

# Pengaruh Kepastian Hukum Lahan dan Tata Kelola Aset Terhadap Potensi Peningkatan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Melalui Realisasi Investasi

<sup>1</sup>Elya Rifqiati

<sup>1</sup>Mahasiswa Magister Manajemen, Universitas Trilogi

[elya.rifqiati@gmail.com](mailto:elya.rifqiati@gmail.com)

**Abstract**— This study aims to determine the effect of land legal certainty and asset management on the potential increase of PNBP mediated by investment realization. The primary data were obtained through questionnaires distributed to respondents who were relevant to the research context. The study population consisted of respondents who had knowledge of land management, asset governance, investment realization, and PNBP in the transmigration sector. The data were analyzed using PLS-based SEM. The results showed that land legal certainty and asset management had a significant effect on investment realization, this study also concluded that land legal certainty and investment realization had a significant effect on the potential increase in PNBP. Asset management has no direct effect on the potential increase in PNBP. Investment realization is able to mediate the relationship of the effect of land legal certainty and asset management on the potential increase in PNBP.

**Keywords** - Land Legal Certainty, Asset Management, Investment Realization, PNBP.

## I. INTRODUCTION

Penerimaan Negara Bukan Pajak atau PNBP merupakan sumber penting dalam struktur pendapatan negara karena berperan mendukung pembiayaan pembangunan, memperkuat ruang fiskal, dan mencerminkan kemampuan kementerian/lembaga dalam mengelola layanan, aset, sumber daya, serta kewenangan publik secara produktif. Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2024, 2025, 2026) mencatat bahwa PNBP menjadi sumber pendapatan negara terbesar kedua setelah pajak. Realisasi PNBP nasional mencapai Rp605,9 triliun pada 2023 atau 137,3 persen dari target APBN, kemudian menurun menjadi Rp579,5 triliun pada 2024 atau 117 persen dari target, dan sekitar Rp540 triliun pada 2025 atau 105 persen dari target. Meskipun tetap melampaui target, tren penurunan nominal tersebut menunjukkan adanya persoalan keberlanjutan sumber penerimaan negara.

Dalam konteks kementerian/lembaga, PNBP tidak hanya ditentukan oleh tarif atau pungutan layanan, tetapi juga oleh tata kelola organisasi, akuntabilitas, kualitas layanan, pemanfaatan aset, dan kepastian hukum. Penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang belum sepenuhnya konsisten. Wibowo dan Murwaningsari (2024) menemukan bahwa tata kelola dan akuntabilitas berperan terhadap keberlanjutan PNBP, sedangkan Angelia dan Wibowo (2025) menemukan bahwa pengendalian internal tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja PNBP. Perbedaan temuan ini menunjukkan perlunya melihat faktor tata kelola secara lebih spesifik, terutama dalam kaitannya dengan aset, legalitas, koordinasi kelembagaan, dan kemampuan aset menghasilkan nilai ekonomi.

Salah satu konteks yang relevan untuk dikaji adalah sektor transmigrasi, terutama karena pengelolaan lahan, tata kelola aset, investasi, dan potensi PNBP memiliki keterkaitan yang erat dalam sektor tersebut. Kementerian Transmigrasi Republik Indonesia (2025) menyebutkan bahwa dukungan anggaran sektor transmigrasi mencapai sekitar Rp1,89 triliun pada 2025 dan meningkat menjadi Rp1,902 triliun pada 2026 untuk mendukung transformasi transmigrasi modern. Namun, peningkatan anggaran belum otomatis menghasilkan nilai ekonomi apabila persoalan lahan, aset, koordinasi, dan investasi belum tertangani. Dalam sumber yang sama, DPR RI mencatat terdapat 17.650 bidang tanah transmigrasi yang tumpang tindih dengan kawasan hutan (Kementerian Transmigrasi Republik Indonesia, 2025). Kondisi ini dapat menghambat legalisasi aset, menimbulkan risiko sengketa, menurunkan daya tarik investor, dan membatasi peluang pemanfaatan aset sebagai sumber PNBP.

Kajian pertanahan menunjukkan bahwa kepastian hukum lahan berpengaruh terhadap keputusan investasi karena investor membutuhkan prediktabilitas dan perlindungan hukum. Namun, kebijakan investasi juga dapat memunculkan konflik apabila status lahan tidak jelas dan koordinasi antarlembaga lemah. Karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menguji pengaruh kepastian hukum lahan dan tata kelola aset terhadap potensi peningkatan PNBP, baik secara langsung maupun melalui realisasi investasi sebagai variabel mediasi pada sektor transmigrasi. Hasil penelitian diharapkan memberi kontribusi praktis bagi penguatan legalitas lahan, pembenahan data aset, koordinasi kelembagaan, dan pengembangan investasi kawasan transmigrasi.

## **Literature Review**

### **a. Kepastian Hukum Lahan**

Kepastian hukum lahan merujuk pada kejelasan status, hak, kewenangan, prosedur, dan perlindungan hukum atas lahan yang menjadi dasar pengelolaan dan pemanfaatan aset. Dalam konteks transmigrasi, variabel ini penting karena status lahan yang tidak jelas dapat menghambat legalisasi aset, menimbulkan sengketa, melemahkan kepercayaan investor, dan membatasi peluang PNBP. Widiyono dan Khan (2023) menegaskan bahwa kepastian hukum tanah masih menghadapi tantangan regulasi dan implementasi, sedangkan Hutahayan et al. (2024) menunjukkan bahwa kepastian hukum memengaruhi keputusan investasi. Namun, Isnaini (2025) mengingatkan bahwa investasi juga dapat menimbulkan persoalan hak masyarakat apabila perlindungan hukum lemah. Karena itu, indikator kepastian hukum lahan meliputi kejelasan status hukum, kepastian hak pemanfaatan, perlindungan dari sengketa, konsistensi regulasi, dan kejelasan prosedur legalisasi.

### **b. Tata Kelola Aset**

Tata kelola aset adalah proses pengelolaan aset publik melalui pendataan, legalisasi, pemanfaatan, pengamanan, pengawasan, dan evaluasi agar aset memberi manfaat ekonomi, sosial, dan administratif. Dalam penelitian ini, tata kelola aset dipahami sebagai kemampuan kelembagaan dalam mengelola aset lahan dan kawasan secara tertib, akuntabel, produktif, dan berorientasi pada penciptaan nilai. Tirayoh et al. (2021) menunjukkan bahwa manajemen aset publik masih menghadapi tantangan dalam penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, dan administrasi aset. Sumaryana et al. (2024) juga menegaskan adanya persoalan perencanaan, koordinasi, transparansi, evaluasi, dan pembaruan data aset. Oleh sebab itu, indikator tata kelola aset mencakup ketersediaan data, legalitas administrasi, perencanaan pemanfaatan, pengawasan, koordinasi antarinstansi, dan evaluasi kinerja aset.

### **c. Realisasi Investasi**

Realisasi investasi adalah keterwujudan minat dan komitmen investor menjadi kegiatan nyata, seperti kerja sama, penanaman modal, pembangunan fasilitas, dan pengembangan kawasan. Dalam kajian ini, realisasi investasi menjadi variabel mediasi karena kepastian hukum lahan dan tata kelola aset tidak otomatis meningkatkan PNBP apabila belum berubah menjadi aktivitas ekonomi produktif. Hutahayan et al. (2024) menunjukkan bahwa kepastian hukum berpengaruh terhadap keputusan investasi karena investor membutuhkan prediktabilitas dan perlindungan hak. Sebaliknya, Isnaini (2025) menekankan bahwa investasi dapat menimbulkan konflik apabila tidak disertai perlindungan hak masyarakat. Dengan demikian, indikator realisasi investasi meliputi minat investor, kemudahan realisasi investasi, nilai atau volume kerja sama, dan keberlanjutan investasi kawasan transmigrasi.

### **d. Potensi Peningkatan PNBP**

Potensi peningkatan PNBP merupakan peluang bertambahnya penerimaan negara bukan pajak melalui pemanfaatan aset, layanan, perizinan, kerja sama, dan pengembangan kawasan. Dalam sektor transmigrasi, potensi ini sangat bergantung pada legalitas lahan, kesiapan aset, realisasi investasi, serta efektivitas sistem pemungutan dan pelaporan. Wibowo dan Murwaningsari (2024) menyatakan bahwa keberlanjutan PNBP dipengaruhi faktor kelembagaan dan akuntabilitas. Angelia dan Wibowo (2025) menemukan bahwa akuntabilitas dan belanja barang atau jasa berpengaruh positif terhadap kinerja PNBP, sedangkan pengendalian internal tidak signifikan. Krisnandono et al. (2026) menegaskan bahwa optimalisasi PNBP membutuhkan perencanaan, kapasitas implementasi, dan pengawasan fiskal. Karena itu, indikator potensi peningkatan PNBP meliputi penerimaan dari pemanfaatan aset, layanan atau perizinan, efektivitas pemungutan, keberlanjutan sumber PNBP, dan kontribusi terhadap kinerja organisasi.

## **Hipotesis**

### **Pengaruh Kepastian Hukum Lahan terhadap Realisasi Investasi**

Widiyono dan Khan (2023) menjelaskan bahwa kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah di Indonesia masih menghadapi tantangan karena perubahan regulasi dan kompleksitas pengaturan hak atas tanah. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tanah membutuhkan kesesuaian antara aturan, prosedur, dan implementasi di lapangan. Kepastian hukum lahan menjadi dasar penting bagi realisasi investasi karena

investor membutuhkan status lahan yang jelas, hak pemanfaatan yang pasti, perlindungan dari sengketa, serta prosedur legalisasi yang dapat diprediksi. Hutahayan et al. (2024) menemukan bahwa kepastian hukum berpengaruh terhadap keputusan investasi karena investor memerlukan stabilitas hukum dan perlindungan hak. Dalam konteks transmigrasi, lahan yang legal dan aman akan meningkatkan kepercayaan investor untuk merealisasikan kerja sama investasi kawasan.

**H1:** Kepastian hukum lahan berpengaruh terhadap realisasi investasi.

#### **Pengaruh Tata Kelola Aset terhadap Realisasi Investasi**

Tata kelola aset berpengaruh terhadap realisasi investasi karena investor membutuhkan data aset yang akurat, legalitas yang tertata, rencana pemanfaatan yang jelas, dan koordinasi kelembagaan yang mendukung. Tirayoh et al. (2021) menunjukkan bahwa manajemen aset publik masih menghadapi persoalan penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, dan administrasi. Sumaryana et al. (2024) juga menyoroti masalah koordinasi, transparansi, perencanaan, dan evaluasi. Aset yang dikelola baik akan lebih siap ditawarkan dalam kerja sama investasi.

**H2:** Tata kelola aset berpengaruh terhadap realisasi investasi.

#### **Pengaruh Kepastian Hukum Lahan terhadap Potensi Peningkatan PNBP**

Kepastian hukum lahan dapat meningkatkan potensi PNBP karena lahan yang jelas status hukumnya lebih mudah dimanfaatkan sebagai sumber penerimaan melalui kerja sama, perizinan, layanan, atau pemanfaatan aset. Sebaliknya, lahan yang berisiko sengketa akan menghambat pemanfaatan ekonomi kawasan. Widiyono dan Khan (2023) menegaskan bahwa kepastian hukum hak atas tanah masih menjadi persoalan penting karena kompleksitas aturan dapat memunculkan sengketa. Dalam transmigrasi, ketidakjelasan lahan dapat menghambat optimalisasi penerimaan negara.

**H3:** Kepastian hukum lahan berpengaruh terhadap potensi peningkatan PNBP.

#### **Pengaruh Tata Kelola Aset terhadap Potensi Peningkatan PNBP**

Tata kelola aset memiliki hubungan erat dengan potensi peningkatan PNBP karena aset yang terdata, legal, direncanakan, diawasi, dan dievaluasi lebih mudah dimanfaatkan sebagai sumber penerimaan. Wibowo dan Murwaningsari (2024) menunjukkan bahwa keberlanjutan PNBP dipengaruhi faktor kelembagaan dan akuntabilitas. Angelia dan Wibowo (2025) menemukan bahwa akuntabilitas serta belanja barang atau jasa berpengaruh positif terhadap kinerja PNBP. Karena itu, tata kelola aset perlu diuji sebagai faktor spesifik yang memengaruhi PNBP.

**H4:** Tata kelola aset berpengaruh terhadap potensi peningkatan PNBP.

#### **Pengaruh Realisasi Investasi terhadap Potensi Peningkatan PNBP**

Realisasi investasi dapat meningkatkan potensi PNBP karena investasi membuka peluang pemanfaatan aset, kerja sama kawasan, layanan, perizinan, dan pengembangan ekonomi. Aset transmigrasi yang semula pasif dapat menjadi produktif ketika investasi benar-benar terlaksana. Krisnandono et al. (2026) menegaskan bahwa optimalisasi PNBP membutuhkan perencanaan, kapasitas implementasi, dan pengawasan fiskal. Dalam penelitian ini, realisasi investasi dipandang sebagai bentuk implementasi ekonomi yang menghubungkan kesiapan aset dengan peluang penerimaan negara.

**H5:** Realisasi investasi berpengaruh terhadap potensi peningkatan PNBP.

#### **Pengaruh Mediasi Realisasi Investasi pada Kepastian Hukum Lahan terhadap Potensi Peningkatan PNBP**

Kepastian hukum meningkatkan kepercayaan investor sehingga investasi dapat memperluas penerimaan dari pemanfaatan aset, layanan, perizinan, dan kerja sama kawasan. Hal ini sesuai dengan temuan Hutahayan et al. (2024) bahwa kepastian hukum berpengaruh terhadap keputusan investasi. Sementara itu, Krisnandono et al. (2026) menegaskan bahwa optimalisasi PNBP membutuhkan perencanaan, kapasitas implementasi, dan pengawasan fiskal.

**H6:** Realisasi investasi memediasi pengaruh kepastian hukum lahan terhadap potensi peningkatan PNBP.

#### **Pengaruh Mediasi Realisasi Investasi pada Tata Kelola Aset terhadap Potensi Peningkatan PNBP**

Isnaini (2025) menunjukkan bahwa kebijakan investasi dapat menimbulkan persoalan bagi kepastian hak tanah masyarakat apabila terjadi tumpang tindih kewenangan. Sementara itu, Sumaryana et al. (2024) juga mengemukakan pengelolaan aset pemerintah masih dihadapkan pada masalah koordinasi, transparansi, perencanaan, dan evaluasi kebijakan. Dengan demikian, diketahui bahwa tata kelola aset yang baik diperlukan agar aset publik siap dimanfaatkan dan bermanfaat bagi negara.

**H7:** Realisasi investasi memediasi pengaruh tata kelola aset terhadap potensi peningkatan PNBP

## II. METHODS

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian eksplanatori dan desain survei. Pendekatan kuantitatif dipilih karena penelitian bertujuan menguji hubungan antarvariabel berdasarkan data numerik yang diperoleh melalui kuesioner. Penelitian eksplanatori digunakan untuk menjelaskan hubungan kausal antara kepastian hukum lahan, tata kelola aset, realisasi investasi, dan potensi peningkatan PNBP. Sementara itu, desain survei digunakan karena data utama diperoleh dari persepsi responden yang memahami pengelolaan lahan, aset, investasi, dan PNBP pada sektor transmigrasi. Analisis data menggunakan metode Partial Least Squares-Structural Equation Modeling atau PLS-SEM dengan bantuan perangkat lunak SmartPLS 4. Metode ini sesuai untuk penelitian yang berorientasi prediksi, melibatkan beberapa konstruk laten, ukuran sampel menengah, dan tidak menuntut asumsi normalitas data secara ketat seperti pada covariance-based SEM (Hair et al., 2017, 2021).

Definisi operasional disusun agar setiap variabel dapat diukur secara jelas melalui instrumen kuesioner. Variabel kepastian hukum lahan diukur melalui indikator kejelasan status hukum, kepastian hak pemanfaatan, perlindungan dari sengketa, konsistensi regulasi, dan prosedur legalisasi lahan. Variabel tata kelola aset diukur melalui ketersediaan data aset, legalitas administrasi, perencanaan pemanfaatan, pengawasan aset, koordinasi antarinstansi, dan evaluasi kinerja aset. Variabel realisasi investasi sebagai variabel mediasi diukur melalui minat investor, kemudahan realisasi investasi, perkembangan kerja sama investasi, dan keberlanjutan investasi. Adapun variabel potensi peningkatan PNBP diukur melalui potensi penerimaan dari pemanfaatan aset, layanan atau perizinan, efektivitas pemungutan, keberlanjutan sumber PNBP, dan kontribusi PNBP terhadap kinerja organisasi.

Prosedur analisis dilakukan melalui tiga tahap, yaitu evaluasi model pengukuran atau outer model, evaluasi model struktural atau inner model, dan pengujian hipotesis. Evaluasi outer model digunakan untuk menilai validitas dan reliabilitas indikator, sedangkan inner model digunakan untuk menguji kekuatan hubungan antarvariabel. Pengujian hipotesis dilakukan untuk mengetahui pengaruh kepastian hukum lahan dan tata kelola aset terhadap potensi peningkatan PNBP, baik secara langsung maupun melalui realisasi investasi sebagai variabel mediasi

## III. RESULTS AND DISCUSSION

Pengujian data dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan SEM-PLS menggunakan SmartPLS 4. Evaluasi dilakukan melalui dua tahap utama, yaitu evaluasi model pengukuran atau outer model dan evaluasi model struktural atau inner model. Outer model digunakan untuk menilai validitas dan reliabilitas indikator pembentuk variabel laten, sedangkan inner model digunakan untuk menguji kekuatan hubungan antarvariabel serta signifikansi hipotesis penelitian (Ghozali & Latan, 2020; Hair et al., 2017, 2021). Variabel yang diuji terdiri atas Kepastian Hukum Lahan, Tata Kelola Aset, Realisasi Investasi, dan Potensi Peningkatan PNBP.

**Tabel 3.1 Ringkasan Evaluasi Model Pengukuran**

Aspek Pengujian	Kriteria	Hasil	Kesimpulan
Outer Loading	> 0,70	Seluruh indikator > 0,70	Valid
AVE	> 0,50	Seluruh konstruk > 0,50	Valid konvergen
Cross Loading	Indikator lebih tinggi pada konstraknya	Terpenuhi	Valid diskriminan
Composite Reliability	> 0,70	X1 = 0,993; X2 = 0,996; M = 0,994; Y = 0,996	Reliabel
Cronbach's Alpha	> 0,70	X1 = 0,993; X2 = 0,996; M = 0,994; Y = 0,996	Sangat reliabel

Berdasarkan hasil outer model, seluruh indikator telah memenuhi syarat validitas dan reliabilitas. Nilai outer loading berada di atas 0,70 sehingga setiap indikator dinilai mampu merepresentasikan konstraknya. Nilai AVE juga berada di atas 0,50, yang berarti setiap konstruk memiliki validitas konvergen yang memadai (Fornell & Larcker, 1981; Hair et al., 2017). Selanjutnya, hasil cross loading menunjukkan bahwa setiap indikator memiliki korelasi lebih tinggi terhadap konstraknya sendiri dibandingkan dengan konstruk lain. Nilai composite reliability dan Cronbach's Alpha seluruh variabel juga berada jauh di atas 0,70. Dengan demikian, instrumen penelitian dapat dinyatakan valid dan reliabel untuk mengukur variabel penelitian (Ghozali & Latan, 2020; Nunnally & Bernstein, 1994).

**Tabel 3.2 Koefisien Determinasi**

Variabel Endogen	R <sup>2</sup>	Makna
Realisasi Investasi	0.891	X1 dan X2 menjelaskan 89,1% variasi Realisasi Investasi
Potensi Peningkatan PNBP	0.940	X1, X2, dan M menjelaskan 94% variasi Potensi Peningkatan PNBP

Hasil inner model menunjukkan bahwa nilai  $R^2$  untuk Realisasi Investasi sebesar 0,891. Artinya, Kepastian Hukum Lahan dan Tata Kelola Aset mampu menjelaskan variasi Realisasi Investasi sebesar 89,1%, sedangkan sisanya 10,9% dipengaruhi faktor lain di luar model. Nilai  $R^2$  untuk Potensi Peningkatan PNBPN sebesar 0,940, yang berarti Kepastian Hukum Lahan, Tata Kelola Aset, dan Realisasi Investasi mampu menjelaskan variasi Potensi Peningkatan PNBPN sebesar 94%, sedangkan 6% sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar penelitian ini. Nilai tersebut menunjukkan bahwa model penelitian memiliki daya jels yang sangat kuat (Cohen, 1988).

**Tabel 3.3 Ringkasan Uji Hipotesis Langsung**

Hipotesis	Hubungan Antarvariabel	P-Value	Keputusan
H1	Kepastian Hukum Lahan → Realisasi Investasi	0.000	Diterima
H2	Tata Kelola Aset → Realisasi Investasi	0.000	Diterima
H3	Kepastian Hukum Lahan → Potensi Peningkatan PNBPN	0.000	Diterima
H4	Tata Kelola Aset → Potensi Peningkatan PNBPN	0.077	Ditolak
H5	Realisasi Investasi → Potensi Peningkatan PNBPN	0.000	Diterima

Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa Kepastian Hukum Lahan berpengaruh signifikan terhadap Realisasi Investasi. Artinya, semakin jelas status hukum lahan, semakin besar peluang investasi terealisasi. Investor membutuhkan lahan yang clear and clean, bebas sengketa, serta memiliki perlindungan hukum agar mereka berani menanamkan modal. Hal ini sejalan dengan Judijanto dan Al-Amin (2025) yang menekankan pentingnya sinergi antara kebijakan hukum dan strategi ekonomi sehingga investasi perkebunan skala besar dapat memberikan manfaat optimal bagi pembangunan ekonomi nasional, perlindungan lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat. Tata Kelola Aset juga berpengaruh signifikan terhadap Realisasi Investasi. Hasil penelitian ini sejalan dengan Geno dan Firmansyah (2022) yang membuktikan secara empiris bahwa mekanisme tata kelola menjadi faktor penentu bagi investor dalam merespons informasi mengenai properti investasi dan aset tetap perusahaan.

Taswin (2024) menyatakan bahwa optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) melalui berbagai skema kemitraan secara yuridis mampu menghasilkan PNBPN sekaligus menciptakan efisiensi anggaran. Oleh karena itu, pada penelitian ini kepastian hukum lahan juga terbukti berpengaruh signifikan terhadap Potensi Peningkatan PNBPN. Temuan ini menunjukkan bahwa lahan yang memiliki dasar hukum kuat lebih mudah dimanfaatkan sebagai sumber penerimaan negara, baik melalui layanan, perizinan, kerja sama, maupun pemanfaatan aset. Sebaliknya, Tata Kelola Aset tidak berpengaruh langsung terhadap Potensi Peningkatan PNBPN karena nilai p-value sebesar 0,077 lebih besar dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa tertib administrasi aset saja belum cukup menghasilkan PNBPN apabila aset belum dimanfaatkan secara ekonomi. Aset yang hanya tercatat rapi masih dapat menjadi idle asset jika belum masuk ke dalam skema kerja sama atau investasi.

Realisasi Investasi terbukti berpengaruh signifikan terhadap Potensi Peningkatan PNBPN. Artinya, investasi menjadi instrumen penting untuk mengubah aset transmigrasi yang pasif menjadi sumber penerimaan yang produktif. Ketika investasi berjalan, aset dapat dimanfaatkan melalui sewa, kerja sama, bagi hasil, perizinan, atau aktivitas ekonomi lain yang berpotensi menghasilkan PNBPN. Temuan ini sejalan dengan penelitian Ain' (2021), yang menemukan bahwa investasi memiliki hubungan positif dengan pendapatan negara.

**Tabel 3.4 Ringkasan Uji Mediasi**

Hipotesis	Hubungan Mediasi	P-Value	Jenis Mediasi	Keputusan
H6	Kepastian Hukum Lahan → Realisasi Investasi → PNBPN	0	<i>Partial Mediation</i>	Diterima
H7	Tata Kelola Aset → Realisasi Investasi → PNBPN	0	<i>Full Mediation</i>	Diterima

Hasil *indirect effect* menunjukkan bahwa Realisasi Investasi mampu memediasi pengaruh Kepastian Hukum Lahan terhadap Potensi Peningkatan PNBPN. Karena pengaruh langsung Kepastian Hukum Lahan terhadap PNBPN juga signifikan, maka mediasi ini bersifat parsial. Artinya, kepastian hukum lahan dapat meningkatkan PNBPN melalui dua jalur, yaitu secara langsung melalui legalitas pemanfaatan aset dan secara tidak langsung melalui peningkatan investasi.

Realisasi Investasi juga memediasi pengaruh Tata Kelola Aset terhadap Potensi Peningkatan PNBP. Karena pengaruh langsung Tata Kelola Aset terhadap PNBP tidak signifikan, maka mediasi ini bersifat penuh. Dengan demikian, tata kelola aset baru berdampak terhadap PNBP apabila aset tersebut benar-benar dimanfaatkan melalui investasi. Temuan ini menegaskan bahwa administrasi aset perlu dilanjutkan menjadi aktivitas ekonomi agar mampu memberi kontribusi nyata terhadap penerimaan negara.

#### IV. CONCLUSION

Berdasarkan hasil evaluasi empiris, penelitian ini menunjukkan bahwa kepastian hukum lahan dan tata kelola aset memiliki peran penting dalam mendorong realisasi investasi pada sektor transmigrasi. Kepastian hukum lahan terbukti berpengaruh terhadap realisasi investasi karena kejelasan status lahan, kepastian hak pemanfaatan, dan perlindungan dari sengketa dapat meningkatkan kepercayaan investor. Demikian pula, tata kelola aset berpengaruh terhadap realisasi investasi karena aset yang terdata, legal, terencana, dan terkoordinasi dengan baik lebih siap ditawarkan dalam skema kerja sama investasi.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kepastian hukum lahan berpengaruh terhadap potensi peningkatan PNBP. Artinya, lahan yang memiliki dasar hukum yang jelas lebih mudah dimanfaatkan sebagai sumber penerimaan negara melalui kerja sama, layanan, perizinan, maupun pemanfaatan aset. Namun, tata kelola aset tidak berpengaruh langsung terhadap potensi peningkatan PNBP. Temuan ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset secara administratif belum cukup menghasilkan penerimaan apabila aset tersebut belum dimanfaatkan secara produktif.

Selanjutnya, realisasi investasi terbukti berpengaruh terhadap potensi peningkatan PNBP. Investasi menjadi jalur penting yang mengubah aset transmigrasi dari aset pasif menjadi aset produktif yang dapat menghasilkan penerimaan negara. Penelitian ini juga membuktikan bahwa realisasi investasi memediasi pengaruh kepastian hukum lahan dan tata kelola aset terhadap potensi peningkatan PNBP. Dengan demikian, peningkatan PNBP tidak hanya memerlukan legalitas lahan dan tata kelola aset yang baik, tetapi juga membutuhkan realisasi investasi yang nyata agar potensi ekonomi kawasan transmigrasi dapat dikonversi menjadi penerimaan negara.

#### REFERENCES

- Ain', N. N. (2021). Pengaruh investasi terhadap pertumbuhan dan pembangunan ekonomi. *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 3(1), 162–169. <https://doi.org/10.62097/al-tsaman.v3i1.504>
- Angelia, L., & Wibowo, P. (2025). Determinants of non-tax revenue performance and the moderating role of internal auditors' capability in Indonesia. *Jurnal Tata Kelola dan Akuntabilitas Keuangan Negara*, 11(2), 343–361. <https://doi.org/10.28986/jtaken.v11i2.1916>
- Cohen, J. (1988). *Statistical power analysis for the behavioral sciences* (2nd ed.). Lawrence Erlbaum Associates.
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *The American Economic Review*, 57(2), 347–359.
- DiMaggio, P. J., & Powell, W. W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147–160. <https://doi.org/10.2307/2095101>
- Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research*, 18(1), 39–50. <https://doi.org/10.1177/002224378101800104>
- Geisser, S. (1975). The predictive sample reuse method with applications. *Journal of the American Statistical Association*, 70(350), 320–328. <https://doi.org/10.1080/01621459.1975.10479865>
- Geno, M. R. P., & Firmansyah, A. (2022). Peran tata kelola perusahaan dalam respon investor atas penerapan nilai wajar properti investasi dan aset tetap di Indonesia. *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 6(2), 1292–1303. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i2.671>
- Ghozali, I., & Latan, H. (2020). Partial least square: Konsep, teknik, dan aplikasi menggunakan program SmartPLS 3.0 (2nd ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hair, J. F., Hult, G. T. M., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2017). *A primer on partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM)* (2nd ed.). SAGE Publications.
- Hair, J. F., Hult, G. T. M., Ringle, C. M., Sarstedt, M., Danks, N. P., & Ray, S. (2021). *Partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM) using R: A workbook*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-80519-7>
- Henseler, J., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2015). A new criterion for assessing discriminant validity in variance-based structural equation modeling. *Journal of the Academy of Marketing Science*, 43, 115–135. <https://doi.org/10.1007/s11747-014-0403-8>

- Hu, L. T., & Bentler, P. M. (1999). Cutoff criteria for fit indexes in covariance structure analysis: Conventional criteria versus new alternatives. *Structural Equation Modeling: A Multidisciplinary Journal*, 6(1), 1–55. <https://doi.org/10.1080/10705519909540118>
- Hutahayan, B., Fadli, M., Amimakmur, S. A., & Dewantara, R. (2024). Investment decision, legal certainty and its determinant factors: Evidence from the Indonesia Stock Exchange. *Cogent Business & Management*, 11(1), Article 2332950. <https://doi.org/10.1080/23311975.2024.2332950>
- Isnaini. (2025). Implications of investment policy on legal certainty of community land rights. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 7(1), 111–124. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v7i1.7883>
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Judijanto, L., & Al-Amin. (2025). Jaminan jangka waktu penggunaan lahan dan daya tarik investasi perkebunan skala besar: Telaah pustaka dari perspektif ekonomi. *BORJUIS: Journal of Economy*, 2(4), 239–250. <https://sociohum.net/index.php/BORJUIS/article/view/239>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2024). Kinerja positif APBN 2023 tetap menjaga momentum pemulihan serta memperbaiki pemerataan dan kesejahteraan masyarakat Jawa Barat. Retrieved April 18, 2026, from <https://www.pajak.go.id/en/node/104294> <https://www.pajak.go.id/en/node/104294>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2025). PNPB 2024 terealisasi 117% dari target APBN. Media Keuangan. Retrieved May 18, 2026, from <https://mediakeuangan.kemenkeu.go.id/article/show/pnbp-2024-teralisasi-117-dari-target-apbn> <https://mediakeuangan.kemenkeu.go.id/article/show/pnbp-2024-teralisasi-117-dari-target-apbn>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2026). *Capaian kinerja PNPB K/L dan BLU tahun 2025*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Kementerian Transmigrasi Republik Indonesia. (2025). Dukung transformasi transmigrasi, DPR RI naikan pagu anggaran Kementerian Transmigrasi. Retrieved April 11, 2026, from <https://www.transmigrasi.go.id/?p=3494> <https://www.transmigrasi.go.id/?p=3494>
- Kementerian Transmigrasi Republik Indonesia. (2025). *Naskah akademik pakaian dinas dan atribut pegawai di lingkungan Kementerian Transmigrasi*. Kementerian Transmigrasi Republik Indonesia.
- Krisnandono, D., Wati, L. N., & Yuli, R. (2026). Do planning quality and implementation capacity drive non-tax state revenue under fiscal supervision? *Jurnal Ilmiah Ilmu Terapan Universitas Jambi*, 10(1), 407–421. <https://doi.org/10.22437/jiituj.v10i1.53429>
- Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd ed.). McGraw-Hill.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Putri, L., & Lukiyana, L. (2023). Pengaruh self awareness dan organizational citizenship behavior pada kinerja karyawan yang dimoderasi efektivitas organisasi. *Journal of Management and Business Review*, 20(1), 68–80. <https://doi.org/10.34149/jmbr.v20i1.330>
- Republik Indonesia. (2018). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak*.
- Stone, M. (1974). Cross-validated choice and assessment of statistical predictions. *Journal of the Royal Statistical Society: Series B*, 36(2), 111–147. <https://doi.org/10.1111/j.2517-6161.1974.tb00994.x>
- Sumaryana, A., Komara, S. R., & Pancasilawan, R. (2024). Rethinking local government asset management in Indonesia: Governance, planning, and policy evaluation. *Journal of Contemporary Governance and Public Policy*, 5(2), 217–232. <https://doi.org/10.46507/jcgp.v5i2.643>
- Taswin. (2024). Optimalisasi pemanfaatan barang milik negara untuk mendukung peningkatan penerimaan dan efisiensi anggaran pada kementerian/lembaga. *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis*, 2(11), 1554–1569. <https://humanisa.my.id/index.php/hms/article/view/266>
- Tirayoh, V. Z., Latjandu, L. D., Sabijono, H., & Mintardjo, C. M. O. (2021). Public sector asset management in the government of Indonesia: A case study in Minahasa Regency. *Jurnal Bina Praja*, 13(2), 195–205. <https://doi.org/10.21787/jbp.13.2021.195-205>
- Wibowo, P., & Murwaningsari, E. (2024). Factors influencing non-tax revenue sustainability in Indonesian government institutions: The mediating role of accountability. *Cogent Business & Management*, 11(1), Article 2303788. <https://doi.org/10.1080/23311975.2024.2303788>
- Widiyono, T., & Khan, M. Z. K. (2023). Legal certainty in land rights acquisition in Indonesia's national land law. *Law Reform*, 19(1), 128–147. <https://doi.org/10.14710/lr.v19i1.48393>