

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH MELALUI
APLIKASI SIMDA GUNA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI
DAERAH DI KOTA BALIKPAPAN PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

Hilda Oktavia Wiradani

NPP. 32.0779

Asdaf Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur

Program Studi Keuangan Publik

E-mail: hildawiradaniiii@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Yetty Sembiring, S.STP, MM

ABSTRACT

Background: Land assets are one of the vital resources of local governments in attempting to cultivate the local economy, especially Regional Original Revenue. However, utilization of land assets in Balikpapan City is not optimally maximized, especially for land problems of dispute status. This has resulted in several land certificates of the Balikpapan City Regional Government not being certified, thus it has the potential to reduce the revenue that can be obtained from this sector.

Purpose: This study aims to explore and analyze ways to maximize the use of land assets through the SIMDA application in an effort to increase Regional Original Revenue (PAD) in Balikpapan City. This study aims to find and investigate the optimization of land assets utilization approaches using SIMDA to maximize Regional Original Revenue (PAD) in Balikpapan City.

Methods: This study uses a qualitative research method with a descriptive design. The methods of data collection are interviews, observation, and document research. The data collection involved the use of various sources such as land asset planning and management reports and interviews from stakeholders who are relevant.

Result: Based on the data, it can be explained that the implementation of the SIMDA application by Balikpapan City Regional Finance and Assets Agency enables the process of land asset inventorying, legality process, supervision process, and report process in a systematic and accountable manner. The biggest optimisation challenges are that there are few numbers of certified assets and that no competent human resources exist. In order to negate this, it is recommendable to accelerate asset certification, improve human resource capacity, and improve inter-agency coordination.

Conclusion: The outcome is that maximizing utilization of land-based assets in a variety of forms like leases, collaborating with third parties leveraging the SIMDA application was a strategic option that enhances asset management effectiveness and efficiency, thereby directly incentivizing rising Balikpapan City Regional Original Revenue. The suggestion is that the local government must show high

commitment in accelerating land asset certification and enhancing the capacity of the human resource managers.

Keywords: Optimization, Utilization of Land Fixed Assets, SIMDA, Regional Original Revenue

ABSTRAK

Latar Belakang: Aset tanah merupakan salah satu sumber daya yang signifikan bagi pemerintah daerah dalam upaya memperkuat perekonomian lokal khususnya Pendapatan Asli Daerah. Namun, pemanfaatan aset tanah di Kota Balikpapan belum sepenuhnya optimal, terutama mengenai masalah lahan berstatus sengketa. Hal itu mengakibatkan beberapa sertifikat tanah Pemerintah Daerah Kota Balikpapan belum bisa disertifikatkan, sehingga berpotensi mengurangi pendapatan yang dapat diperoleh dari sektor ini. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menganalisis strategi optimalisasi penggunaan aset tanah melalui aplikasi SIMDA guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Balikpapan. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data berupa teknik wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Data dikumpulkan dari berbagai sumber termasuk dokumen perencanaan dan pengelolaan aset tanah serta wawancara dengan *stakeholder* terkait. **Hasil:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan aplikasi SIMDA oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Balikpapan membantu proses inventarisasi, legalitas, pengawasan, serta pelaporan aset tanah secara sistematis dan akuntabel. Dengan Kendala utama dalam optimalisasi adalah rendahnya jumlah aset bersertifikat dan minimnya sumber daya manusia yang kompeten. Untuk mengatasi hal tersebut, direkomendasikan percepatan sertifikasi aset, peningkatan kapasitas SDM, dan penguatan koordinasi antar instansi. **Kesimpulan:** Kesimpulannya yaitu Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui berbagai bentuk seperti sewa, kerja sama dengan pihak ketiga menggunakan aplikasi SIMDA terbukti menjadi langkah strategis dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan aset, yang secara langsung dapat mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Balikpapan. Saran yakni diperlukan komitmen yang kuat dari pemerintah daerah untuk mempercepat sertifikasi aset tanah serta peningkatan kapasitas SDM pengelola.

Kata Kunci: Optimalisasi, Pemanfaatan Aset Tetap Tanah, SIMDA, Pendapatan Asli Daerah

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penerapan sistem desentralisasi dalam kerangka Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah memberikan keleluasaan bagi pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam upaya peningkatan pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat. Salah satu komponen

penting dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang bersumber dari potensi lokal, termasuk pemanfaatan aset tetap berupa tanah milik pemerintah daerah. Dengan desentralisasi pendapatan pemerintah daerah telah meningkat, yang diharapkan akan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah tersebut, dan sebagai penyerahan perencanaan dari pemerintah pusat kepada organisasi organisasi di tingkat bawah. (Wicaksono, 2012) Namun, kenyataannya aset tetap tanah di berbagai daerah, termasuk di Kota Balikpapan, belum dikelola secara optimal. Menurut (Suwanda, 2013) aset merupakan salah satu alat penyelenggaraan roda pemerintahan guna mendukung pelayanan masyarakat / *stakeholder*. Permasalahan umum terkait aset yang dihadapi antara lain adalah belum semua aset tanah bersertifikat, pencatatan yang masih manual, dan belum adanya integrasi sistem yang baik antar unit kerja. Hal ini mengakibatkan aset tanah kurang termanfaatkan sebagai sumber penerimaan daerah yang potensial.

Untuk menjawab tantangan ini, Pemerintah Kota Balikpapan melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) mengimplementasikan Aplikasi Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA). Aplikasi ini berfungsi sebagai sarana digitalisasi pencatatan dan pengelolaan aset tetap tanah, yang diharapkan mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, serta akuntabilitas pengelolaan aset daerah. Penggunaan aplikasi SIMDA juga sejalan dengan upaya modernisasi sistem pemerintahan berbasis teknologi informasi yang dapat meningkatkan kinerja birokrasi.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa optimalisasi pengelolaan aset tetap dapat berdampak langsung terhadap peningkatan PAD. Misalnya, penelitian oleh Fajri et al. (2018) menyoroti bahwa pengelolaan aset tanah secara sistematis di Kota Malang dapat meningkatkan PAD, meskipun masih terdapat tantangan dalam aspek legal dan administratif. Di sisi lain, Muslimin et al. (2023) menunjukkan pentingnya inventarisasi, pemanfaatan, dan pengamanan aset sebagai faktor kunci dalam mengoptimalkan aset tetap tanah dan bangunan.

Dengan kondisi geografis Kota Balikpapan yang strategis, dekat dengan Ibu Kota Negara (IKN) baru, serta meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan, optimalisasi pemanfaatan aset tanah menjadi sangat penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan kemandirian fiskal daerah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui aplikasi SIMDA di Kota Balikpapan serta mengidentifikasi faktor penghambat dan merumuskan upaya strategis yang dapat dilakukan untuk mendukung peningkatan PAD secara berkelanjutan.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Penelitian mengenai pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap tanah sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) telah banyak dilakukan sebelumnya, namun belum secara spesifik mengkaji optimalisasi pemanfaatan aset tanah melalui aplikasi SIMDA. Selain itu, kebanyakan studi dilakukan di daerah lain dengan karakteristik berbeda, sementara Kota Balikpapan memiliki posisi strategis sebagai penyangga Ibu Kota Negara baru yang menjadikannya memiliki tekanan dan

peluang besar dalam pengelolaan aset tanah. Belum adanya penelitian yang menyoroti penggunaan SIMDA dalam konteks optimalisasi aset tanah di Balikpapan menunjukkan adanya celah yang ingin dijawab oleh penelitian ini. Fokus ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baru baik secara akademis maupun praktis terhadap pengelolaan aset daerah berbasis teknologi informasi.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya menjadi acuan peneliti dalam menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui aplikasi SIMDA guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur sehingga dapat memperkuat teori yang digunakan. Melalui penelitian sebelumnya, peneliti juga dapat membandingkan penelitian yang dilakukan dengan penelitian sebelumnya serta memastikan tidak ada kesamaan atau plagiarisme. Penelitian mengenai pengelolaan aset tetap tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan fokus dan hasil yang beragam. (Fajri et al., 2018) meneliti pengelolaan aset tanah di Kota Malang dari perspektif ekonomi Islam dan menemukan bahwa keterlibatan pihak ketiga dan pemanfaatan aset secara syariah dapat meningkatkan PAD, namun belum menyentuh pemanfaatan teknologi informasi dalam pengelolaannya. (Sumarno, 2022) dalam penelitiannya di Provinsi Riau menunjukkan bahwa pengelolaan aset tetap sudah mengacu pada regulasi, tetapi masih terkendala minimnya SDM profesional, lemahnya koordinasi antarlembaga, serta belum adanya SOP yang konsisten, yang berdampak pada belum optimalnya pemanfaatan aset tetap. (Muslimin et al., 2023) menyimpulkan bahwa inventarisasi aset memiliki pengaruh signifikan terhadap optimalisasi aset di Pemerintah Kota Makassar, sedangkan faktor pemanfaatan dan pengamanan aset tidak menunjukkan pengaruh kuat. Hasil ini mengindikasikan perlunya peningkatan kualitas data dan sistem inventarisasi. (Simatupang et al., 2023) meneliti pemanfaatan Barang Milik Daerah di Provinsi Kalimantan Barat dan menemukan bahwa rendahnya kontribusi sewa terhadap PAD disebabkan oleh masih banyaknya aset yang digunakan untuk kegiatan pemerintahan dan kendala pencatatan yang belum tertib. Sementara itu, (Qurani & Narastri, 2024) dalam penelitiannya di Kabupaten Sampang menyimpulkan bahwa banyak aset tanah daerah belum dimanfaatkan secara maksimal karena legalitas yang belum jelas dan belum adanya upaya strategis untuk menyewakan aset secara sistematis, sehingga kontribusinya terhadap PAD masih rendah. Meskipun penelitian-penelitian tersebut memberikan gambaran penting terkait pengelolaan dan pemanfaatan aset, belum ada yang secara spesifik membahas optimalisasi aset tetap tanah melalui aplikasi SIMDA di Kota Balikpapan.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini memiliki kebaruan ilmiah (novelty) yang terletak pada fokus kajian terhadap *optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui penerapan aplikasi SIMDA* secara spesifik di Kota Balikpapan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya membahas pengelolaan aset secara umum, seperti pada penelitian Fajri (2018) yang menyoroti pengelolaan aset tanah dalam perspektif ekonomi Islam di Kota Malang, atau penelitian Sumarno dan Rossieta (2022) yang

menekankan pada kendala administratif dan SDM dalam pengelolaan aset tetap di Provinsi Riau, penelitian ini mengangkat pendekatan berbasis teknologi informasi sebagai sarana strategis dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, penelitian sebelumnya belum secara eksplisit meneliti efektivitas aplikasi SIMDA dalam konteks pemanfaatan aset tetap tanah. Penelitian ini menjembatani celah tersebut dengan memberikan analisis mendalam mengenai peran SIMDA dalam inventarisasi, legalitas, pengawasan, serta pelaporan aset tanah secara terintegrasi dan akuntabel di lingkungan Pemerintah Kota Balikpapan. Konteks geografis dan strategis Balikpapan sebagai kota penyangga Ibu Kota Negara (IKN) juga menambah nilai kebaruan penelitian ini karena menunjukkan urgensi percepatan pengelolaan aset daerah yang produktif. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi ilmiah baru melalui pendekatan tematik dan teknologi yang belum banyak dibahas dalam studi-studi terdahulu, serta relevan untuk dijadikan rujukan kebijakan pengelolaan aset daerah secara digital dan adaptif di era otonomi dan transformasi digital pemerintahan.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan gambaran yang jelas terkait optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui aplikasi simda guna meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur beserta faktor pendorong, faktor penghambat dan upaya mengatasi faktor penghambat.

II. METODE

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif untuk mendeskripsikan permasalahan dan fokus penelitian. Menurut (Nurdin, 2019) Metode penelitian kualitatif dinamakan metode baru, karena popularitasnya belum lama. Metode ini disebut juga metode *artistic*, karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpo- la), dan disebut sebagai metode interpretive karena data hasil pe- nelitian lebih berkenaan dengan hasil interpretasi yang berlan- daskan pada filsafat data yang ditemukan di lapangan. Penulis memilih metode kualitatif ini karena penelitian kualitatif dapat berkembang di lapangan berubah selama penelitian. Yang bertujuan untuk memberi peneliti peluang untuk menyesuaikan diri dengan konteks yang ada di lapangan. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yakni secara triangulasi (gabungan observasi, wawancara, dokumentasi) (Simangunsong, 2016) dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi. Kegiatan penelitian didasarkan pada karakter sains yang rasional, empiris, dan sistematis, sebagaimana disyaratkan oleh metode ilmiah. (Sugiyono, 2018). Dalam mengumpulkan data penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 8 orang informan yang merupakan orang atau sumber yang menawarkan keterangan atau informasi yang diperlukan dan berhubungan dengan latar belakang penulis dalam memecahkan masalah yang terjadi. yang terdiri dari Sekretaris Daerah, Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah, Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Kepala Sub Bidang Analisa Kebutuhan dan Penghapusan Barang Milik Derah, Kepala Sub Bidang

Pengamanan Barang Milik Daerah, Analis Kebijakan Badan Keuangan dan Aset Daerah, Staf Bidang Analisa Kebutuhan dan Penghapusan Barang Milik Daerah, Staf Bidang Pengamanan Barang Milik Daerah. Yang menjadi informan kunci yakni Kepala Badan Keuangan Dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan karena memiliki wewenang penuh dalam perumusan, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan pengelolaan aset daerah, termasuk aset tetap tanah. Sebagai pemimpin unit kerja, ia memiliki pemahaman menyeluruh atas kebijakan strategis dan operasional yang dijalankan oleh instansinya. Lalu teknik analisis data dilakukan berdasarkan teori *Miles and Huberman*, yang mencakup tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penelitian ini dilakukan di Badan Keuangan Dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan pada tanggal 6 Januari 2025 dan dilaksanakan selama 20 hari.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Bagaimana Proses Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Balikpapan

Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Balikpapan dilakukan melalui beberapa tahapan strategis yang dijalankan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) dengan memanfaatkan aplikasi Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA). Proses ini bertujuan untuk mengelola aset tanah secara sistematis, efektif, dan akuntabel guna meningkatkan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemanfaatan lahan secara maksimal melalui perencanaan dan pemeliharaan yang tepat sasaran, akan membuat nilai guna dan fungsionalitas aset tanah sebagai prasarana publik dapat terus ditingkatkan (Mohamed et al., 2025). Berdasarkan (Risna et al., 2024) pemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi berperan penting dalam mencapai optimalisasi yang berkelanjutan. Tanah sebagai aset tetap dapat dimanfaatkan secara optimal dengan dua fungsi sekaligus contohnya untuk pertanian dan pembangkit listrik tenaga surya secara bersamaan (Zeddies et al., 2025). Adapun tahapan utama optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah menurut teori (Siregar, 2021) sebagai berikut:

1. Inventarisasi Aset

Melalui aplikasi SIMDA, Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan melakukan pendataan detail terhadap aset tanah milik pemerintah daerah, termasuk informasi mengenai lokasi, luas, status kepemilikan, nilai aset, dan kondisi fisik. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh data yang akurat dan menjadi dasar perencanaan pemanfaatan aset.

2. Legal Audit

Proses sertifikasi menjadi bagian penting dalam optimalisasi karena sebagian besar aset tanah di Kota Balikpapan belum bersertifikat. Upaya percepatan legalisasi ini dilakukan untuk menghindari konflik kepemilikan dan memperjelas status hukum tanah agar dapat dimanfaatkan secara sah. Spesifikasi yang terkait dengan kepemilikan tanah dan pentingnya regulasi yang lebih tinggi dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah merupakan bagian dari optimalisasi pemanfaatan tanah demi perlindungan jangka panjang. (Stankovics et al., 2020)

3. Penilaian Aset

Aset yang sudah dimiliki oleh Pemerintah Kota harus dilakukan penilaian. Penilaian aset dapat memberikan informasi yang akurat dan objektif mengenai nilai aset tersebut. Informasi ini sangat penting dalam menentukan strategi pemanfaatan yang optimal, seperti menentukan harga sewa yang wajar.

4. Optimalisasi Aset

Setelah data dan legalitas lengkap, aset tanah dimanfaatkan melalui berbagai skema seperti sewa, kerja sama pemanfaatan (KSP), dan Built-Operate-Transfer (BOT). Misalnya, sewa digunakan untuk lahan usaha seperti lapak tanaman hias, sedangkan BOT melibatkan investor swasta untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas di atas tanah milik daerah. Jika dilihat dari jurnal (Linuhung & Mediawati, 2023), penelitian ini mengevaluasi pengaruh optimalisasi pemanfaatan aset terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di 13 daerah dan hasilnya juga menunjukkan bahwa optimalisasi aset memiliki hubungan erat dan saling mempengaruhi dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tanah dianggap sebagai aset tetap strategis yang dapat meningkatkan pendapatan jangka panjang melalui pengembangan properti dan kerja sama lintas sektor (pemerintah, BUMN, dan swasta) (Oliveira-Xavier et al., 2025).

5. Pengawasan dan Pengendalian

SIMDA memungkinkan pelaporan dan monitoring penggunaan aset secara digital dan real-time. Sistem ini meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset serta membantu pengambilan keputusan berbasis data. Evaluasi dilakukan secara berkala untuk memastikan aset yang kurang dimanfaatkan dapat dialihkan atau dimaksimalkan kembali. Hasil evaluasi digunakan untuk menetapkan aset prioritas yang perlu ditangani, baik dari sisi pemanfaatan fisik maupun penyelesaian legalitas.

Menurut (Fauziah & Mediawati, 2024) tahapan yang telah disebutkan di atas merupakan Langkah penting dalam proses manajemen aset dan langkah tersebut terbukti berpengaruh terhadap optimalisasi penggunaan aset tetap di sektor pemerintahan.

3.2. Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat Dalam Proses Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Balikpapan

Terdapat beberapa faktor pendorong dan penghambat terkait optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Balikpapan yakni, faktor pendorong dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah meliputi :

- A. Keberadaan aplikasi SIMDA yang dapat membantu proses pencatatan dan pengelolaan aset.
- B. Adanya Sumber Daya Manusia yang kompeten dalam pengoperasian aplikasi SIMDA.

- C. Kerja sama yang baik antara Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan dengan kecamatan, kelurahan, dan pihak terkait lainnya seperti Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Sementara itu, faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah meliputi :

- A. Mencakup aset yang dikuasai oleh masyarakat secara ilegal.
- B. Keterbatasan jumlah Sumber Daya Manusia yang menguasai teknologi aplikasi SIMDA.
- C. Belum terintegrasinya aplikasi SIMDA dengan Sistem Informasi Pemerintahan Daerah (SIPD).
- D. Lambatnya proses sertifikasi aset oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3.3. Upaya Mengatasi Faktor Penghambat Dalam Proses Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Balikpapan

Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kendala dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah, antara lain memberikan tanda kepemilikan pada aset pemerintah kota, melakukan pemagaran dan pemasangan patok batas aset, meningkatkan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak terkait untuk mempercepat proses sertifikasi, serta menggandeng mitra strategis seperti Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta Perusahaan Umum Daerah (Perumda) dalam pemanfaatan aset. Selain itu, Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan juga melakukan pemetaan aset dan menyusun daftar properti investasi agar aset yang dimiliki dapat dikelola dan dimanfaatkan secara optimal.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian ini menemukan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Balikpapan melalui aplikasi SIMDA berperan signifikan dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan aset, meskipun masih dihadapkan pada beberapa kendala utama, yakni rendahnya jumlah aset bersertifikat dan keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya digitalisasi sistem pengelolaan aset untuk mendorong efisiensi dan transparansi dalam tata kelola barang milik daerah.

Sama halnya dengan temuan penelitian (Muslimin et al., 2023) bahwa inventarisasi dan pendataan aset merupakan faktor penting dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah. Dalam konteks Kota Makassar, aspek inventarisasi memiliki pengaruh signifikan terhadap efektivitas pemanfaatan aset, yang juga terbukti melalui penggunaan SIMDA di Balikpapan sebagai alat bantu inventarisasi yang akurat dan real-time.

Temuan pada penelitian ini memperkuat hasil penelitian (Simatupang et al., 2023) yang menyatakan bahwa pemanfaatan aset tanah yang tidak tertib dan kurang didukung oleh legalitas formal seperti sertifikat, berkontribusi terhadap rendahnya kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Balikpapan, permasalahan yang sama terjadi, di mana dari 720 bidang tanah milik Pemkot, hanya 280 yang telah

bersertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa legalitas aset masih menjadi hambatan serius dalam pemanfaatannya.

Berbeda dengan temuan (Sumarno, 2022) yang menekankan bahwa kendala utama dalam pengelolaan aset tetap di Provinsi Riau adalah tidak adanya SOP dan rendahnya profesionalisme SDM, penelitian ini menunjukkan bahwa selain aspek SDM, kendala utama juga terletak pada belum maksimalnya integrasi sistem digital dalam pengelolaan aset. Aplikasi SIMDA yang digunakan di Balikpapan menjadi pembeda signifikan yang mempercepat proses pendataan, legalisasi, dan pelaporan aset.

Temuan penelitian ini juga menolak sebagian hasil penelitian (Qurani & Narastri, 2024) di Kabupaten Sampang yang menyebutkan bahwa banyak aset tanah tidak dapat dimanfaatkan karena penguasaan ilegal dan belum adanya sistem yang memadai. Di Kota Balikpapan, meskipun masih banyak aset yang belum bersertifikat, implementasi SIMDA membantu memperjelas status aset dan mempermudah pemerintah daerah dalam menyusun strategi pemanfaatannya secara sah dan terencana. Ini menunjukkan bahwa integrasi sistem digital dapat menjadi solusi bagi permasalahan struktural pengelolaan aset yang ditemukan di lokasi lain.

Secara umum, penelitian ini menguatkan argumen bahwa penggunaan teknologi informasi dalam hal ini aplikasi SIMDA, merupakan pendekatan inovatif yang mampu meningkatkan efisiensi dan akuntabilitas pengelolaan aset tanah daerah. Hal ini sejalan dengan prinsip good governance dan transparansi publik sebagaimana juga ditegaskan oleh (Dewi et al., 2023) bahwa tata kelola aset daerah harus berbasis sistem yang terintegrasi dan terdokumentasi secara sistematis.

Dengan demikian, temuan penelitian ini memberikan kontribusi baru dalam literatur pengelolaan aset daerah, khususnya dengan menunjukkan bahwa digitalisasi pengelolaan aset melalui SIMDA dapat mempercepat proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah yang sebelumnya terhambat oleh aspek legalitas dan kapasitas SDM.

IV. KESIMPULAN

Penulis mengambil kesimpulan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Balikpapan melalui aplikasi SIMDA telah berjalan cukup efektif dalam membantu proses inventarisasi, legalitas, pengawasan, dan pelaporan aset secara sistematis dan akuntabel. Aplikasi ini memungkinkan pemanfaatan aset dalam bentuk sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun skema BOT untuk mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun demikian, proses optimalisasi ini masih menghadapi hambatan berupa rendahnya jumlah aset yang telah bersertifikat, keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten, serta lemahnya koordinasi lintas instansi. Untuk mengatasi kendala tersebut, Pemerintah Kota Balikpapan telah melakukan upaya percepatan sertifikasi aset, peningkatan kapasitas SDM pengelola aset, dan penguatan koordinasi antar lembaga terkait. Secara keseluruhan, penggunaan SIMDA terbukti menjadi solusi strategis dalam meningkatkan efisiensi pengelolaan aset daerah dan berkontribusi langsung terhadap peningkatan PAD secara berkelanjutan.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian, sehingga peneliti tidak dapat melakukan observasi yang lebih mendalam dan berkelanjutan terhadap proses pemanfaatan aset di lapangan, termasuk dinamika implementasi aplikasi SIMDA dalam jangka panjang dan tidak melibatkan lebih banyak Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang juga memiliki peran dalam pemanfaatan aset.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Peneliti menyadari belum banyak yang membahas objek penelitian serupa, sehingga ke depannya agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa yang berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah melalui aplikasi SIMDA guna meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kota Balikpapan dengan metode yang lebih disempurnakan lagi sehingga menemukan hasil yang mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih diucapkan kepada Sekretaris Daerah Kota Balikpapan dan Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Balikpapan beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan bagi peneliti untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu selama pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, W. K., Erniwati, E., & Novia Putri, C. (2023). Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Padang Pariaman. *Jurnal Point Equilibrium Manajemen Dan Akuntansi*, 5(1), 19–27. <https://doi.org/10.59963/jpema.v5i1.130>
- Fajri, A., Djalaluddin, A., & Siswanto. (2018). Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk. *Journal of Economics and Business Sharia*, 1(2), 5–23. <http://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/ieq/article/view/5326/6413>
- Fauziah, N. I., & Mediawati, E. (2024). The Influence Of Asset Management On Optimization Of The Use Of Fixed Assets In The Government Sector. *International Journal of Business, Law, and Education*, 5(1), 309–316. <https://doi.org/10.56442/ijble.v5i1.369>
- Linuhung, T. S., & Mediawati, E. (2023). Asset Management, Optimization of Asset Use, and its Effect on Local Own-Source Revenue. *International Journal of Business, Law, and Education*, 4(2), 1475–1487. <https://doi.org/10.56442/ijble.v4i2.346>
- Mohamed, A. G., Alqahtani, F. K., Ismail, E. R., & Nabawy, M. (2025). Synergizing GIS and genetic algorithms to enhance road management and fund allocation with a comprehensive case study approach. *Scientific Reports*, 15(1), 4634. <https://doi.org/10.1038/s41598-025-88760-4>
- Muslimin, S. R., Kitta, S., & Sylvia. (2023). Pengaruh Inventarisasi Aset, Penggunaan Aset, dan Pengamanan Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Pada Pemerintah Kota Makassar. 2(2016), 397–406.
- Nurdin, I. (2019). *METODOLOGI PENELITIAN SOSIAL* (Lutfiah (ed.)). Media Sahabat Cendekia.
- Oliveira-Xavier, A., Calmé, S., & Gravel, D. (2025). The land-blending strategy:

- Contribution of metapopulation theory to the land sparing-sharing debate. *Land Use Policy*, 155(May).
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107577>
- Qurani, M. N., & Narastri, M. (2024). Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah (Tanah) Untuk Meningkatkan PAD di Kabupaten Sampang. *Jurnal Riset Akuntansi*, 2(1), 72–81.
- Risna, I., Riniwati, H., Nuzula, N., & Hidayati, B. (2024). *Analysis of the Effect of Utilization of Science and Technology , Human Resources and Asset Land Management on Sustainable Optimization*. 10(8), 6115–6123.
<https://doi.org/10.29303/jppipa.v10i8.7428>
- Simangunsong, F. (2016). *METODOLOGI PENELITIAN PEMERINTAHAN*. ALFABETA, cv.
- Simatupang, J., Mustafa, B., & ... (2023). Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Kalimantan Barat Tahun 2019-2021. *Jack: Journal of ...*, 1(1), 87–110.
<https://ejurnal.polnep.ac.id/index.php/Jack/article/view/748%0Ahttps://ejurnal.polnep.ac.id/index.php/Jack/article/download/748/491>
- Siregar, D. (2021). *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Umum.
- Stankovics, P., Montanarella, L., Kassai, P., Tóth, G., & Tóth, Z. (2020). The interrelations of land ownership, soil protection and privileges of capital in the aspect of land take. *Land Use Policy*, 99(February).
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105071>
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV Alfabeta.
- Sumarno, R. M. (2022). *OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET TETAP PADA PEMERINTAH PROVINSI RIAU Oleh : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia Email : pegawai yang terlibat dalam pengelolaan aset tetap ; ii) menyusun dan kebijakan mutasi pegawai yang mendukung optimalisasi* . 8(3), 252–277.
- Suwanda, D. (2013). *Optimalisasi Pengolahan Aset Pemda*. Rajawali Pers.
- Wicaksono, K. (2012). Problematika dan Tantangan Desentralisasi di Indonesia. *Jurnal Bina Praja*, 94, 21–28. <https://doi.org/10.21787/jbp.04.2012.21-28>
- Zeddies, H. H., Parlasca, M., & Qaim, M. (2025). Agrivoltaics increases public acceptance of solar energy production on agricultural land. *Land Use Policy*, 156(May), 107604. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107604>