

## ANALISIS PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA (KPBU) DALAM PENGELOLAAN PASAR BARU PROKLAMASI RENGASDENGKLOK DI KABUPATEN KARAWANG

Aisyah Sivarizki<sup>1</sup>, Indra Aditya<sup>2</sup>, Rachmat Ramdani<sup>3</sup>

<sup>1 2 3</sup> Universitas Singaperbangsa Karawang  
2110631180002@student.unsika.ac.id

### Abstract

*Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok is a traditional market built with a cooperation scheme between the Karawang Regency Government and a business entity, namely PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) as the manager. The relocation from the old market to the new market has caused several problems, such as many traders who do not want to move from the old market to the new market even though the new market has been built for more than 2 years. This needs to be known as a problem in the management of Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok in Karawang Regency. Therefore, this study aims to analyze the implementation of cooperation between the Karawang Regency Government and PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) in the management of Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok. This study focuses on aspects of (1) transparency and commitment, (2) partnership supervision, (3) negotiation process and (3) equality of roles in the partnership. The research method used is qualitative with case studies as the research design and in data collection through observation, interviews and documentation. The results of the study indicate that transparency and partnership commitment still need to be maximized because there are several commitments that have not been implemented properly. Then for the supervision of partnerships in the management of this traditional market is quite good. And for the negotiation process, the government is still negotiating with the traders. And for the equality of roles in the partnership is in accordance with the cooperation agreement between the two parties.*

**Keywords:** Partnership, KPBU, Rengasdengklok Proclamation Market.

### Abstrak

*Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok merupakan pasar tradisional yang di bangun dengan skema kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dengan badan usaha ialah PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) sebagai pengelola. Adanya relokasi dari pasar lama ke pasar baru ini menimbulkan beberapa permasalahan seperti masih banyaknya pedagang yang tidak ingin berpindah dari pasar lama ke pasar baru padahal sudah lebi dari 2 tahun pasar baru dibangun. Hal ini perlu diketahui yang menjadi permasalahan dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok. Pada penelitian ini berfokus pada aspek (1) transparansi dan komitmen, (2) pengawasan kemitraan, (3) proses negosiasi dan (3) kesetaraan peran dalam kemitraan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan studi kasus sebagai desain penelitiannya dan dalam pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukan bahwa dalam transparansi dan komitmen kemitraan masih perlu dimaksimalkan karena ada beberapa komitmen yang belum dijalankan dengan baik. Lalu untuk pengawasan kemitraan dalam pengelolaan pasar tradisional ini sudah cukup baik. Dan untuk proses negosiasi, pemerintah sampai saat ini masih melakukan negosiasi dengan para pedagang. Serta untuk kesetaraan peran dalam kemitraan sudah sesuai dengan perjanjian kerja sama anatara kedua belah pihak..*

**Kata kunci:** Kemitraan, KPBU, Pasar Proklamasi Rengasdengklok.

## **A. Pendahuluan**

Infrastruktur merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan pembangunan. Dalam hal ini berarti bahwa akses yang memadai terhadap infrastruktur berimplikasi positif terhadap pembangunan di banyak hal. Berdasarkan studi Bank Dunia, setidaknya 30% dari proses pembangunan disumbang dari ketersediaan dan ketercukupan infrastruktur (Rifai, 2014). Ketersediaan infrastruktur ini berpengaruh terhadap perekonomian suatu wilayah. Pengembangan infrastruktur bertujuan agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat berjalan dengan baik. Salah satu yang harus diperhatikan pengembangan infrastrukturnya ialah infrastruktur pasar tradisional. Menurut Dirjen Perdagangan Dalam Negeri Kementerian Perdagangan (Kemendag) Bambang Wisnubroto, ia menyatakan bahwa pasar tradisional berperan sebagai salah satu pilar utama ekonomi kerakyatan yang mampu memberikan akses ekonomi bagi masyarakat kecil dan menengah (Aurora K M Simanjuntak, 2024). Selain itu, pengembangan infrastruktur pasar tradisional menjadi hal yang penting untuk dilakukan yakni didukung dengan adanya Undang – Undang No. 7 Tahun 2014 tentang perdagangan yang menyatakan bahwa untuk memperkuat peran pasar tradisional dalam perekonomian suatu daerah, pemerintah pusat bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk melakukan pembangunan, pemberdayaan, dan peningkatan kualitas pengelolaan pasar tradisional.

Memperbaiki infrastruktur pasar tradisional merupakan salah satu cara untuk mempertahankan eksistensi pasar tradisional. Pasar tradisional di Indonesia kebanyakan dikelola oleh pemerintah daerah, sehingga mempertahankan eksistensi pasar tradisional di era modern juga menjadi tanggungjawab pemerintah daerah. Namun pembangunan infrastruktur pasar tradisional di daerah tidak dapat berjalan dengan mudah, dikarenakan sesuai dengan adanya kewenangan daerah yang diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 dimana adanya keterbatasan Pemerintah Daerah dalam menyediakan dana untuk pembangunan infrastruktur.

Dengan terbatasnya kemampuan keuangan daerah untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur daerah termasuk pasar tradisional. Oleh karena itu, diperlukan percepatan pembangunan infrastruktur dengan skema Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dimana sektor swasta menjadi investor dalam pembangunan infrastruktur di daerah. Menurut Asian Development Bank (ADB) menjelaskan bahwa “kerja sama pemerintah dan swasta (public – private partnership) dalam pembangunan infrastruktur dapat merujuk pada berbagai kemungkinan kontrak kerja sama antara pemerintah dengan dunia usaha dalam konteks

pengelolaan infrastruktur”. Pada pelaksanaan kerja sama pemerintah dan swasta, pemerintah disini berkontribusi dalam bentuk bantuan finansial, transfer asset dan berbagai bentuk komitmen dukungan politik, pengetahuan lokal, informasi untuk masyarakat dan tanggungjawab sosial terhadap keberhasilan kerja sama. Sedangkan, swasta berkontribusi dalam pembiayaan, pengelolaan bisnis, kontruksi dan operasional, maupun inovasi yang dapat mendukung keberhasilan kerja sama ini.

Dalam pembangunan infrastruktur menggunakan konsep Build – Operate – Transfer (BOT) ini sudah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Pasal 1 yang diubah menjadi Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Pemendagri) Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Adminpemerintahan, 2024). Salah satu pemerintahan yang melakukan kerja sama dengan badan usaha menggunakan konsep Build – Operate – Transfer (BOT) yaitu pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (VIM) sebagai pihak swasta yang menjalin kerja sama dalam pembangunan pasar baru rengasdengklok di Kabupaten Karawang. Proyek pembangunan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok ini dibangun dengan konsep perjanjian Build – Operate – Transfer (BOT) dengan Nomor : 073/2815/KSM dan Nomor : 022/VIM-PKS/V/2019 Tentang Kerja sama Investasi Pembangunan Pasar Rengasdengklok dalam Bentuk Bangun Guna Serah (BGS) (Hilmi Safrial Hajami, 2022).

Kerja sama dengan kosnep Build – Operate – Trasfer (BOT) atau Bangun Serah Guna (BGS) mengacu pada penggunaan aset nasional atau lokal, seperti tanah, oleh orang lain melalui pembangunan gedung dan fasilitas, termasuk fasilitas tersebut, dan kemudian oleh badan usaha yang bersangkutan untuk jangka waktu yang telah disepakati kemudian didayagunakan. Dan kemudian tanahnya dikembalikan sesuai dengan waktu perjanjian yang telah disepakati kepada pemilik tanah yang dalam hal ini ialah pemerintah Kabupaten Karawang (Infrastruktur, 2015). Kerja sama pengelolaan pasar baru rengasdengklok di Kabupaten Karawang berdasarkan perjanjian ini berlangsung selama 25 tahun. Pelaksanaan perjanjian ini merupakan kesepakatan Kerja sama yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Karawang sebagai pihak yang memegang hak kepemilikan tanah dengan memberikan hak kepada swasta yaitu PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) untuk mengatur, membangun, serta mendapatkan profit dari bangunan yang sudah disepakati. Sehingga selama Kerja sama ini berlangsung, hubungan antara pihak swasta dan pemerintah Kabupaten Karawang ialah pemerintah Kabupaten Karawang melakukan pengawasan terhadap jalannya Kerja sama yang berlangsung dan juga

pemerintah Kabupaten Karawang menerima biaya retribusi dari pihak swasta sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pasar Baru Rengasdengklok, yang dikenal sebagai Pasar Proklamasi, merupakan proyek pembangunan pasar yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian lokal di Kecamatan Rengasdengklok, Kabupaten Karawang. Pasar ini memiliki luas lahan sekitar 5.4 hektare, pasar ini direncanakan mampu menampung hingga 750 pedagang dan 3.177 pengunjung pada satu waktu. Pembangunan pasar ini bertujuan untuk menggantikan pasar lama yang dinilai tidak memadai, serta untuk memberikan fasilitas yang lebih baik bagi pedagang dan pengunjung. Selain itu, lokasi pasar lama akan diubah menjadi Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan taman kota sesuai dengan Keputusan Bupati Karawang Nomor 21 tahun 2019, sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan di sekitar area tersebut (Pemkab.Karawang, 2020).

Kondisi pengelolaan pasar rengasdengklok yang lama mengalami banyak tantangan. Pasar lama ini, yang letaknya di atas tanah milik PT. Kereta Api (PT. KAI) yang dialihfungsikan menjadi pusat perdagangan lokal selama bertahun – tahun (Azzam, 2022). Pengelolaan pasar rengasdengklok lama ini kurang optimal sehingga menyebabkan masalah seperti kebersihan, penataan yang tidak teratur dan ketidakpuasan pedagang. Selain itu, kemacetan sering terjadi akibat banyaknya pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan di area jalan, sehingga mengganggu arus lalu lintas (Admin, 2024).

Kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam pengelolaan pasar di Indonesia sudah banyak dengan berbagai konsep. Penelitian yang dilakukan oleh Syafaela, dkk (2023) dengan judul “Model Kerja sama Build-Operate-Transfer (BOT) Dalam Pengelolaan Pasar Turi Baru di Surabaya”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keberhasilan Kerja sama pemerintah dan swasta dalam pengelolaan Pasar Turi Baru di Surabaya dengan menerapkan prinsip 1). Transparansi dan komitmen, 2). Pengawasan dalam kemitraan, 3). Proses negosiasi, dan 4) Kesetaraan peran dalam kemitraan. Penelitian ini berhasil membuktikan bahwa Kerja sama pemerintah dan swasta berjalan dengan cukup baik (Rafani et al., 2024).

Berdasarkan permasalahan diatas maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pelaksanaan Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBS) Dalam Pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keberhasilan Kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang melihat fenomena yang muncul bahwa masih ada

beberapa pedagang yang merasa keberatan dengan kebijakan Kerja sama ini. Manfaat keberhasilan kerja sama pemerintah dan swasta ini dapat tercapai jika sesuai dengan indikator yang menjadi penentu keberhasilan kerja sama pemerintah dan swasta. Masing – masing indikator sesuai dengan Leonhardt yaitu Transparansi dan Komitmen, Pengawasan Pelaksanaan Kemitraan, Proses Negosiasi dan Kesetaraan Peran dalam Kemitraan.

## **B. Metode Penelitian**

Dalam penelitian kali ini peneliti dapat disimpulkan peneliti menggunakan metode kualitatif yang nantinya data didapatkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi di lapangan yang nantinya pembahasan atau analisis masalah serta penjabaran hasil dari penelitian kali ini menggunakan cara deskriptif yang artinya menggambarkan secara argumentasi dan juga pemaparan lisan secara deskripsi. Peneliti menggunakan desain studi kasus yang Menurut Yin (2009), metode penelitian studi kasus merupakan strategi yang tepat untuk digunakan dalam penelitian yang menggunakan pokok pertanyaan penelitian *how* atau *why*, sedikit waktu yang dimiliki peneliti untuk mengontrol peristiwa yang diteliti, dan fokus penelitiannya adalah fenomena kontemporer, untuk melacak peristiwa kontemporer. Pada metode studi kasus, peneliti focus kepada desain dan pelaksanaan penelitian (Sweeney, 2010).

Selain itu penelitian ini menggunakan desain studi kasus karena penelitian ini hanya berfokus pada satu kasus spesifik ialah kasus yang berkaitan dengan pengelolaan pasar baru proklamasi Rengasdengklok. Selain itu dengan menggunakan desain studi kasus juga memungkinkan eksplorasi mendalam tentang pelaksanaan Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Dan juga desain studi kasus ini cocok untuk menganalisis kompleksitas hubungan antar stakeholders.

Penggunaan dari metode penelitian kualitatif ini nantinya peneliti dapat memperoleh data baik itu data sekunder maupun primer berdasarkan kondisi yang terjadi di lapangan ataupun kondisi natural yang memang sudah dikemukakan oleh beberapa ahli diatas yang nantinya data itu adalah data yang apa adanya pada permasalahan di lapangan mengenai pelaksanaan kerja sama pemerintah dan badan usaha (KPBU) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang. Dengan penggunaan metode kualitatif ini peneliti berharap mampu mendapatkan akar permasalahan secara luas dan juga mendalam terkait keberhasilan kerja sama yang dijalin antara Pemerintah Kabupaten Karawang dengan

PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang.

Sumber data dalam penelitian ini yakni sumber data sekunder berupa studi literatur, dokumen, media online, jurnal, prosiding dan studi terdahulu lalu sumber data primer nya yakni hasil dari wawancara dan observasi peneliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah studi kepustakaan dengan mengacu kepada kajian teoritis dan pengumpulan data dari hasil kajian literatur atau buku, artikel dan media online jurnal dan studi sebelumnya. Selanjutnya terdapat studi lapangan yakni adanya observasi, wawancara dan dokumentasi dalam pengumpulan data. Teknik analisis data menggunakan tiga tahap yakni (1) reduksi data, (2) penyajian data, dan (3) kesimpulan.

### **C. Pembahasan dan Temuan**

Penelitian dengan judul Analisis Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) Dalam Pengelolaan Pasar Baru Proklamas Rengasdengklok di Kabupaten Karawang akan diteliti dengan menggunakan teori keberhasilan kemitraan yang dikemukakan oleh Leondhart ialah dengan empat dimensi yaitu : (1) Transparansi dan Komitmen, pada dimensi ini menekankan keterbukaan informasi dari berbagai pihak yang terkait serta mengetahui secara terbuka komitmen yang sudah disepakati. (2) Pengawasan Kemitraan, menekankan kepada pengawasan seperti apa yang dilakukan oleh masing – masing pihak untuk menentukan keberhasilan dalam kerja sama nya. (3) Proses Negosiasi, dalam dimensi ini menekankan proses musyawarah yang dilakukan oleh berbagai pihak dalam penngelolaan pasar baru. Dan (4) Kesetaraan Peran Dalam Kemitraan, dimensi ini menekankan kepada hak dan kewajiban masing – masing pihak untuk mendukung keberhasilan kerja sama yang dilakukan.

#### **Keberhasilan Kemitraan Dalam Melakukan Transparansi dan Komitmen**

Transparansi menurut Leonhardt merupakan terjaminnya akses dan kebebasan bagi para pihak agar mendapatkan informasi terkait penyelenggaraan pemerintahan baik informasi tentang kebijakan, proses pembuatan dan pelaksanaan tujuan yang hendak dicapai. Keberhasilan kemitraan dalam pengembangan ini ditentukan dengan bagaimana setiap aktor yang terlibat dapat mengetahui maksud dan tujuan dari pengembangan pasar tersebut. Selain itu juga harus mengetahui manfaat dan risiko dari kemitraan ini. Informasi terkait kebijakan atau kegiatan pemerintah juga harus tersampaikan kepada seluruh pihak yang terlibat agar tidak terjadi miskomunikasi antar pihak. Selain itu komitmen yang dimaksud ialah dapat dilihat

melalui tindakan komitmen masing – masing pihak dan komitmen dalam pengambilan keputusan.

Transparansi ataupun keterbukaan merupakan salah satu aspek penting dalam kemitraan, hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Kerja Sama Daerah. Dalam Pasal 2 Perda tersebut menyatakan terkait prinsip – prinsip dalam kerja sama yang didalamnya terdapat prinsip transparansi. Keberhasilan kemitraan yang dilakukan oleh Perda Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) ditentukan dari bagaimana masing – masing pihak yang terlibat mengetahui maksud dan tujuan dari pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok. Dalam hal ini, adanya kerja sama yang dilakukan oleh pemerintah dan badan usaha dikarenakan pemerintah daerah memiliki keterbatasan anggaran dalam menyediakan infrastruktur publik yakni pasar tradisional. Dengan begitu pemerintah daerah melibatkan pihak badan usaha atau swasta agar anggaran yang dibutuhkan dapat terpenuhi.

Selain itu transparansi dalam kolaborasi lintas sektor ini menjadi hal yang penting agar kedua belah pihak mengetahui informasi dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dan juga, keterbukaan yang diharapkan ialah bahwa setiap informasi terkait kegiatan ataupun kebijakan dapat disampaikan dengan baik kepada semua pihak agar tidak terjadi miskomunikasi. Berkaitan dengan kebebasan dalam akses informasi yang ada dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok pihak pemerintah daerah dengan badan usaha/swasta sudah menyediakan akses dalam memperoleh informasi terkait pengelolaan dengan ketentuan prosedur pelaporannya sesuai dengan pemerintah daerah. Akan tetapi, bentuk detail dari pelaporan pengelolaan yang dilakukan oleh PT. Visi Indonesia Mandiri selaku pengelola tidak diharuskan melaporkan pengelolaannya secara menyeluruh. Sehingga informasi yang diberikan oleh pihak pengelola adalah informasi umum saja.

Selain itu, transparansi informasi yang terjadi dalam kerja sama pengelolaan pasar tradisional ini tidak hanya melibatkan pihak pemerintah dan pihak swasta saja. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya pemerintah melakukan komunikasi kepada para pedagang terkait adanya pemindahan atau relokasi pasar dari Pasar Lama ke Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok. Selain daripada hal tersebut, pemerintah yang dalam hal ini ialah Disperindag memberikan ruang terbuka untuk melakukan musyawarah kepada kedua pihak yakni pedagang dengan pihak swasta. Hal ini sesuai dengan temuan penelitian dari lapangan berupa pemberitaan media online yang menyampaikan terkait adanya ruang terbuka untuk para pedagang melakukan

musyawarah kepada Disperindag dan kepada pemerintah daerah untuk keluhan para pedagang (By & Redaksi, 2024). Adanya musyawarah yang dilakukan ini bertujuan agar pemerintah terkhususnya Disperindag mengetahui apa yang diinginkan oleh pedagang.

Komitmen dalam kerjasama pemerintah dan badan usaha (KPBU) meliputi kesepakatan terhadap kontrak, pembagian risiko, dan dukungan dari pemerintah. Pemerintah disini memberikan dukungan seperti menyiapkan fasilitas untuk proyek contohnya dalam hal ini ialah fasilitas tanah milik pemda. Sedangkan badan usaha bertanggung jawab atas pembiayaan, desain, kontruksi, operasi dan pemeliharaan proyek. Komitmen ini juga meliputi anti gratifikasi dan pengelolaan kewajiban kontinjensi (Anggi Putri, Ega Christy, Herlina Oktavianti - Dit. PDPPI, n.d.).

Berbicara mengenai komitmen, dalam hal ini komitmen yang dimaksudkan ialah agar pelaksanaan kerja sama dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok dapat berjalan dengan yang diinginkan oleh berbagai pihak. Komitmen pada kerjasama ini sudah tertulis dan disepakati dalam perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) yang disepakati oleh Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT.VIM) yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor : 073/2815/KSM dan 022/VIM-PKS/V/2019 dan Addendum perjanjian kerja sama Nomor : 510.16/530/Pasar dan 031/VIM-PKS.ADD/V/2021 pada tanggal 25 Mei 2021. Dalam perjanjian ini sudah tertulis jelas mengenai komitmen yang harus dijalankan oleh kedua belah pihak.

Dengan begitu, komitmen ini harus sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan hasil observasi ada beberapa komitmen yang belum dijalankan oleh pihak swasta ialah dalam hal bangunan yang telah disepakati di awal. Dalam kesepakatan perjanjian jumlah kios dan los yang di bangun seharusnya 1.161 unit akan tetapi pihak swasta sampai saat ini baru membangun kios dan los sebanyak 930 unit dengan 662 unit yang ditempati oleh pedagang. Sesuai dengan yang sudah disampaikan bahwa komitmen yang dijalankan dalam kerjasama ini ada yang berjalan sesuai dengan kesepakatan adapula yang masih harus dilakukan evaluasi agar sesuai dengan komitmen yang dijanjikan. Komitmen sendiri merupakan hal yang paling krusial dalam proses KPBU dimana dalam kerja sama ini membutuhkan komitmen yang kuat agar memastikan proyek berjalan lancar, efisien dan mencapai tujuan yang telah disepakati di awal (Anggi Putri, Ega Christy, Herlina Oktavianti - Dit. PDPPI, n.d.).

Dari hasil temuan yang sudah dijelaskan terkait komitmen, komitmen yang dijalankan oleh PT. Visi Indonesia Mandiri dan Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dinilai tidak

maksimal karena ada beberapa hal seperti pembangunan yang belum selesai lalu adanya pembayaran kontribusi yang di cicil. Hal ini memperlihatkan bahwa belum maksimal komitmen yang dijalankan oleh kedua belah pihak. Selain daripada itu, pemerintah daerah pun sudah berjanji untuk melakukan relokasi pedagang 100% ke pasar proklamasi akan tetapi usaha ini masih terus dijalankan.

Dari penelitian ini, transparansi yang dilakukan oleh kedua belah pihak terkait pelaksanaan kerja sama ini dinilai sudah cukup baik sesuai dengan yang telah disampaikan oleh kedua belah pihak. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya baik ketika pembangunan ataupun pengelolaan masih banyak hal yang dikeluhkan oleh masyarakat terkhususnya pedagang. Dengan begitu transparansi informasi yang diberikan oleh pemerintah berupa musyawarah tidak dapat menyelesaikan keluhan yang dirasakan oleh para pedagang di pasar. Dari hasil temuan dari observasi yang dilakukan, kebanyakan dari pedagang mengeluhkan terkait pengelolaan pasar yang dilakukan oleh pihak ke-3 ini. Berkaitan dengan komitmen, dalam penelitian ini komitmen yang dijalankan oleh kedua belah pihak dirasa belum memenuhi kriteria komitmen yang seharusnya dilakukan dalam pelaksanaan kerja sama pemerintah dan badan usaha yakni komitmen sendiri dapat dilihat melalui tindakan dan dalam pengambilan keputusan.

### **Keberhasilan Kemitraan Dalam Pengawasan Kemitraan**

Pada kerja sama pemerintah dan badan usaha pengawasan kemitraan merupakan bagian yang sangat penting dan tidak dapat terpisahkan. Menurut Leonhadrt menyatakan bahwa adanya pengawasan dalam kerja sama bertujuan agar kerja sama yang dilakukan oleh pemerintah dan badan usaha/swasta dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian. Dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok diawasi oleh pemerintah dan swasta untuk memastikan pelaksanaan pengelolaannya berjalan dengan baik agar permasalahan atau kendala yang terjadi selama proses pengelolaan dapat diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) menggunakan skema Build Operate Transfer (BOT), pengawasan selama masa operasional dilakukan untuk memastikan kualitas layanan, kinerja dan kepatuhan terhadap perjanjian kerja sama. Pengawasan dalam hal ini melibatkan beberapa hal seperti kinerja teknis, keuangan, dan operasional, serta evaluasi terhadap dampak proyek terhadap masyarakat yang dalam penelitian ini merupakan pedagang dan pembeli di Pasar Proklamasi Rengasdengklok (Rahmat Mulyono, n.d.).

Pengawasan kinerja teknis dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Regasdengklok ini dilakukan langsung oleh Pemerintah Daerah beserta pengelola pasar yakni PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) dengan rutin melaporkan perkembangan dan kendala di lapangan sehingga dalam pengawasan ini pemerintah mengetahui apa permasalahan yang ada di dalam pasar untuk dicarikan solusi terbaik dalam penyelesaiannya. Dalam pelaksanaan kerja sama pihak pertama yang mengawasi terhadap pengelolaan pasar ialah Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag). Pemerintah berwenang untuk mengawasi pengelolaan dengan cara meninjau secara langsung dan melakukan identifikasi masalah di lapangan.

Dalam hal pengawasan kinerja keuangan, dalam perjanjian kerja sama ini sudah disepakati terkait harga lapak Rp16,5 juta dan harga kios Rp19 juta yang dapat dicicil oleh para pedagang dan ini sesuai dengan yang dijalankan (M.Ali Khumaini, n.d.). Selain itu, pengawasan keuangan yang dilakukan ialah pengawasan terkait kontribusi dari PT. VIM selaku pengelola pasar kepada Pemerintah Daerah selaku pemilik tanah. Kontribusi ini telah disepakati dalam perjanjian BOT oleh kedua belah pihak yakni sebesar Rp800 juta per tahun yang pernyataan ini sesuai dengan dokumen yang dimiliki oleh Disperindag. Dalam hal pengawasan keuangan terkait kontribusi, pihak pengelola pasar kadang masih belum melaksanakan kewajiban tersebut dengan maksimal karena adanya tunggakan yang dilakukan ketika membayarkan kontribusi tersebut kepada pemerintah daerah.

Dengan adanya kerja sama yang sudah berjalan kurang lebih 6 tahun antara pihak pemerintah daerah dengan badan usaha dalam pengelolaan pasar tradisional seharusnya menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah berjalan dengan cukup baik sejauh ini. Hal ini terlihat dari masih berjalan baiknya kerja sama yang dilakukan tanpa adanya masalah besar yang ditimbulkan. Sejalan ini Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang selalu melakukan pengawasan ke pihak swasta dan juga ke pedagang yang ada di Pasar Rengasdengklok agar kerja sama ini selalu berjalan dengan baik. Selain itu, pihak swasta pun tetap melakukan kewajibannya sebagai pihak pengelola untuk melakukan pengawasan internal sesuai dengan management yang ada.

### **Keberhasilan Kemitraan Dalam Proses Negosiasi**

Proses negosiasi merupakan proses yang pasti terjadi dalam suatu kerja sama antar kedua pihak. Negosiasi dalam kerja sama ini mencakup semua kesepakatan yang ingin dicapai oleh pihak pemerintah dan pihak swasta sebagai pengelola agar menciptakan win win solotiu

dalam kerja sama yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu yang lama. Negosiasi ini berlangsung dari awal proses penentuan siapa yang akan melakukan pembangunan dan pengelolaan pada pasar tradisional yang telah pemerintah daerah siapkan tanahnya. Proses ini diawali dengan terpilihnya PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) sebagai badan usaha yang melakukan kerja sama dengan pemerintah daerah melalui proses tender dengan yang merupakan proses kompetisi yang terstruktur yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Dengan begitu, selanjutnya pemerintah daerah melakukan negosiasi kepada masyarakat sebagai pedagang dan juga kepada pihak pengelola. Pemerintah daerah berupaya agar dengan adanya kerja sama yang dilakukan untuk pembangunan dan pengelolaan pasar tradisional ini lebih baik dengan begitu pemerintah perlu melakukan musyawarah kepada para pedagang agar dapat pindah dari pasar lama ke pasar baru. Terkait dengan hal ini pemerintah daerah melalui Disperindag telah melakukan beberapa proses negosiasi kepada pedagang.

Proses negosiasi yang dilakukan oleh pemerintah kepada para pedagang sudah dilakukan dengan berbagai cara, mulai dari sosialisasi hingga ke pemberian surat keterangan dan surat peringatan untuk segera berpindah dari pasar lama ke pasar baru. Proses musyawarah yang dilakukan berbagai pihak sudah berjalan dari sebelum adanya pembangunan pasar baru ini. Seperti yang sudah disampaikan bahwa pemerintah sebagai fasilitator antara pedagang dan pihak swasta telah melakukan negosiasi yang memang diperlukan dalam proses kerja sama pembangunan pasar ini yang sampai saat ini pemerintah masih melakukan musyawarah dengan pihak pedagang yang masih berjualan di pasar lama agar secepatnya berpindah ke pasar baru. Setelah pemerintah melakukan negosiasi kepada para pedagang terkait pemindahan dari pasar lama ke pasar baru dan sekitar 80% pedagang menyetujui pemindahan tersebut, selanjutnya pemerintah perlu melakukan negosiasi lanjut kepada pihak swasta terkait berapa harga sewa yang bisa dibayarkan dari pedagang agar bisa menempati kios dan los yang ada di pasar baru. Tidak sampai disitu saja, pemerintah juga melakukan negosiasi dengan pihak swasta sebagai pengelola terkait dengan besaran kontribusi yang akan diterima oleh pemerintah daerah dari adanya kerja sama ini.

Besaran kontribusi yang harus dibayarkan oleh pihak swasta kepada pemerintah daerah di kaji dalam kajian yang dilakukan oleh Konsultan Jasa Pelayanan Publik atau KJPP. Pihak KJPP ini melakukan kajian besaran kontribusi dengan menghitung berdasarkan gambar, RAB, dsb. Lalu dihitung berapa profit dan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang dan berapa RAB bangunan yang dimiliki oleh perusahaan atau swasta. Besaran

kontribusi ini dihitung secara keseluruhan berapa bagian pemerintah daerah atas bisnis yang dikelola oleh pihak swasta di tanah kepemilikan pemerintah daerah tersebut. Proses penentuan besaran kontribusi termasuk ke dalam proses negosiasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum dilakukannya perjanjian kerja sama.

Pelaksanaan proses negosiasi dalam pengelolaan Pasar Proklamasi Rengasdengklok ini masih terus berjalan hingga sampai saat ini. Saat ini, pemerintah daerah melalui Disperindag tetap terus melakukan koordinasi dan komunikasi dengan para pedagang agar beberapa pedagang yang belum pindah dari pasar lama dapat berpindah tanpa keberatan. Proses negosiasi ini masih belum berjalan dengan maksimal sebab sampai sekarang masih ada tuntutan yang dilakukan oleh para pedagang pasar. Dalam negosiasi yang dilakukan para pedagang masih menuntut terkait harga kios dan kompensasi yang harus diberikan oleh pemerintah kepada para pedagang.

### **Keberhasilan Kemitraan Dalam Kesetaraan Peran Kemitraan**

Kesetaraan peran menurut Leonhardt ialah adanya pembagian peran yang harus saling menguntungkan dan tidak ada diskriminasi terhadap apapun. Hal ini berkaitan dengan kedudukan dalam pembagian tugas, kesetaraan mekanisme pembagian resiko dan kesetaraan pengambilan keputusan. Dalam KPBU skema BOT (Build, Operate, Transfer), kesetaraan peran antara Pemerintah dan Badan Usaha (BU) tidak selalu sama, tetapi lebih menekankan pada pembagian tanggung jawab dan risiko yang jelas dan adil. Pemerintah berperan dalam menetapkan spesifikasi proyek, memberikan izin, dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan, sementara BU bertanggung jawab atas pembangunan, operasional, dan pemeliharaan proyek (Astuti, 2022).

Kesetaraan peran dalam kemitraan pada kerja sama yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Karawang dengan pihak badan usaha yakni PT. Visi Indonesia Mandiri ialah terletak pada bagaimana tugas yang dilakukan oleh kedua belah pihak dapat dijalankan sesuai dengan kesepakatan awal kerja sama. Tugas ataupun hak dan kewajiban dalam kerja sama ini sudah diatur dalam Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau Build Operate Transfer (BOT) Nomor 073/2815/KSM dan 022/VIM-PKS/V/2019 yang disepakati kedua belah pihak. Dalam perjanjian Build Operate Transfer tugas pemerintah dalam pengelolaan pasar ini hanyalah pengawasan dan pembinaan para pedagang karena sisanya akan menjadi tanggungjawab pihak swasta sebagai pengelola.

Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok ini dibangun dan dioperasikan menggunakan metode kerja sama perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau Build Operate Transfer (BOT). Adanya perjanjian dalam pembangunan pasar ini sudah menentukan bagaimana peran dari masing – masing pihak. Pemerintah sebagai pemilik hak atas tanah hanya memiliki peran sebagai pengawas dan Pembina dari pedagang yang ada di pasar tersebut. Sedangkan proses pengelolaan yang dilakukan di pasar tersebut merupakan peran mutlak dari badan usaha selaku pengelola pasar.

Pemerintah daerah melalui Disperindag memiliki peran untuk memberdayakan para pedagang dengan beberapa cara yakni jika ada suatu program dari Pemprov, pemerintah daerah turun ke lapangan untuk melakukan pembinaan tersebut. Selain itu contoh lainnya ialah pemerintah daerah melakukan pembinaan pedagang yakni “Tera Ulang” dan pemerintah daerah juga melakukan monitoring terhadap harga pangan seperti halnya harga cabai berapa. Laporan terkait monitoring harga pangan ini dilakukan oleh pengelola kepada pemerintah daerah 3 hari sekali dengan tujuan agar pemerintah daerah mengetahui harga yang terjadi ataupun gejolak harga itu seperti apa.

Berdasarkan beberapa hal di atas sudah sesuai dengan kerja sama menggunakan mekanisme Bangun Guna Serah (BGS). Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 115 Tahun 2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara menjelaskan bahwa kerja sama Bangun Guna Serah yang kemudian disebut BGS adalah Pemanfaatan BMN atau Barang Milik Negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Sehingga dalam kerja sama ini, peran dari masing – masing pihak yakni Pemerintah Kabupaten Karawang dengan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) telah diatur sesuai dengan perjanjian kerja sama.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan hasil serta pembahasan dalam penelitian Analisis Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok di Kabupaten Karawang sesuai dengan teori keberhasilan kemitraan yang dikemukakan oleh Leondhart yakni transparansi dan komitmen, pengawasan dalam kemitraan, proses negosiasi serta kesetaraan peran dalam kemitraan.

Kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Karawang dan PT. Visi Indonesia Mandiri (PT. VIM) dalam pengelolaan Pasar Baru Proklamasi Rengasdengklok menunjukkan transparansi yang cukup baik dalam penyediaan informasi, sesuai teori Leonhardt. Namun, musyawarah yang dilakukan belum sepenuhnya menyelesaikan keluhan pedagang. Dari segi komitmen, perjanjian BGS telah disepakati, namun realisasinya belum maksimal, seperti target pembangunan kios yang belum tercapai dan pembayaran kontribusi yang belum sesuai jadwal.

Pengawasan kemitraan dilakukan oleh pemerintah daerah melalui UPTD dan Disperindag, serta pengawasan internal oleh PT. VIM. Meski demikian, pengawasan belum efektif dalam memastikan pemenuhan komitmen. Proses negosiasi, meski difasilitasi pemerintah, belum sepenuhnya mengakomodasi kepentingan pedagang, terlihat dari keluhan terkait pengelolaan pasar. Kesetaraan peran yang dijalankan dalam kerja sama ini sudah sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun prinsip pengawasan dan kesetaraan peran telah dilakukan dengan baik, akan tetapi dalam prinsip transparansi, komitmen dan juga proses negosiasi masih perlu dimaksimalkan karena hal – hal tersebut masih belum sesuai dengan keberhasilan kemitraan yang dikemukakan oleh Leonhardt.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Afifudin, & Saebani, B. A. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pustaka Setia.
- Ghufron, M. N., & Risnawita, R. S. (2017). *Teori-teori psikologi*. 201.
- Haris Heriansyah. (2011). *Metodelogi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Social*. Salemba Humanika.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitati*. Remaja Rosdakarya.
- Prastowo, A. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Ar-Ruzz Media.
- Sihombing, R. (2020). *Metode Penelitian. Metode Penelitian Kualitatif*, 17, 43.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Alfabeta.
- Suharsimi Arikunto. (2013). *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka

### **Artikel**

- Admin. (2024). *Timbulkan Dampak Sosial, Komisi II: Persoalan Relokasi Pasar Rengasdengklok Harus Segera Diselesaikan dengan Duduk Bersama*. Spirit Jawa Barat.

- <https://spiritjawabarat.com/timbulkan-dampak-sosial-komisi-ii-persoalan-relokasi-pasar-rengasdengklok-harus-segera-diselesaikan-dengan-duduk-bersama>
- Adminpemerintahan. (2024). Pola Kemitraan Publik-Swasta Dalam Pembangunan Infrastruktur. Universitas Medan Area Fakultas Isipol Prodi Ilmu Pemerintahan. <https://pemerintahan.uma.ac.id/2024/05/pola-kemitraan-publik-swasta-dalam-pembangunan-infrastruktur/>
- Anggi Putri, Ega Christy, Herlina Oktavianti - Dit. PDPPI, D. (n.d.). Penjaminan Pemerintah dalam Proyek KPBU: Lessons Learnt, Prinsip, dan Implementasi. Kementerian Keuangan. <https://kpbu.kemenkeu.go.id/read/1110-1271/umum/kajian-opini-publik/penjaminan-pemerintah-dalam-proyek-kpbu-lessons-learnt-prinsip-dan-implementasi>
- Aurora K M Simanjuntak. (2024). Pemerintah Perlu Fokus Penguatan Ekonomi Kerakyatan Melalui Pasar Tradisional. ValidNews. <https://validnews.id/ekonomi/pemerintah-perlu-fokus-penguatan-ekonomi-kerakyatan-melalui-pasar-tradisional>
- Azzam, M. (2022). Relokasi Pedagang Pasar Rengasdengklok ke Pasar Proklamasi Karawang Berakhir Ricuh. Tribunbekasi. <https://bekasi.tribunnews.com/2022/12/07/relokasi-pedagang-pasar-rengasdengklok-ke-pasar-proklamasi-karawang-berakhir-ricuh?page=all>
- By, & Redaksi. (2024). Pedagang Menangis Atas Kebijakan PT. VIM, Pemerintah Yang Pindahkan Pemerintah Yang Selesaikan!!! One Digi News. <https://www.onediginews.com/pedagang-menangis-atas-kebijakan-pt-vim-pemerintah-yang-pindahkan-pemerintah-yang-selesaikan/>
- M.Ali Khumaini. (n.d.). Pemkab Karawang bantu pedagang Rengasdengklok agar mau direlokasi. Antara Jabar. <https://jabar.antaranews.com/amp/berita/420289/pemkab-karawang-bantu-pedagang-rengasdengklok-agar-mau-direlokasi>
- Pemkab.Karawang. (2020). Pemkab Mulai Bangun Pasar Rengasdengklok Baru. Karawangkab.Co.Id. <https://karawangkab.go.id/berita/pemkab-mulai-bangun-pasar-rengasdengklok-baru-0>
- Rahmat Mulyono. (n.d.). Memastikan Terwujudnya Layanan Infrastruktur Melalui Pemberian Dukungan Kelayakan. Kementerian Keuangan. <https://kpbu.kemenkeu.go.id/read/1087-1247/umum/kajian-opini-publik/memastikan-terwujudnya-layanan-infrastruktur-melalui-pemberian-dukkungan-kelayakan>

### **Artikel Jurnal**

- Astuti, C. S. (2022). Analisis KERJASAMA BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DALAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DI INDONESIA. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(8), 1816. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i08.p09>
- Hilmi Safrial Hajami. (2022). Penerapan konsep Public Private Partnership (PPP) melalui model Build Operate Transfer (BOT) dalam pembangunan dan pengelolaan Pasar Rengasdengklok Kabupaten Karawang.
- Infrastruktur, D. P. (2015). Perjanjian Bangun Guna Serah (Build, Operate and Transfer) Antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan Dengan Pihak Swasta. *Nurani: Jurnal Kajian Syari'ah Dan Masyarakat*, 15(1), 73–84.
- Rafani, S. R., Azmi, M. U., Musleh, M., & Tamrin, M. H. (2024). Model Kerjasama Build-Operate-Transfer (BOT) Dalam Pengelolaan Pasar Turi Baru di Surabaya. *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik*, 10(1), 22–36.
- Rifai, B. (2014). Implementasi Kerja Sama Pemerintah Dan Swasta dalam Pembangunan Infrastruktur Sektor Air Minum di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan*, 22(2), 165–181.
- Sweeney, R. D. (2010). Arts, language and hermeneutical aesthetics: Interview with paul ricoeur (1913-2005). *Philosophy and Social Criticism*, 36(8), 935–951. <https://doi.org/10.1177/0191453710375592>.