

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berlakunya UU No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, dimana pengaturan investasi pada daerah tersebut telah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan kebutuhan daerah. Pengaturan investasi adalah kewenangan daerah guna mengolah potensi sumber daya alam yang dimiliki daerah untuk meningkatkan kesejahteraan. Investasi daerah sebagai sebuah kekuatan utama untuk menjalankan pembangunan daerah. Perlunya pemahaman yang kuat mengenai arti dari investasi mendorong pemerintah untuk melakukan berbagai usaha.

Penanaman modal dalam pengelolaan lahan biasanya disesuaikan dengan tujuan dari pemerintah dan bentuk yang akan diinvestasikan. Agar tujuan pemerintah yang diinginkan dapat tercapai, maka hendaknya didahului dengan suatu studi yang bertujuan untuk menilai apakah investasi yang dilakukan akan memberikan suatu manfaat atau tidak, ataupun proyek tersebut dijalankan layak atau tidak. Studi ini dikenal studi kelayakan investasi yang tujuan untuk mencari jalan keluar atau solusi agar dapat meminimalkan hambatan dan resiko yang timbul di masa yang akan datang.

Analisis kelayakan penting dilakukan untuk mengevaluasi apakah pemerintah telah menggunakan belanja daerah secara ekonomis, efisien dan efektif serta, sejauh mana pemerintah telah melakukan efisiensi anggaran pada belanja daerah untuk menghindari pengeluaran yang tidak perlu dan tidak tepat sasaran. Disini pemerintah tidak perlu berorientasi untuk penggunaan anggaran yang berakibat terjadinya pemborosan anggaran, tetapi harus berorientasi pada *input*, proses,

output dan *outcome* anggaran. Tujuan dari pengukuran *input*, proses, *output* dan *outcome* adalah untuk mengukur efisiensi dan efektivitas pengelolaan anggaran terkait dengan belanja modal. Hal ini dilakukan dengan membandingkan *output* (target pencapaian yang harus dicapai) dengan yang dihasilkan oleh *input* (sumber daya) dan dampak yang didapatkan terhadap masyarakat dan pemerintah (*outcome*).

Pemahaman mengenai investasi daerah, membuat pemerintah daerah berupaya melakukan kegiatan untuk menanamkan modal, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan harapan mendapatkan keuntungan yang nantinya berguna bagi masyarakat dan melihat dampak dari pengelolaan tersebut terhadap kualitas hidup masyarakat apakah memiliki dampak bagi kesejahteraan masyarakat dengan mengelola aset tetap. Pemerintah memfokuskan investasi untuk aset tetap karena aset tetap menyerap bagian terbesar dari modal pemerintah daerah tersebut.

Adanya pemahaman yang kuat mengenai investasi daerah, mendorong pemerintah untuk melakukan berbagai promosi investasi yang gencar. Semangat pemerintah dalam berbagai usaha dalam memperoleh investasi belum sepenuhnya diiringi dengan agenda-agenda yang jelas dan komprehensif dikreasikan oleh pemerintah daerah sendiri. Pemerintah sendiri merupakan aktor kunci bagi penciptaan iklim investasi yang kondusif dan pengembangan investasi daerah. Maka diperlukan penyelenggaraan otonomi daerah, dimana otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut PP No.71 tahun 2010, belanja modal merupakan belanja pemerintah daerah yang memiliki manfaat lebih dari satu tahun anggaran dan akan menambah aset dan kekayaan daerah kemudian selanjutnya akan menambah belanja yang bersifat rutin seperti biaya pemeliharaan kelompok belanja administrasi umum. Belanja modal biasanya digunakan untuk mendapatkan perolehan aset tetap pemerintah daerah seperti pada peralatan, infrastruktur, dan harta tetap lainnya. Pemerintah daerah mendapatkan belanja modal sendiri dengan cara membeli melalui proses lelang atau menang tender.

Belanja modal harus mencerminkan kebijakan menghasilkan pendapatan merupakan hal yang lebih sulit dibandingkan membelanjakan. Diketahui sifat belanja relatif mudah dilakukan dan rentan jika terjadinya inefisiensi juga kebocoran, maka proses penyusunan, pelaksanaan, dan pertanggungjawaban terhadap anggaran belanja sangat penting dilakukan terhadap pengelolaan aset tetap . Setelah dibelanjakan dan dilaporkan dalam laporan realisasi anggaran, analisis terhadap belanja ini pun mutlak harus dilakukan untuk dijadikan dasar dari evaluasi, koreksi dan perbaikan kedepan (Mahmudi, 2010). Dalam penelitian ini tidak semua komponen belanja modal akan diteliti, tetapi penelitian lebih difokuskan pada belanja modal tanah. Belanja modal tanah merupakan pengeluaran anggaran untuk perolehan aset tetap tanah yang diharapkan memberi manfaat lebih dari satu tahun. Belanja modal tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk pembangunan dan perbaikan infrastruktur publik dalam sektor pendidikan, kesehatan dan transportasi sehingga yang bertukuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung pertumbuhan ekonomi suatu wilayah. Berkaitan

dengan belanja modal Provinsi Nusa Tenggara Timur, berikut adalah data realisasi anggaran belanja modal Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2021.

Tabel 1. 1
Laporan Realisasi Anggaran Belanja Modal Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun Anggaran 2021

Uraian	Anggaran setelah perubahan (Rp)	Realisasi (Rp)	Bertambah/ (Berkurang)	(%)
Belanja Modal	1.857.834.104.917,00	903.257.622.800,00	(954.576.482.117)	48,62
Belanja Modal Tanah	1.015.000.000,00	147.952.000,00	(867.048.000,00)	14,58
Belanja Modal Peralatan dan Mesin	203.364.718.272,00	185.901.613.833,00	(17.463.104.439)	91,41
Belanja Modal Gedung dan Bangunan	223.570.691.317,00	135.344.543.385,00	(88.226.147.932)	60,54%
Belanja Modal Jalan, Jaringan dan Irigasi	1.419.865.702.340,00	572.412.496.697,00	(874.453.205.643)	40,31%
Belanja Modal Aset Tetap Lainnya	10.017.992.988,00	9.451.016.885,00	(566.976.103)	94,34%

Sumber Badan Keuangan Provinsi Nusa Tenggara Timur 2024

Berdasarkan data diatas diketahui belanja modal tanah pada Laporan Realisasi Anggaran Pemerintah Nusa Tenggara Timur sebesar 14,58% . Hal ini terjadi karena pada tahun 2021 sebagian besar dananya dilakukan *Refocusing* Anggaran atau memusatkan dan memfokuskan kembali anggaran, *Refocusing* disini merupakan bentuk respon pemerintah terhadap situasi dan kondisi *pandemic covid-19* yang menjadi penyebab rendahnya realisasi pada tahun 2021, sebagian dana belanja modal tanah dialokasikan untuk pengadaan barang dan jasa pada saat covid-19. Faktor yang menyebabkan realisasi rendah berikutnya yaitu masalah pengadaan tanah di Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah

Selatan, hal ini terjadi karena adanya konflik lahan antara masyarakat lokal dan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur, pihak masyarakat lokal memiliki hak ulayat atas tanah adat Pubabu, kemudian faktor lainnya yaitu adanya konflik antara pemerintah dan masyarakat pada tanah di Manulai II dimana masyarakat membangun di lahan milik pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dan menolak dilakukan pengusuran. Tanah tersebut akan dikelola untuk pembangunan jalan RSUP Dr. Ben Mboi Kupang. Masalah-masalah ini membuat Pemerintah kesusahan dalam mengelola belanja modal berupa tanah dimana kurangnya pemasukkan atas kegiatan yang dilakukan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur dan berdampak bagi kesejahteraan masyarakat.

Penelitian ini berfokus pada tanah di Besipae yang diadakan oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Yang menjadi masalah bagi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur pada bidang Aset dalam menganalisis kelayakan pengelolaan tanah investasi belanja modal tanah di Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan. Diketahui nilai aset tetap tanah pada tahun 2021 sebesar Rp. 2.970.509.471.380,05 berdasarkan Neraca saldo Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Jika dilihat keadaan wilayah Besipae sangat strategis untuk pengembangan ternak sapi serta pertanian berupa lamtoro, porang dan kelor. Pemprov NTT dan pihak masyarakat lokal sama-sama mengklaim sebagai pemilik atas lahan seluas 3.780 hektar di daerah itu. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur telah melakukan pembelian tanah namun masyarakat lokal Pubabu masih mempertahankan lahan tersebut. Pengadaan tanah dapat ditinjau dari *input*, *proses*, *output* dan *outcome* karena didalam aspek tersebut

bertujuan untuk mengetahui sumber daya yang digunakan, proses dalam pengelolaan, hasil dan manfaat yang didapatkan pemerintah, juga aliran kas pengelolaan investasi tanah di Besipae sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya suatu pengelolaan lahan tersebut. BPAD pada bidang Aset Daerah belum sepenuhnya menganalisis kelayakan investasi mulai dari *input, proses, output*, dan *outcome* yaitu hanya menggunakan rekapitulasi rencana anggaran biaya belanja modal pengadaan tanah di Besipae termasuk pembangunan embung dalam kawasan Besipae, pembangunan *paddock* sapi, penanaman bahan pokok, makanan ternak sebanyak 50.000 anakan dan prasarana jalan dalam kawasan Besipae. Dengan demikian perlu dilakukan analisis investasi daerah Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi untuk mencapai tingkat pengembalian nilai investasi kawasan Besipae oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang ditinjau dari aspek *Input, Proses, Output dan Outcome*.

Hal ini didukung oleh penelitian terdahulu dari (Nurbianto & Dwi) 2023 tentang Menyikapi Kelayakan Rencana Bisnis Atas Pemanfaatan Aset Tetap Berupa Tanah Milik Pemerintah Pusat. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa studi kelayakan yang dilakukan menunjukkan bahwa rencana pemanfaatan aset tetap dan proyek yang dilakukan untuk hotel layak untuk dijalankan dan menguntungkan bagi investor dan pemerintah. Laporan penilaian BMN juga menunjukkan proyeksi laba rugi dan arus kas yang positif dan proyek tersebut dianggap menguntungkan dan layak dilakukan. Sedangkan menurut Teddy & Zuliestiana (2020) menyimpulkan bahwa pembangunan perumahan BIA Residence layak untuk dijalankan

berdasarkan studi kelayakan. Dimana pengelolaan tersebut memiliki potensi dan keuntungan yang baik dan diterima oleh masyarakat.

Mengingat pentingnya studi kelayakan dalam belanja modal tanah, penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI ASET TETAP TANAH PADA PEMERINTAH DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR TAHUN ANGGARAN 2021 (Studi Kasus Investasi Tanah Pada Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan)**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut: Bagaimana investasi tanah pada Kawasan Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan ditinjau dari *Input, Proses, Output, Outcome* ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi tanah pada Besipae, kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan ditinjau dari *Input, Proses, Output, Outcome*.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi manfaat yaitu :

1. Bagi Penulis, menambah wawasan dan pengetahuan secara teoritis maupun praktis mengenai kelayakan investasi aset tetap tanah pada Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur.

2. Bagi Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yaitu sebagai bahan masukkan dalam hal ini Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur terkhususnya pada bidang aset daerah agar dapat meningkatkan investasi dalam daerah bagi kemajuan daerah
3. Bagi Pihak Lain yaitu sebagai acuan dan juga bahan refrensi bagi peneliti lain dalam melanjutkan penelitian yang berkaitan dengan investasi aset tetap daerah.