitas suatu usaha berdasarkan kepastian hukum atas asetnya. Sertifikat tanah memungkinkan proses perjanjian bisnis lebih transparan, memperkecil peluang spekulasi berlebihan, dan meningkatkan kredibilitas pemilik tanah di mata mitra usaha (Mauliandi, 2019).

Pada level masyarakat, sertifikasi tanah memperkuat basis ekonomi rumah tangga. Banyak usaha mikro dan kecil (UMKM) terbentur akses modal karena tidak memiliki jaminan legal. Dengan sertifikat tanah, UMKM dapat menjadikan lahannya sebagai jaminan kredit, sehingga memperoleh modal untuk memperluas usaha. Praktik ini terbukti mampu meningkatkan skala produksi, pendapatan, dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, sertifikasi tanah memiliki peran signifikan dalam mendukung inklusi keuangan sekaligus mengurangi kesenjangan ekonomi (Nugroho, 2023).

Di sisi lain, sertifikasi tanah juga memperbesar peluang kerjasama bisnis antara pemilik tanah dan investor. Tanpa sertifikat, pemilik lahan hanya memiliki bukti administratif lemah sehingga sulit dijadikan dasar perjanjian kerjasama. Sertifikat tanah memberikan kepastian sehingga lahan bisa dikembangkan untuk proyek properti, pertanian modern, atau pariwisata berbasis aset. Pola ini menciptakan sinergi antara rakyat sebagai pemilik tanah dengan investor yang memiliki modal, sehingga menghasilkan kegiatan ekonomi yang produktif dan berkelanjutan (Primastya, 2020).

Sertifikasi tanah memiliki implikasi terhadap efisiensi dan efektivitas proses bisnis. Transaksi jual beli tanah, perjanjian sewa, maupun pembangunan infrastruktur akan berjalan lebih cepat jika tanah telah sah secara hukum. Ketika tanah bersertifikat, tidak diperlukan waktu lama untuk memverifikasi kepemilikan karena data sudah tercatat resmi di BPN. Efisiensi ini berarti biaya transaksi lebih rendah, sehingga kegiatan ekonomi dapat berlangsung lebih lancar dengan risiko hukum minimal (Benson, 2016).

Dalam praktik internasional, sertifikasi tanah menjadi salah satu indikator penting dalam menilai *ease of doing business* (kemudahan berusaha) suatu negara. Negara dengan sistem sertifikasi tanah yang transparan akan dipandang lebih kompetitif dan menarik bagi investor global. Hal ini karena investor memandang tanah sebagai faktor fundamental dalam menjalankan bisnis jangka panjang. Oleh sebab itu, percepatan sertifikasi tanah di Indonesia tidak hanya bermanfaat bagi masyarakat lokal, tetapi juga memperkuat posisi Indonesia di hadapan komunitas internasional (Firdausy, 2024).

Meski memiliki fungsi strategis dalam dunia investasi, tantangan tetap ada. Biaya administrasi sertifikasi, birokrasi panjang, serta praktik mafia tanah masih menjadi hambatan. Namun pada dasarnya, semua hambatan tersebut adalah tantangan teknis yang bisa diatasi melalui kebijakan reformasi agraria, program pendaftaran tanah sistematis, serta transparansi layanan publik. Jika hambatan ini dapat diminimalisir, sertifikasi tanah akan menjadi instrumen yang semakin kuat dalam mendukung investasi nasional (Abdulai, 2011).

Dengan demikian, sertifikasi tanah terbukti berperan sebagai jaminan investasi yang mampu memperluas kegiatan ekonomi, baik pada level individu, kelompok usaha kecil, maupun korporasi besar. Sertifikat tanah menjembatani kepastian hukum dan kebutuhan modal, menciptakan rasa aman, membangun trust dalam hubungan bisnis, serta meningkatkan nilai aset di pasar. Sertifikasi tanah bukan hanya bentuk administrasi pertanahan, tetapi fondasi pembangunan ekonomi modern yang menghubungkan hukum, keuangan, dan pertumbuhan investasi.

## Kesimpulan

Sertifikasi tanah merupakan instrumen fundamental yang memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dengan menghadirkan kepastian hak melalui dokumen resmi yang sah dan diakui negara. Sertifikat tanah memiliki kekuatan sebagai alat bukti autentik, baik secara preventif untuk mencegah sengketa maupun secara represif sebagai bukti kuat dalam penyelesaian konflik di pengadilan. Dengan kepastian ini, masyarakat terhindar dari potensi penyerobotan, klaim ganda, dan praktik mafia tanah, sehingga rasa aman dan keadilan dalam menguasai serta memanfaatkan tanah dapat terwujud.

Selain perannya dalam aspek hukum, sertifikasi tanah juga memiliki dimensi ekonomi dan investasi yang sangat strategis. Sertifikat tanah meningkatkan nilai sebuah aset, memudahkan akses masyarakat terhadap kredit atau pembiayaan usaha, serta memperkuat kepercayaan investor dalam mengembangkan kegiatan produktif. Tanah yang telah bersertifikat dapat dijadikan jaminan formal di lembaga keuangan, mempermudah kerjasama bisnis, serta memperlancar transaksi pertanahan sehingga menciptakan efisiensi ekonomi. Dengan demikian, sertifikasi tanah berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan kepastian hukum dengan kebutuhan modal dalam pembangunan ekonomi.

Dengan memperhatikan kedua dimensi tersebut, jelas bahwa sertifikasi tanah memainkan peran ganda: sebagai instrumen perlindungan hukum dan sekaligus jaminan investasi yang mampu mendukung kegiatan ekonomi penggunaan aset tanah. Agar fungsi ini optimal, pemerintah perlu mempercepat program sertifikasi tanah secara merata, mengatasi hambatan birokrasi, serta memperkuat sistem hukum pertanahan yang transparan. Langkah tersebut akan memberikan dampak positif bagi masyarakat, dunia usaha, dan pembangunan nasional karena terciptanya ekosistem investasi yang sehat berbasis kepastian hukum yang adil dan berdaya guna.

## References

- Abdulai, A. (2011). *Land Tenure Differences and Investment in Land*. <https://doi.org/10.1016/j.foodpol.2010.12.002>
- Adere, T. H. (2022). The impact of land certification and risk preferences on soil and water conservation adoption. *Journal of Environmental Management*.
- Agustina, E. (2021). The Use of Certificate of Land Rights on Proving in Land Disputes. *Administrative and Environmental Law Review*, 2(2), 71–80. <https://doi.org/10.25041/aclr.v2i2.2356>
- Albino-Pimentel, J. (2022). Intellectual property rights, non-market considerations and innovation. *Research Policy*.
- Alemu, T., Deininger, K., & Ali, D. A. (2008). *Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Markets: Evidence from Ethiopia*. World Bank. <http://hdl.handle.net/10986/6897>
- Ali, D. A. (2021). *Sustaining Land Registration Benefits by Addressing the Challenges of Informal Rural Transactions*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104243>
- Alquist, R. (2022). The price of property rights: Institutions, finance, and growth. *Journal of Financial Economics*.
- Ang'anyo, M., & Leiro, J. (2020). Economic impacts of property rights security reforms in Kenya. *African Development Review*.
- Ardani, M. N. (2023). *The Importance of Land Registration to Support Environmental Management*. <https://doi.org/10.14710/dlr.v10i2.28280>
- Benson, M. (2016). *Land-Based Financing for Infrastructure Development*. <http://gltn.net/land-based-financing>
- Byamugisha, F. K. (2013). *Securing Africa's Land for Shared Prosperity: A Program to Scale Up Reforms and Investments*. *World Bank Publications*.
- Chhibber, P. K. (1999). Foreign Ownership and Profitability: Property Rights and Firm Performance in India. *Journal of Law, Economics, & Organization*.



- Donor Platform. (2025). *Understanding the Role of Land Rights for Sustainable Reconstruction*. <https://www.donorplatform.org/event/understanding-the-role-of-land-rights-for-sustainable-reconstruction-in-conflict-and-post-conflict-settings-2/>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, 3(3), 197–219.
- Firdausy, C. M. (2024). *Land Value Capture as Breakthrough of Financing Scheme in Urban Infrastructure*. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.103641>
- Harry, M. (2022). *The Effectiveness of Complete Systemic Land Registration: A Case Study from Indonesia*. <http://repository.uin-malang.ac.id/19417/1/1.pdf>
- Hikmany, A. N. (2024). *The Myths and Realities of Land Registration in Zanzibar*. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=5059006](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=5059006)
- Janse, A. (2023). Legal implications of land certification: International perspectives. *Land Use Policy*.
- Khalimi, G. W., & Suhardiman, C. (2025). Analisis Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Peningkatan Nilai Ekonomi Tanah melalui Kepastian Status Hukum: Kajian Literatur. *Jurnal Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta*, 2(4), 178–187.
- Krismantoro, D. (2023). *The Urgency of Electronic Land Certificates in Improving Land Governance*. <https://ojs.journalsdg.org/jlss/article/view/1808>
- Kurniawan, A. (2020). Pemanfaatan Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran untuk Akses Permodalan Usaha Mikro dan Kecil. *Jurnal Tunas Agraria*.
- Liberati, A., Altman, D. G., & Tetzlaff, J. (2020). The PRISMA statement for reporting systematic reviews and meta-analyses of studies that evaluate health care interventions: Explanation and elaboration. *PLOS Medicine*, 6(7), e1000100. <https://doi.org/10.1371/journal.pmed.1000100>
- Liu, H., & Ravenscroft, H. (2023). Property rights reforms and agricultural productivity in developing countries. *Agricultural Economics Journal*.
- Maslan, M. (2023). Prospek Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Guna Terwujudnya e-Government di Era 4.0. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 106–119.
- Mauliandi, W. S. (2019). *Studi Kasus Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. <https://repository.stpn.ac.id/1158/1/WAHYU%20SAFAR%20MAULIANDI.pdf>
- Mohamad, A. R., & Djaja, B. (2025). Effectiveness of Legal Protection for Land Rights Certificate Holders Against Unlawful Third-Party Claims. *Awang Long Law Review*, 7(2), 402–409.
- Mootalu, S. R. (2023). *The Effectiveness of the National Land Agency in Implementing Land Registration*. <https://pdfs.semanticscholar.org/1e11/b5f60db27a4f276ef3382c6bfb8865ec003e.pdf>
- Mukmin, A. (2020). *Manfaat Sertifikat Tanah Sebagai Upaya Administrasi Di Bidang Pertanahan*.
- Murni, C. S. (2023). Land Certification as an Instrument of Investment Security: A Malaysian Case Study. *Asian Journal of Property Law*.
- Nasution, N. R., & Ramadhani, R. (2023). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah Elektronik. *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, 2(2), 29.
- Nugroho, H. (2023). *Regulatory Impact Assessment: Optimization of the Complete Systemic Land Registration*. <http://journal.ipb.ac.id/index.php/jabm/article/download/52120/28372>
- Onwuteaka, M. (2021). Land Titling and Investment in Agriculture in Developing Countries: Evidence from Tanzania. *Agricultural Economics*.
- Pamungkas, M. I. (2024). Increasing Public Legal Awareness of Land Certificate for Economic Empowerment. *Journal of Land Policy and Housing*.
- Pamungkas, M. I. (2025). The Legal Validity of Legal Protection for Holders of Electronic Land Certificates. *Journal of Land Policy and Housing*.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*. Mandar Maju.

- Primastya, A. A. (2020). *Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Biaya Terjangkau*.  
<https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/download/1348/678/5502>
- Riyadi, B. S. (2020). Politic of economy law in Indonesia: Land certification and investment development. *Indonesian Law Journal*.
- Sirait, S. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah dan Perlindungan Hak atas Tanah. *Jurnal Bhumi STPN*.
- Smith, J. (2022). *Sustainable Financing Models in Property Registration: Case Studies and Policy Implications*. <https://doi.org/10.1080/09599916.2022.2024810>
- Sutedi, A. (2014). *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak atas Tanah*.
- Sutedi, A. (2024). International perspectives on land tenure security and economic development. *Journal of Land Use & Development Studies*.
- Tian, C. (2024). Land certification, tenure security and off-farm employment. *Journal of Development Economics*.