

TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

**KAJIAN TENTANG KERJA SAMA PEMBIAYAAN DENGAN SISTEM
BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM REVITALISASI PASAR
TRADISIONAL KOTA PANGKALPINANG**



**TAPM Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Sains dalam Ilmu Administrasi
Bidang Minat Administrasi Publik**

Disusun Oleh :

DEVY INGSON SYAHPUTERA

NIM. 015628129

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TERBUKA
JAKARTA
2011**

Abstract**Study about Financing Cooperation with the System of *Build Operate Transfer* (BOT) in Revitalizing Traditional Market in Pangkalpinang**

Devy Ingson Syahputera
015628129
Devyingson@gmail.com

Key Word: *Build Operate Transfer*

The government of Pangkalpinang city has developed cooperation pattern among government and private companies, in the form of *Build Operate Transfer* (BOT) contract, in the effort to optimize land assets which have high economical value and in order to develop public facilities. It can be done in line with the demand of regional autonomy. It aims to increase the ability of regional finance. The effort is hoped to be able to fund development activities. This cooperation is done among Pangkalpinang government and PT. Trisa Jaya Iwanata, in revitalizing Atrium Market and Grocery Market, moreover BTC has cooperation with PT. Pasar Pinang Jaya.

Based on the description, the writer is interested in investigating or reviewing the cooperation of BOT contract. The study related to the Right and Obligation involves people from law aspect, stages, constrains in implementation, including the benefit and impact from economical aspect and financial aspect, to review all, the writer uses descriptive method as well as mixed method research, qualitative and quantitative.

The result of study shows that the Right and Obligation have been listed in cooperation contract. The implementation stages of financing concept have been done among government and private companies (to build the buildings which are ready to use and have facilities on the ground) and utilize for concession periods for thirty years then, after the duration time ends, they return the lands and buildings as well as the facilities including the utilization to be managed by the regional government. The constraints of BOT concept are about evacuation of lands, too long concession periods, and the constraints of revenue sharing. For economical benefit, Pangkalpinang government gets representative buildings, efficiency of budget, fulfillment of effort in accelerating the development, and effect multiflier.

ABSTRAK**Kajian tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang**

Devy Ingson Syahputera

015628129

Devyingson@gmail.com

Kata Kunci : *Build Operate Transfer*.

Pemerintah Kota Pangkalpinang telah mengembangkan pola kerjasama antara pemerintah dan swasta, dalam bentuk kontrak *Build Operate Transfer* (BOT), dalam upaya untuk optimalisasi asset tanah yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dan dalam rangka pembangunan fasilitas umum. Hal tersebut dapat dilakukan sejalan dengan tuntutan otonomi daerah, yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Upaya tersebut diharapkan mampu membiayai kegiatan pembangunan. Kerjasama ini dilakukan antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT Trisa Jaya Iwanata, dalam merevitalisasi Pasar Atrium dan Pasar Sembako, selain itu untuk BTC kerjasama dilakukan dengan PT. Pasar Pinang Jaya.

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk meneliti/mengkaji kerjasama kontrak BOT tersebut. Kajian ini berkenaan dengan Hak dan Kewajiban pihak yang terlibat dari sisi aspek hukum, tahapan, kendala-kendala dalam pelaksanaan, termasuk manfaat dan dampak dari sisi aspek ekonomis dan aspek *finansial*, untuk mengkaji semua itu penulis menggunakan metode *deskriptif* serta pendekatan gabungan (*mixed methods research*) kualitatif dan kuantitatif.

Hasil kajian menunjukan hak dan kewajiban telah tercantum dalam kontrak kerjasama. Tahapan pelaksanaan konsep pembiayaan ini, dilakukan antara pihak pemerintah dan swasta (untuk membangun bangunan siap pakai berikut fasilitas di atas tanah tersebut) dan mendayagunakan selama periode konsesi selama 30 tahun. Selanjutnya setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya beserta pendayagunaannya untuk dikelola oleh pemerintah daerah. Mengenai kendala konsep BOT ini menyangkut pengosongan lahan, terlalu lamanya masa konsesi dan kendala menyangkut pembagian hasil. Selain itu, untuk manfaat ekonomis Pemerintah Kota Pangkalpinang mendapatkan bangunan/gedung yang *representatif*, *efisiensi* anggaran, terpenuhinya upaya percepatan pembangunan, serta *efek multijplier*.

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK

PERNYATAAN

Tugas Akhir Program Magister (TAPM) yang berjudul : Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem *Build Operate And Transfer* (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang, adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya penjiplakan (*plagiat*), maka saya bersedia menerima sanksi akademik

Pangkalpinang, 29 Oktober 2011

Yang menyatakan



DEVY INGSON SYAHPUTERA
NIM: 015628129

LEMBAR PERSETUJUAN TAPM

Judul TAPM : Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang.

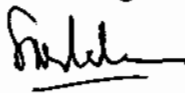
Nama : Devy Ingson Syahputera

NIM : 015628129

Program Studi : Administrasi Publik

Menyetujui

Pembimbing I


 60/01/12

Dr. Said Kelana

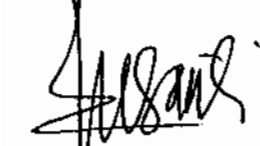
Pembimbing II



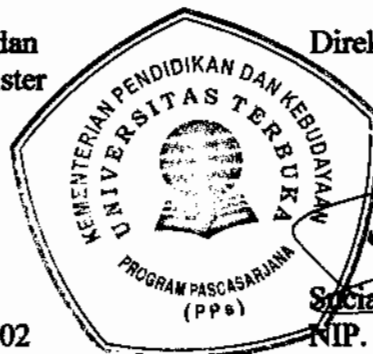
Dr. I. Gusti Ketut Agung Ulupui

Mengetahui,

Ketua Bidang Ilmu Sosial dan Ilmu Politik/Program Magister Administrasi Publik



Dra. Susanti, M. Si
NIP. 19671214 199303 2 002



Direktur Program Pascasarjana,



Sri Ciani, M.Sc. Ph.D
NIP. 19520213 198503 2 001

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK

PENGESAHAN

Nama : Devy Ingson Syahputera
 NIM : 015628129
 Program Studi : Administrasi
 Judul TAPM : Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan *Sistem Build Operate And Transfer (BOT)* dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang.

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Tesis Program Pascasarjana Program Studi Administrasi Publik, Universitas Terbuka pada :

Hari/Tanggal : Minggu/18 Desember 2011

Waktu : 13.00-15.00

Dan telah dinyatakan **LULUS**

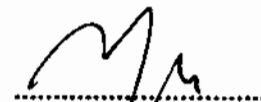
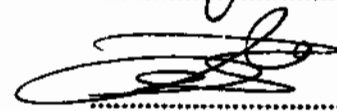
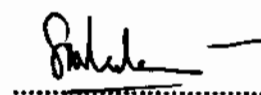
PANITIA PENGUJI TAPM

Ketua Komisi Penguji : Dr. Maman Rumanta, M.Si

Penguji Ahli : Pheni Chalid, Ph.D

Pembimbing I : Dr. Said Kelana

Pembimbing II : Dr. I. Gusti Ketut Agung Ulupui


KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat disusun dan diselesaikan. Selama menempuh pendidikan dan penulisan serta penyelesaian tesis ini saya banyak memperoleh dukungan baik secara moril maupun materiil dari berbagai pihak. Saya menyampaikan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua pihak yang turut andil dan memotivasi penyelesaian TAPM ini terutama sekali kepada :

1. Rektor Universitas Terbuka, Prof. Ir. Tian Belawati, M.Ed., Ph.D
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Terbuka Ibu Suciati, M.Sc. Ph.D
3. Kepala UPBJJ-UT Pangkalpinang Bapak Dr. Maman Rumanta, M.Si selaku penyelenggara Program Pascasarjana.
4. Pembimbing I Bapak Dr. Said Kelana dan pembimbing II Ibu Dr. I. Ketut Agung Ulupui yang telah menyediakan waktu, tenaga, sertan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan TAPM ini.
5. Kabid Program Studi Administrasi Publik Dra. Susanti, M. Si. Selaku penanggung jawab program studi Administrasi Publik.
6. Istri saya Mutia Darmayanti yang telah memberikan *suport* yang tak terhingga.
7. Sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan penulisan TAPM ini

Akhirnya, semoga TAPM ini membawa manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan. Amin.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
<i>ABSTRACT</i>	II
ABSTRAK.....	III
PERNYATAAN.....	IV
LEMBAR PERSETUJUAN.....	V
LEMBAR PENGESAHAN.....	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
DAFTAR ISI.....	VIII
DAFTAR GAMBAR.....	XI
DAFTAR TABEL.....	XII
DAFTAR LAMPIRAN.....	XI
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Kegunaan Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kajian Teoritik.....	16
1. Konsep Kebijakan Publik.....	16
2. Konsep dan Pemaknaan tentang Pasar.....	21
3. Revitalisasi Pasar Tradisional.....	27
4. Kerjasama Pemerintah dan Swasta.....	28
5. <i>Build, Operate and Transfer (BOT)</i>	32

a.	Gambaran umum BOT.....	32
b.	Aspek keuangan studi kelayakan proyek	33
c.	Beberapa contoh kerjasama pemerintah dan swasta dengan menggunakan konsep BOT	35
6.	Mutu Pelayanan.....	37
7.	Tinjauan Umum Perjanjian.....	48
B.	Kerangka Berpikir.....	41
C.	Definisi Konsep dan Operasional.....	50
1.	Konsep	50
2.	Operasional.....	51
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
A.	Desain Penelitian.....	53
1.	Pendekatan Masalah	54
2.	Spesifikasi Penelitian.....	55
3.	Sumber dan Jenis Data	55
B.	Populasi dan Sampel	58
1.	Populasi	58
2.	Sampel.....	58
C.	Instrumen Penelitian.....	59
D.	Prosedur Pengumpulan Data	59
E.	Metode Analisis Data.....	60
BAB IV	TEMUAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Tinjauan Umum	63
1.	Gambaran Umum Ekonomi Pangkalpinang.....	63
2.	Kebutuhan Akan Percepatan Pembangunan di Sektor Perdagangan dan Jasa.....	64

3. Prinsip Penataan Pasar Tradisional	65
B. Analisis Hasil Penelitian	66
1. Hak dan Kewajiban para Pihak dari Sisi Aspek Hukum dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang	66
2. Tahapan Pelaksanaan BOT	83
3. Kendala dalam Kerja Sama Penanaman Modal dengan Sistem BOT dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang	87
4. Manfaat dan Dampak Konsep Kerja Sama Penanaman Modal dengan Sistem BOT dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang	92
a. Manfaat BOT dari Sisi Aspek Ekonomis	93
b. Manfaat BOT dari Sisi Aspek Finansial	96
c. Dampak Negatif Konsep Kerja Sama Penanaman Modal dengan Sistem BOT dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang	97
 BAB V KESIMPULAN & SARAN	
A. Kesimpulan	99
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Skema. 2.1	Pihak-Pihak yang berperan dalam Proyek BOT Versi UNIDO 1996.....	44
Skema. 2.2	Pihak-Pihak yang berperan dalam Proyek BOT Versi Jeffrey Delmon.....	46

Universitas Terbuka

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Indikator Evaluasi Kebijakan.....	21
Tabel 4.1	Persentase APBD terhadap PDRB Kota Pangkalpinang.....	64

Universitas Terbuka

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1	Daftar Pertanyaan	109
Lampiran	2	Transkrip Wawancara	111
Lampiran	3	Gambar Pasar Atrium.....	118
Lampiran	4	Gambar Pasar Sembako	119
Lampiran	5	Gambar BTC	120

Universitas Terbuka

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan perekonomian daerah yang dinamis dapat mencerminkan adanya peningkatan kualitas layanan pemerintah terhadap masyarakat, dengan tujuan utamanya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Sejak Pemerintah Pusat mengeluarkan UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, maka perhatian terhadap masalah pembangunan daerah menjadi sangat penting dan tidak dapat ditunda lagi. Selanjutnya daerah dituntut untuk siap melaksanakan *desentralisasi* sebaik mungkin dan memacu daerah agar tercapai kesejahteraan masyarakat yang lebih baik.

Konsep otonomi daerah pada prinsipnya untuk meningkatkan pelayanan publik (*public service*) dan memajukan perekonomian daerah. Selanjutnya diharapkan mampu mendorong pemerintah daerah untuk lebih kreatif dalam mengembangkan perekonomian tanpa mengurangi harapan masih adanya bantuan dan bagian (*sharing*) dari pemerintah pusat. Kondisi seperti ini peranan investasi swasta dan perusahaan milik daerah sangat diharapkan sebagai pemacu utama pertumbuhan dan pembangunan ekonomi (*engine of growth*). Konsep otonomi daerah memungkinkan pemerintah untuk menarik *investor* asing agar bersama-sama dengan *investor* domestik mampu mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang diharapkan dapat menimbulkan *multiplier effect* yang besar. Selanjutnya salah satu yang dapat

dilakukan daerah selain bergantung pada DAU (Dana Alokasi Umum) adalah dengan menggerakkan perekonomian masyarakat dengan mengintensifkan potensi-potensi lokal seperti pengembangan sektor jasa, pariwisata, usaha kecil menengah atau sektor agribisnis.

Sejak ditetapkan sebagai ibukota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung berdasarkan UU No. 27/2000, pembangunan di Kota Pangkalpinang dirasakan terus meningkat. Selain itu Kota Pangkalpinang sebagai pusat perdagangan dan jasa telah dijadikan sebagai barometer percepatan pembangunan di kawasan Babel, hal ini terwujud karena Pangkalpinang sejak lama telah dikenal sebagai pusat bisnis, industri, perdagangan, jasa, dan pusat pemerintahan, oleh karenanya sangat logis bila Pemerintah Kota Pangkalpinang terus memacu pembangunan di kawasan seluas 118,40 km² ini.

Lokasi pasar merupakan areal terdefinisi untuk melokalisir kegiatan perdagangan eceran maupun grosir termasuk areal bangunan pasar. Lokasi pasar telah jelas batas fisiknya dan didefinisikan berdasarkan ketetapan dan peraturan daerah setempat. Kawasan pasar Pusat Kota Pangkalpinang mempunyai batas yang jelas berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2005. Luas kawasan pasar di Pusat Kota Pangkalpinang berdasarkan Perda adalah 118,40 km². Sebagian besar kepemilikan bangunan dan lahan di Kawasan Pasar Pusat Kota Pangkalpinang adalah milik Pemerintah Kota Pangkalpinang, termasuk 65 Petak Toko sembako dan Pasar Tapak Kuda, selain itu terdapat beberapa bangunan dan lahan yang status kepemilikannya adalah milik perorangan ataupun badan usaha.

Salah satu sumber daya alam yang sangat penting adalah tanah. Tanah sebagai penopang kehidupan bagi masyarakat sebagai tempat untuk hidup dan dapat di manfaatkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan aktivitas ekonomi terhadapnya. Pemerintah daerah yang ingin menambah pemasukan daerah salah satunya dengan memberdayakan sumber daya alam yang ada di daerahnya, dengan membangun fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat seperti sarana pendidikan, transportasi, pelabuhan, perhubungan dan lain-lain. Terkait dengan hal tersebut, maka tanah yang ada dapat dimanfaatkan dalam membangun pasar yang lebih bagus dan teratur.

Mengingat keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah daerah sehingga diperlukan pembiayaan dari pihak swasta. Pembiayaan atau bentuk investasi dari pihak swasta maka kekurangan dalam hal pendanaan yang menjadi kendala bagi daerah dalam mengelola lahan tersebut dapat teratasi.

Pembangunan infrastruktur oleh pemerintah daerah saat ini, pembiayaannya sebagian besar bersumber atau tetap mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah), akan tetapi jumlah APBD yang tersedia dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek pemerintah. Kerja sama tersebut dimanifestasikan dalam bentuk perjanjian, adapun bentuk kerja sama yang ditawarkan antara lain *Joint Venture* berupa *production sharing*, *manajemen contract*, *technical assistance*, *franchise*, *joint*

enterprise, portofolio investmen, BOT atau bangun guna serah dan bentuk kerja sama lainnya.

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 248/KMK.04/1995, Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian *build operate and transfer* (BOT) adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BOT, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.

Sedangkan Badan Pembinaan Hukum Nasional dalam Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang perjanjian BOT (Jakarta, 1997:2), bahwa, dalam kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) ini, pemilik hak eksklusif (biasanya dimiliki Pemerintah) atau pemilik lahan (masyarakat/swasta) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada pihak investor untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu. Pihak investor ini diberi hak konsesi untuk mengelola bangunan yang bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan presentasi pembagian keuntungan), setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan.

Kerja sama ini memang menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, akan tetapi BOT dilakukan dalam jangka waktu yang lama sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Masa konsesi dari konsep BOT ini berlangsung selama 30 tahun maka dari itu tentu akan ada hambatan dari berbagai faktor. Penelusuran tentang kerja sama ini dapat dilihat dari proses awal dilakukannya kerja sama hingga pada tahap pelaksanaan. Selanjutnya didalam perjanjian ini terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perlu dikaji apakah terlaksana dengan semestinya yaitu sesuai dengan peraturan yang berlaku, bagaimanakah sistem pengelolaan berlangsung dan pembagian keuntungan yang diperoleh selama perjanjian

berlangsung. Hal yang perlu diperhatikan dari kerja sama yang dilakukan adalah harus mengacu kepada peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat melalui kontribusi kepada pemerintah daerah dan bagi percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat.

Kota Pangkalpinang sebagai ibukota Propinsi Kepulauan Bangka Belitung, sesuai dengan ciri dan karakternya merupakan kota perdagangan dan jasa yang mengalami perkembangan cukup pesat dan ini sejalan dengan Visi Kota Pangkalpinang yaitu, ” **Pusat Layanan Jasa dan Perdagangan di Babel Tahun 2013**” (Kabid Tata Ruang Bappeda). Hal ini sesuai dengan warta Bank Indonesia (www.bi.go.id) bertajuk “Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Bangka Belitung dan Inflasi Kota Pangkalpinang Tahun 2010”, menyebutkan Perekonomian Bangka Belitung di tahun 2010 diprediksi pertumbuhan akan cenderung meningkat, setelah mencapai titik terendahnya di triwulan I 2009 yaitu terkontraksi sebesar 1,64%.

Pada triwulan kedua dan ketiga tercatat terus mengalami pertumbuhan, selanjutnya diperkirakan di triwulan IV 2009 tumbuh sebesar 5,00%. Masih berdasarkan warta Bank Indonesia, Faktor penting yang mendukung perbaikan tersebut adalah : (i) berlanjutnya proses pemulihan ekonomi dunia, yang semakin mendorong permintaan, (ii) konsumsi rumah tangga dan pemerintah yang masih kuat, (iii) terus meningkatnya keyakinan rumah tangga terhadap kinerja perekonomian domestik, (iv) apresiasi nilai tukar Rupiah. Diperkirakan laju pertumbuhan ini terus berlanjut di tahun 2010, sehingga diprediksi pertumbuhan ekonomi Bangka Belitung tahun 2010 berada pada kisaran 4,53% naik tajam dibanding tahun 2009 yang tumbuh pada kisaran 1,34%. Selain itu pada sisi permintaan, kontribusi terbesar

dalam pertumbuhan adalah ekspor timah yang menyumbang sekitar 90% ekspor Bangka Belitung (www.bi.go.id).

Revitalisasi pasar tradisional merupakan konsep yang *holistic* dalam membenahi pasar. Revitalisasi termasuk di dalamnya bagaimana menjadikan pasar tradisional sebagai ikon perekonomian bangsa, simbol kewirausahaan lokal, indikator denyut ekonomi suatu wilayah, bahkan menjadi identitas sosial-ekonomi dan budaya bangsa. Revitalisasi perlu dilihat dari berbagai aspek yang bekerja secara paralel dan tidak *parsial*.

Berdasarkan informasi dari Kabid Tata Ruang Bappeda, Kota Pangkalpinang mempunyai 3 (tiga) kerja sama yang menggunakan sistem Kerja sama *BOT* di samping bentuk kerja sama lainnya, yaitu :

1. Kerja sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata untuk pembangunan Pasar Atrium.
2. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata untuk Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Sembako.
3. Kerja Sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Pasar Pinang Jaya untuk pembangunan dan pengelolaan Bangka Trade Center (BTC)

Melalui wawancara dengan staf DisPerindakKop dan UMKM bahwa **Pasar Atrium** merupakan pasar tradisional hasil revitalisasi pasar Tapak Kuda. Pembangunan pasar atrium dilaksanakan pada saat perekonomian melemah sebagai dampak perekonomian global yang ditandai dengan melambatnya ekspansi sektor riil, keterbatasan fasilitas pembiayaan/kredit akibat melemahnya kinerja sektor perbankan, serta menurunnya daya beli ekspor komoditas unggulan secara nasional. Adapun Pasar Atrium ini

berlokasi di Timur Jalan Menumbing yang berdiri di atas lahan berbentuk tapak kuda sehingga dinamakan Pasar Tapak Kuda. Adapun kondisi Pasar Tapak Kuda waktu itu merupakan lokasi pasar ikan lama dan banyak berisi bangunan kumuh.

Pasar Atrium dibangun diatas areal 1900 m² dengan jumlah kios 200 unit yang masing-masing berukuran sekitar 3 x 2,8 m yang bangunannya dibuat 2 (dua) lantai dimana lantai I untuk pedagang sembako termasuk pedagang bumbu dapur dan lantai II untuk produk tekstil. Pasar Atrium ini juga dilengkapi fasilitas umum seperti mushollah dan WC, dari 200 kios yang dibangun, 100 kios diperuntukan untuk pedagang lama. Mengenai biaya kios bagi pedagang lama dan baru, untuk pedagang lama sekitar Rp 100 juta sedangkan pedagang baru sekitar Rp 130 juta. Pasar Atrium ini diresmikan pada tanggal 21 Februari 2009.

Revitalisasi salah satu bentuk kebijakan yang menyangkut kepentingan umum, karena di dalamnya sebagian besar adalah aset Pemkot Pangkalpinang yang telah diusahakan oleh masyarakat. Sehingga sebelum melakukan revitalisasi harus dengan persetujuan DPRD Kota Pangkalpinang. Selanjutnya untuk memperoleh persetujuan DPRD ini, terlebih dahulu Walikota Pangkalpinang membuat surat usulan ke DPRD tentang rencana pemerintah untuk merevitalisasi Pasar Tradisioanal, dengan surat Nomor : 503/501/UM/2006 tanggal 10 Oktober 2006 dan Nomor :503/502/UM/2006 tanggal 10 Oktober 2006. Selanjutnya dalam Keputusan DPRD Kota Pangkalpinang Nomor 31 Tahun 2006 tanggal 23 Desember 2006. DPRD Kota Pangkalpinang menyetujui pembangunan tentunya karena tujuannya

yang baik untuk masyarakat dan pelaksanaannya sesuai atau mengacu kepada aturan yang berlaku.

Berdasarkan data dari DisPerindagKop dan UMKM, **Pasar Sembako** yang sebelumnya merupakan bagian dari wilayah pasar pembangunan yang didalamnya kebanyakan pedagang eceran yang ternyata tidak hanya berjualan sembako, akan tetapi terdapat juga pedagang yang berjualan bumbu dapur, pecah belah, alat-alat pancing. Unikny salah satu pedagang yang menempati lokasi tersebut ada yang membuka toko alat-alat bangunan, hal ini terjadi akibat dari tidak tercantumnya didalam surat perjanjian mengenai sistem *cluster*. Mengenai kondisi lingkungan sebelum di revitalisasi, pasar tersebut terkesan sangat semrawut dan kumuh, terlebih lagi banyaknya pedagang kaki lima yang menggelar dagangan dengan hanya memakai tenda yang di pasang sekenanya saja. Mengenai sistem pengairan banyak terdapat selokan yang dipenuhi oleh sampah sehingga pada saat hujan turun airnya mampet dan kemudian sangat menimbulkan bau yang tak sedap. Pedagang di Pasar Sembako ini mayoritas pedagang pribumi berbeda halnya dengan bagian lain Pasar Pembangun yang kemudian dinamakan BTC, mayoritas pedagang keturunan. Pasar Sembako ini terletak di salah satu kawasan Pusat Perdagangan di Kota Pangkalpinang, yaitu di jalan Perniagaan, Kelurahan Pasar Padi, Kecamatan Rangkui Kota Pangkalpinang di atas areal Hak Pengelolaan Lahan seluas 1.903 Ha, Pasar sembako ini memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Jalan Kelapa;
- Sebelah Selatan dengan Jalan Trem;
- Sebelah Barat dengan Jalan RE Martadinata;
- Sebelah Timur dengan Jalan Bahagia

(DisPerindakKop dan UMKM Kota Pangkalpinang, 2011)

Pembangunan atau revitalisasi kawasan Pasar Sembako difokuskan untuk menampung semua pedagang dikawasan pasar sembako sekarang ini dan memberikan ruang bagi para pedagang baru. Revitalisasi ini juga dimaksudkan untuk memperbaiki kesemerawutan dan kekumuhan pasar tersebut sehingga diharapkan setelah revitalisasi dapat tersedia gedung bangunan yang cukup *representatif*, tersedianya tempat parkir yang cukup, dan membenahi sistem pengairan. Revitalisasi pasar pembangunan menjadi Pasar Sembako ini merupakan salah satu upaya pemerintah dalam percepatan pembangunan dan mewujudkan Misi Pemerintah Kota Pangkalpinang. Selain itu revitalisasi ini untuk memenuhi kewajiban pemerintah dalam memberikan sarana dan prasarana yang baik bagi masyarakat. Upaya Pemerintah dalam merevitalisasi Pasar Sembako ini melalui Investasi dengan pola kemitraan yang saling menguntungkan dengan konsep Bangun Serah Guna. Pihak pengelola diwajibkan memberikan pelayanan dasar berupa kebersihan, keamanan, kenyamanan, perawatan bangunan, lokasi parkir serta fasilitas lainnya dan kontribusi sesuai dengan potensi pasar. Pasar Sembako dibangun 2 lantai dengan tiap-tiap kios berukuran $5,5 \times 3 \text{ m}^2$ dengan jumlah kios sejumlah 65 unit.

Bangka Trade Center (BTC) beralamat di Jalan Letkol Rusli Romli pangkalpinang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perniagaan
- Sebelah Selatan : Jalan Trem
- Sebelah Timur : Jalan Menumbing ke Jalan Trem
- Sebelah Barat : Jalan Letkol Rusli Romli

(DisPerindakKop dan UMKM Kota Pangkalpinang, 2011)

Pasar BTC adalah eks Pasar Pembangunan/Pasar Pelita/Pasar Inpres yang luasnya mencapai 20.713 m^2 yang telah dikuasi dan memiliki sertipikat

Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemkot Pangkalpinang seluas 15.520 m² dan sebagian lagi tanah milik masyarakat (bioskop Banteng dan 29 persil tanah bersertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan). Selanjutnya yang belum dan menjadi kewajiban Pemkot Pangkalpinang untuk membebaskan lahan tersebut sampai diterbitkannya sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemkot Pangkalpinang seluas 5.193 m².

Sesuai dengan data dari Dinas Perdagangan Kota pangkalpinang terdapat 3.000 pedagang. Total jiwa yang bergantung pada usaha ini \pm 40 ribu orang, dengan asumsi satu toko terdiri dari satu pemilik dan dua karyawan, yang masing-masing memiliki suami/istri dan tiga orang anak sehingga diperkirakan jumlah jiwa yang bergantung pada usaha ini 15 jiwa per toko \times 3.000 = 40 ribu jiwa. Selanjutnya Jumlah petak Pasar Pembangunan terdiri dari 110 petak, dikuasai Pemkot Pangkalpinang, Pasar Los Kaca (40 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Swadaya Bertingkat (10 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Lama Bertingkat (30 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Swadaya (80 petak dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Pelita-BPDSS (1114 m² berjumlah 930 petak), Eks Bioskop Banteng (NV. Meby) luasnya 1.700 m², dan Pasar eks NV. Meby sebanyak 80 petak.

Pemilik sertifikat hak milik (SHM) berjumlah 29 orang dengan luas 2.200 m², Pasar Inpres (Hibah Bersyarat non Komersil dari NV Meby) seluas 4.725 m², Pembangunan BTC ini di atas lahan pasar tradisional (Pasar Pembangunan/Pasar Pelita/Pasar Inpres). Sebagai bentuk dukungan oleh DPRD Kota Pangkalpinang tentang peremajaan pasar, maka telah tertuang dalam SK DPRD No 18 Tahun 2006, yang pada intinya memberikan

persetujuan untuk melaksanakan pembangunan pasar modern dengan konsep *trade centre* di atas lahan pasar tradisional Kota Pangkalpinang.

Keberadaan pasar modern dewasa ini sudah menjadi tuntutan sebagai konsekuensi dari gaya hidup masyarakat modern. Kenyataan ini dapat dilihat diberbagai kota-kota kecil di tanah air dengan mudahnya kita dapat menjumpai *mini market*, *super market*, dan *hyper market*, tidak hanya di perkotaan bahkan hingga ke pedesaan. Selain itu berbagai keunggulannya, pasar modern telah menarik masyarakat pembeli untuk datang ke situ.

Berdasarkan data dari Kompas online yang bertajuk "Jangan Biarkan Pasar Bersaing dengan *Hipermarket*", semakin mengindikasikan konsumen pasar tradisional bakal berpindah ke pasar moderen, dalam tajuk kompas online tersebut menyebutkan, dalam rentang waktu tahun 2003-2008, pertumbuhan gerai *ritel* modern fantastis yaitu mencapai 162%. Bahkan, pertumbuhan gerai minimarket mencapai 254,8%, yakni dari 2.058 gerai pada tahun 2003 menjadi 7.301 pada tahu 2008, sementara jumlah pasar tradisional didalam kurun lima tahun tersebut cenderung stagnan. Apabila fenomena ini dibiarkan terus terjadi tanpa adanya upaya pemerintah merevitalisasi pasar tradisional dan tetap membiarkan sarana dan prasarana yang apa adanya, dikhawatirkan pasar tradisional akan kalah bersaing lantaran tidak sanggup menyesuaikan diri dengan tuntutan perubahan, untuk mencegah hal itu terjadi, kiranya diperlukan upaya revitalisasi pasar tradisional.

Dewasa ini keberadaan pasar tradisional semakin terancam oleh pasar modern yang menjanjikan kemudahan dan kenyamanan serta gaya dalam berbelanja, namun dibalik kesuksesan bisnis *retail* tersebut (pasar modern)

terdapat persoalan khususnya untuk *retail* kelas menengah dan kelas kecil, bahkan beberapa diantaranya memprotes ekspansi secara besar-besaran dari peritel kelas besar. Eksistensi pasar tradisional merupakan salah satu indikator paling nyata dari kegiatan ekonomi masyarakat disuatu wilayah.

Pembangunan Pasar Atrium, Pasar Sembako, dan BTC ini melibatkan pelaku usaha dengan pola kemitraan atau BOT yaitu dibangun, dioperasikan dan ditransfer kepada Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam jangka waktu 30 tahun, yang mana dalam konsep ini semua pihak akan diuntungkan. Kemitraan dengan pola ini menjadi pilihan, mengingat keterbatasan dan kemampuan distribusi pembiayaan atas seluruh sektor pembangunan serta optimalisasi asset pemerintah daerah. Selanjutnya perjanjian kerjasama BOT dalam pembangunan Pasar Atrium dan Pasar Sembako, pelaksanaannya dilakukan antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan Direktur PT. Trisa Jaya Iwanata Utama Nomor:11/Perjanjian/HK/2008 Nomor: KP025/35A/VII/2008 dan perjanjian ini berakhir sampai dengan 5 Juli 2038.

Pembangunan BTC juga telah dilakukan Perjanjian Kerjasama antara Pemkot Pangkalpinang yang diwakili oleh Walikota Pangkalpinang dengan Direktur PT. Pasar Pinang Jaya dengan nomor : 07/PKS/Huk/III/2009 dan Surat nomor : 025/PPJ/III/2009 tertanggal 10 Maret 2009 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Bangka Trade Centre (BTC) Pangkalpinang.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk menuangkannya dalam sebuah penelitian, dengan mengkaji *efisiensi* dan *efektivitas* kerjasama penanaman modal dengan sistem BOT di Kota Pangkalpinang. Hal ini dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjian, mengkaji hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak, tahapan pelaksanaan,

kendala-kendala yang dihadapi dalam kerja sama, serta manfaat dan dampak dari sisi aspek ekonomis dan aspek *finansial* sistem pembiayaan dengan metode BOT.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka tulisan ini melakukan Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional di Kota Pangkalpinang.

Dengan demikian permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama BOT dari sisi Aspek hukum dalam merevitalisasi Pasar di Kota Pangkalpinang ?
2. Bagaimana tahapan pelaksanaan kerja sama BOT dalam merevitalisasi Pasar di Kota Pangkalpinang ?
3. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja *BOT* dalam merevitalisasi Pasar Atrium Pangkalpinang ?
4. Apa manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat dari aspek ekonomis dan aspek finansial ?

Locus dan *Focus* kajian penelitian, sebagai berikut:

1. *Locus* : Lokasi penelitian di batasi pada Lingkup Pasar Hasil BOT seperti Pasar Atrium, BTC dan Pasar Sembako Pangkalpinang serta Dinas Terkait (DPPKAD, DisperindagKop dan Bappeda Kota pangkalpinang).
2. *Focus* : Penelitian dibatasi pada Konsep, Manfaat serta Dampak BOT terhadap revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama BOT dari sisi Aspek Hukum dalam merevitalisasi Pasar Kota Pangkalpinang.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana tahapan pelaksanaan kerja sama BOT dalam merevitalisasi Pasar Kota Pangkalpinang.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama BOT dalam merevitalisasi Pasar Kota Pangkalpinang.
4. Untuk mengetahui manfaat serta Dampak Konsep Pembiayaan BOT dari Aspek Ekonomis dan Aspek Finansial.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

1. Secara Praktis

Harapan ke depan dari hasil penelitian ini dapat memberikan faedah bagi masyarakat, swasta dan Pemerintah yaitu sebagai landasan dalam pelaksanaan kerja sama antara Pemerintah dengan pihak swasta dalam penanaman modal dengan sistem BOT karena sistem pembiayaan ini diharapkan dapat menjadi salah satu solusi ketidaksediaan dana yang cukup untuk memenuhi percepatan pembangunan sehingga nantinya dapat dijadikan referensi dalam kerja sama lainnya.

2. Secara Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menambah dan melengkapi literatur bacaan khususnya untuk mahasiswa dan masyarakat

pada umumnya mengenai perjanjian kerja sama BOT dan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan bidang Ilmu Administrasi Publik.

Universitas Terbuka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. KAJIAN TEORITIK

1. Konsep Kebijakan Publik

Kebijakan publik (*public policy*) sebenarnya sudah menjadi realitas sosial sejak manusia menyadari bahwa mereka memiliki tujuan hidup yang sama di samping variasi kepentingan yang ada. Mustopadidjaja (2003:5) menyatakan bahwa "Kebijakan publik pada dasarnya adalah suatu keputusan yang dimaksudkan untuk mengatasi permasalahan tertentu, untuk melakukan kegiatan tertentu, atau untuk mencapai tujuan tertentu, yang dilakukan oleh instansi yang berkewenangan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan negara dan pembangunan", sedangkan Dye (1998 : 2) mengatakan bahwa " *public policy is whatever government choose to do or not to do.*" Sedangkan menurut Dunn (1994 : 109), kebijakan publik adalah serangkaian pilihan yang kurang lebih saling berhubungan (termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak) yang dibuat oleh badan atau pejabat pemerintah.

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan kebijakan merupakan serangkaian keputusan yang dapat dijadikan pedoman ataupun penuntun bagi pelaksanaan keputusan untuk mengatasi masalah tertentu atau untuk mencapai tujuan tertentu. Kebijakan publik dapat dijadikan suatu penuntun untuk memberikan arah tindakan bagi perilaku di masa depan sekaligus merupakan suatu kesatuan arah bagi sejumlah program dan proyek yang membutuhkan keputusan-keputusan besar dan kecil. Arah tindakan ini

dihasilkan melalui proses pemilihan oleh pengambil kebijakan dari sejumlah alternatif pilihan yang tersedia sehingga tindakan ini merupakan tindakan yang disengaja. Pilihan tersebut tidak bermaksud memecahkan semua masalah, tetapi memberikan solusi dari suatu situasi yang terbatas. Konsepsi diatas sejalan dengan yang dikemukakan oleh Solichin (1997:3) yang mengutip pendapat Friedrich, (1963:45) :

“Bahwa kebijakan adalah suatu tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam lingkungan tertentu sehubungan dengan adanya hambatan-hambatan tertentu seraya mencari peluang-peluang untuk mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan”.

Sejalan dengan definisi tersebut, Anderson, (1997:102) dalam Wahab (1997), merumuskan kebijakan sebagai *a purposive course of action followed by an actors in dealing with problem or matter of concern*. selanjutnya kebijakan diartikan sebagai serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seseorang pelaku atau sekelompok pelaku guna memecahkan suatu masalah tertentu. Kebijakan publik pada umumnya dibuat berlandaskan hukum dan kewenangan tertentu, para warga masyarakat menerima kebijakan pemerintah sebagai suatu produk hukum yang absah. Dengan demikian, kebijakan publik memiliki daya ikat yang kuat terhadap publik secara keseluruhan dan memiliki daya paksa tertentu yang tidak dimiliki oleh kebijakan yang dibuat oleh organisasi-organisasi swasta.

Kebijakan itu adalah bagian dari sistem maka dari itu sistem kebijakan menurut Mustopadijaja (2003: 17) adalah :

Tatanan kelembagaan yang berperan atau merupakan "wahana" dalam penyelenggaraan sebagian atau keseluruhan "proses kebijakan" (*formulasi, implementasi, dan evaluasi kinerja*)

kebijakan) yang mengakomodasikan kegiatan teknis (*technical process*) maupun *sosiotopolitis* (*socio-political process*) serta saling hubungan atau interaksi antar empat faktor dinamik yaitu (1) lingkungan kebijakan, (2) pembuat dan pelaksana kebijakan, (3) kebijakan itu sendiri, dan (4) kelompok sasaran kebijakan. Lingkungan kebijakan (*policy environment*) adalah keadaan yang melatarbelakangi atau peristiwa yang menyebabkan timbulnya "issues" kebijakan (*policy issues*), yang mempengaruhi dan dipengaruhi oleh para pelaku kebijakan dan oleh sesuatu kebijakan; (2) pembuat dan pelaksana kebijakan (*policy maker and implementer*), adalah orang atau sekelompok orang, atau organisasi yang mempunyai "peranan tertentu" dalam proses kebijakan, sebab mereka berada dalam posisi menentukan atau pun mempengaruhi baik dalam pembuatan kebijakan ataupun dalam tahap lainnya, seperti pelaksanaan, pengawasan, dan penilaian atas hasil atau kinerja yang dicapai dalam perkembangan pelaksanaan kebijakan; (3) kebijakan itu sendiri (*policy contents*), adalah keputusan atas sejumlah pilihan yang kurang lebih berhubungan satu sama lain yang dimaksudkan untuk mencapai sejumlah tujuan tertentu; dan (4) kelompok sasaran kebijakan (*target groups*), adalah orang atau sekelompok orang, atau organisasi dalam masyarakat yang perilaku dan atau keadaannya ingin dipengaruhi oleh kebijakan bersangkutan).

Adapun kebijakan publik pasti memiliki ciri, Sunggono, (1994: 25). mengemukakan empat ciri penting dari kebijakan publik, sebagai berikut:

- a. Bahwa kebijakan publik itu dalam bentuknya berupa penetapan tindakan-tindakan pemerintah;
- b. Bahwa kebijakan publik itu tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata;
- c. Bahwa kebijakan publik baik untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu mempunyai dan dilandasi dengan maksud dan tujuan tertentu.
- d. Bahwa kebijakan publik itu harus senantiasa ditujukan bagi kepentingan seluruh anggota masyarakat.

Kebijakan dibuat tentu akan menimbulkan pro dan kontra maka dari itu Rose (1969:23), dalam Dunn (1994:44), sebagai salah satu pakar ilmu politik menyarankan, bahwa kebijakan hendaknya dimengerti sebagai serangkaian kegiatan yang sedikit banyak berhubungan beserta konsekuensi-konsekuensinya bagi mereka yang bersangkutan daripada sebagai suatu keputusan tersendiri. Kebijakan menurutnya dipahami

sebagai arah atau pola kegiatan dan bukan sekadar suatu keputusan untuk melakukan sesuatu.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik merupakan serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah, yang mempunyai tujuan tertentu berkenaan dengan masalah tertentu yang diorientasikan pada kepentingan masyarakat. Kebijakan publik merupakan suatu fenomena yang kompleks karena ada variasi kompleksitas, melibatkan multiaktor dengan beragam kepentingan di mana masing-masing pihak mencermati kebijakan dari perspektifnya masing-masing.

Kebijakan publik memiliki konteks yang kompleks, maka pemerintah sebagai pihak yang memiliki otoritas untuk mengambil keputusan dituntut untuk mampu memilih alternatif keputusan secara tepat dengan berorientasi pada sebesar mungkin kepentingan masyarakat. Kebijakan yang telah diformulasikan atau dirumuskan bermaksud untuk mencapai tujuan tertentu, dalam konteks ini, dapat dimengerti apabila banyak kalangan yang berpendapat bahwa kebijakan tidak akan sukses jika dalam pelaksanaannya tidak ada kaitannya dengan tujuan yang telah ditetapkan.

Setiap kebijakan akan diketahui efektivitasnya apabila dilakukan evaluasi maka dari itu, Anderson (1997: 272) dalam Wahab (1997:38), berpendapat :

Untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan kebijakan mencapai tujuan yang telah ditetapkan, maka tahap terakhir dari proses kebijakan adalah melakukan evaluasi kebijakan. Evaluasi kebijakan menekankan pada estimasi atau pengukuran dari suatu kebijakan, termasuk juga materi, implementasi, pencapaian tujuan, dan dampak dari kebijakan tersebut, bahkan evaluasi

juga dapat digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan suatu kebijakan, sehingga hasil pengkajian tersebut dapat digunakan sebagai bahan pengambilan keputusan apakah kebijakan tersebut akan dilanjutkan, diubah, diperkuat atau diakhiri.

Evaluasi biasanya didefinisikan sebagai kegiatan untuk mengukur keberhasilan pelaksanaan kebijakan. Secara umum, evaluasi dapat didefinisikan sebagai *the systematic assessment of the extent to which:*

- a. *Program inputs are used to maximise outputs (efficiency);*
- b. *Program outcomes achieve stated objectives (effectiveness);*
- c. *Program objectives match policies and community needs (appropriateness).*

(Commonwealth of Australia Department of Finance, 1989: 1)

Dunn (1994:137) menyebutkan kriteria lain dalam rangka mengevaluasi suatu kebijakan adalah:

- a. *Efisiensi* : suatu kebijakan dikatakan efisien, jika hasil (output atau outcomes) lebih besar (berarti) dari pada biaya untuk implementasi serta penegakan hukum kebijakan tersebut. Artinya, yang digunakan adalah kriteria "*cost-effectiveness*", dengan kata lain, suatu kebijakan bersifat efisien, maka pasti "*cost-effectiveness*", tetapi tidak sebaliknya.
- b. *Keadilan* : yang dimaksud dengan keadilan adalah pembagian (penyebaran) keuntungan, yang diperoleh dari suatu kebijakan, di antara kelompok masyarakat (*stakeholders*).
- c. *Insentif* untuk perbaikan : kebijakan yang baik adalah kebijakan yang mendorong para "*stakeholders*" untuk mencari dan menerapkan pendekatan atau teknologi untuk perbaikan.
- d. *Kemudahan untuk penegakan hukum (enforceability)* : dapat atau tidaknya suatu kebijakan diimplementasikan serta ditegakkan.

Kriteria evaluasi kebijakan tersebut sejalan dengan indikator berikut:

Tabel 2.1 Indikator Evaluasi Kebijakan

<i>Indicators</i>	<i>General Definition</i>
<i>Output</i>	<i>Volume of units produced</i>
<i>Outcome</i>	<i>Quality/effectiveness of production, degree to which it creates desired outcome</i>
<i>Program outcome</i>	<i>Effectiveness of specific program in achieving desired outcomes</i>
<i>Policy outcome</i>	<i>Effectiveness of broader policies in achieving fundamental goals</i>
<i>Program efficiency</i>	<i>Cost per unit of output</i>
<i>Policy efficiency</i>	<i>Cost to achieve fundamental goals</i>
<i>Program effectiveness</i>	<i>Degree to which program yields desired goals</i>
<i>Policy effectiveness</i>	<i>Degree to which fundamental goals and citizen needs are met</i>

Sumber: Osborne & Gaebler (1992:356-357)

Evaluasi kebijakan dapat disimpulkan sebagai suatu proses yang dilakukan untuk mengukur sejauhmana suatu kebijakan dapat mencapai hasil yang telah ditetapkan sebelumnya. Pengukuran ini didasarkan pada tercapainya indikator-indikator pelaksanaan kebijakan, yang dapat diukur dari sisi efisiensi, efektivitas, maupun *outcome* kebijakan.

2. Konsep dan Pemaknaan tentang Pasar

Secara umum pengertian pasar adalah kegiatan penjual dan pembeli yang melayani transaksi jual-beli. Pengkategorian pasar tradisional dan pasar modern sebenarnya baru muncul belakangan ini ketika mulai bermunculannya pasar swalayan, supermarket, hypermarket. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung,

bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar.

Pasar modern adalah pasar yang penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*), berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (*swalayan*) atau dilayani oleh pramuniagan. Untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako maupun BTC sebenarnya lebih tepat disebut dengan Pasar Tradisional yang memiliki gedung baru serta *arsitektur* dan *disain* yang modern.

Dikotomi antara pasar tradisional dan pasar modern sesungguhnya tidak hanya bersumber dari arsitektur bangunan atau manajemen pengelolaannya, melainkan bersumber dari pemaknaan tentang konsepsi pasar sebagai tempat berlangsungnya transaksi ekonomi. Konsep tentang pasar dapat dipahami dari berbagai perspektif, seperti *perspektif* ekonomi, sosial, budaya, bahkan politik, dalam perspektif ekonomi, konsep tentang pasar (dalam pengertian luas, sebagai tempat bertemunya permintaan dan penawaran) terbentuk sebagai salah satu implikasi dari proses perubahan masyarakat menuju masyarakat kapitalis.

Sedangkan menurut Boeke (1953:56), yang merupakan salah satu ahli ekonomi yang mencoba menerangkan fenomena terbentuknya pasar dalam kerangka pertumbuhan ekonomi dalam masyarakat prakapitalistik dengan masyarakat kapitalistik. Menurutnya, perbedaan yang paling mendasar antara masyarakat prakapitalistik dengan masyarakat kapitalistik terletak dalam hal orientasi kegiatan ekonominya.

Masih menurut Boeke, (1953:342). Masyarakat dalam tingkatan prakapitalistik berupaya untuk mempertahankan tingkat pendapatan yang diperolehnya, sedangkan masyarakat dalam tingkatan kapitalistik tinggi berupaya untuk mendapatkan laba maksimum. Sedangkan Sastradipoera, (2006: 101) dalam Ajip Rosidi, (2006), Berpendapat, perbedaan orientasi ekonomi tersebut melahirkan nilai-nilai sosial dan budaya yang membentuk pemahaman terhadap keberadaan pasar dalam kedua kategori masyarakat tersebut, dalam masyarakat kapitalistik, individu secara otonom menentukan keputusan bebas, dalam masyarakat seperti itu, pasar merupakan kolektivitas keputusan bebas antara produsen dan konsumen.

Jika keputusan produsen ditentukan oleh biaya alternatif, harapan laba, dan harapan harga pasar, maka keputusan konsumen ditentukan oleh daya beli, pendapatan minus tabungan, harga dan harapan harga komoditas, serta faktor individual (minat, kebutuhan, dll), dalam masyarakat prakapitalistik, sebaliknya, *kolektivisme* menentukan keputusan individual. Pasar dalam masyarakat seperti itu merupakan pertemuan sosial, ekonomi, dan kultural. Apabila keputusan produsen lebih ditentukan oleh harapan untuk mempertahankan posisi pendapatan yang telah dicapai, maka keputusan konsumen lebih dekat pada nilai *kolektif* yang dapat diraihnya.

Nilai *kolektivitas* menjadi pembeda dalam pemahaman tentang konsepsi pasar di kalangan masyarakat prakapitalistik dan masyarakat *kapitalistik*. Bagi masyarakat *prakapitalistik* yang ciri- cirinya tampak dalam kelompok masyarakat yang masih berpatokan pada *kolektivitas*, kegiatan ekonomi yang berlangsung di pasar (dalam arti tempat bertemunya

penjual dan pembeli) masih sangat diwarnai oleh nuansa kultural yang menekankan pentingnya tatap muka, hubungan personal antara penjual dan pembeli (yang ditandai oleh loyalitas 'langganan'), serta kedekatan hubungan sosial (yang ditandai konsep 'tawar-menawar harga' dalam membeli barang atau konsep 'berhutang'). Karakteristik semacam ini pada kenyataannya tidak hanya ditemukan dalam masyarakat perdesaan sebagaimana tercantum dalam penelitian Boeke, tapi juga dalam masyarakat perkotaan, yang bermukim di kota-kota besar di Indonesia. Kondisi semacam inilah yang kemudian memunculkan dualisme sosial, yang tampak dalam bentuk pertentangan antara sistem sosial yang berasal dari luar masyarakat dengan sistem sosial pribumi yang hidup dan bertahan di wilayah yang sama.

Untuk lebih memahami makna tentang pasar hendaknya kita tidak hanya mengartikan dalam bentuk harfiah akan tetapi harus juga lebih memaknai secara filosofis. Maka dari itu Wahyudi dan Ahmadi, (2003:39), berpendapat makna filosofis sebuah pasar tidak hanya merupakan arena jual beli barang atau jasa, namun merupakan tempat pertemuan warga untuk saling interaksi sosial atau melakukan diskusi informal atas permasalahan kota.

Pemaknaan tentang pasar akan merefleksikan fungsi pasar yang lebih luas, namun selama ini kurang tergarap pengelolaannya dalam berbagai kebijakan. Kebijakan-kebijakan yang terkait dengan pengelolaan pasar, seperti kebijakan perdagangan, tata ruang, dan perizinan lebih banyak berorientasi pada dimensi ekonomi dari konsep pasar.

Pengabaian terhadap fungsi sosial-kultural pasar inilah yang kemudian melahirkan bentuk-bentuk pasar modern yang bernuansa *kapitalistik*, yang lebih menonjolkan kenyamanan fisik bangunan, kemewahan, kemudahan, dan kelengkapan fasilitas namun menampilkan sisi lain yang individualistis, “dingin”, dan anonim. Masuknya nilai-nilai baru, seperti kolektivitas rasional atau otonomi individu yang menjadi karakteristik masyarakat kapitalistik ternyata tidak diimbangi oleh pelebagaan nilai-nilai ini dalam dimensi kehidupan masyarakat.

Kebiasaan sosial di kalangan masyarakat perkotaan yang seyogianya menampakkan ciri-ciri masyarakat kapitalistik, pada kenyataannya masih menunjukkan kebiasaan masyarakat prakapitalistik. Kondisi inilah yang kemudian memunculkan fenomena dualisme, seperti berkembangnya para pedagang kaki lima di sekitar mall. Dualisme sosial ini selanjutnya mengarah pada pola relasi yang timpang di mana salah satu pihak mendominasi pihak lain dan pihak lain berada dalam posisi termarginalkan, baik dalam kerangka struktural maupun kultural.

Kemiskinan yang berkaitan dengan ketidakseimbangan dalam kekuatan tawar-menawar di pasar terutama disebabkan oleh ketidaksamaan kesempatan untuk mengakumulasikan basis kekuasaan sosial tersebut. Beberapa penyebabnya adalah ketidaksamaan untuk memperoleh modal atau aktiva produktif, ketidaksamaan dalam memperoleh sumber-sumber finansial, ketidaksamaan dalam memasuki jaringan sosial untuk memperoleh peluang kerja, dan ketidaksamaan akses untuk menguasai informasi.

Ketimpangan yang muncul sebagai akibat ketidakseimbangan dalam kekuatan tawar-menawar setidaknya memunculkan dua akibat, hal ini tertuang dalam Simmamora, (2001:170) antara lain :

- a. Hilangnya harga diri (*self-esteem*) karena pembangunan sistem dan pranata sosial dan ekonomi gagal mengembangkan martabat dan wibawa kemanusiaan.
- b. Lenyapnya kepercayaan pada diri sendiri (*self-reliance*) dari masyarakat yang berada dalam tahapan belum berkembang karena tidak mandiri. Kondisi yang tidak seimbang dalam hal *bargaining position* sebagaimana diuraikan di atas juga menjadi salah satu penyebab melemahnya kapasitas pasar tradisional dalam persaingan dengan pasar modern.

Ruang bersaing pedagang pasar tradisional kini semakin terbatas, bila selama ini pasar modern dianggap unggul dalam memberikan harga relatif lebih rendah untuk banyak komoditas, dengan fasilitas berbelanja yang jauh lebih baik, skala ekonomis pengecer modern yang cukup luas dan akses langsung mereka terhadap produsen dapat menurunkan harga pokok penjualan mereka sehingga mereka mampu menawarkan harga yang lebih rendah, sebaliknya para pedagang pasar tradisional, mereka umumnya mempunyai skala yang kecil dan menghadapi rantai pemasaran yang cukup panjang untuk membeli barang yang akan dijualnya.

Akibatnya, keunggulan biaya rendah pedagang tradisional kini mulai terkikis. Keunggulan pasar tradisional mungkin juga didapat dari lokasi. Masyarakat akan lebih suka berbelanja ke pasar-pasar yang lokasinya lebih dekat akan tetapi pusat-pusat perbelanjaan modern terus berkembang memburu lokasi-lokasi potensial, dengan semakin marak dan tersebarnya lokasi pusat perbelanjaan modern maka keunggulan lokasi juga

akan semakin hilang. Kedekatan lokasi kini tidak lagi dapat dijadikan sumber keunggulan bagi pasar tradisional.

3. Revitalisasi Pasar Tradisional

Revitalisasi pasar tradisional merupakan upaya untuk menyeimbangkan kedudukan pasar tradisional dengan pasar modern, hal ini harus dilakukan sebagai wujud dukungan terhadap pasar tradisional. Konsep revitalisasi pasar tradisional lebih luas dari sekedar perubahan pada fisik bangunannya saja, tetapi juga harus ada konsep bagaimana mendinamiskan pasar. Danisworo & Laretna, (2002:124) menyatakan :

“Bahwa revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi, skala revitalisasi ada tingkatan makro dan mikro. Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat. Selanjutnya Revitalisasi sendiri bukan sesuatu yang hanya berorientasi pada penyelesaian keindahan fisik saja, tapi juga harus dilengkapi dengan peningkatan ekonomi masyarakatnya serta pengenalan budaya yang ada. Untuk melaksanakan revitalisasi perlu adanya keterlibatan masyarakat. Keterlibatan yang dimaksud bukan sekedar ikut serta untuk mendukung aspek formalitas yang memerlukan adanya partisipasi masyarakat, selain itu masyarakat yang terlibat tidak hanya masyarakat di lingkungan tersebut saja, tapi masyarakat dalam arti luas. Revitalisasi merupakan sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Intervensi fisik Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (*urban realm*). Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan, khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi

penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.

- b. Rehabilitasi ekonomi Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (*local economic development*), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota”.

Pengelolaan potensi pasar sesungguhnya tidak hanya berorientasi pada peningkatan PAD, tetapi berpihak pada kepentingan masyarakat yang lebih luas. Oleh sebab itu dalam menggagas model pengelolaan pasar perlu melibatkan berbagai *stakeholders* yang terkait, seperti DisperindakKop dan UKM, Dinas Tata Kota, Dinas Perhubungan, Koppas (Koperasi Pasar), asosiasi pedagang tradisional, perusahaan pengembang, dan sebagainya agar kepentingan dari setiap pihak dapat terakomodasi dengan adil. Selanjutnya materi muatan kebijakan pengelolaan pasar nantinya akan mengatur pula bagaimana potensi pasar tersebut dikembangkan, mulai dari jenis dan kualitas komoditi yang akan diperjualbelikan, mekanisme bongkar muat komoditi sehingga jalur distribusi produk menjadi lebih efisien dan efektif, serta model kemitraan yang perlu dikembangkan agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat renovasi pasar tradisional.

4. Kerjasama Pemerintah dan Swasta

Globalisasi yang begitu cepat menuntut pelayanan publik untuk dapat memenuhi harapan masyarakat yang kebutuhannya meningkat dan cakupannya makin luas. Oleh sebab itu diperlukan kerjasama yang baik antara sektor publik, yaitu pemerintah dan swasta sebagai penggerak

ekonomi, yang dapat diformulasikan ke dalam kemitraan sektor publik dan swasta yang dikenal dengan istilah *Public Private Partnerships (PPP)*. Terminologi kerjasama (*partnership*) atau kemitraan, lazim digunakan untuk menggambarkan sebuah jalinan kerja antara dua atau lebih individu/organisasi untuk memproduksi suatu barang (*goods*) atau memberikan suatu pelayanan jasa (*service delivery*) (Kariem, 2003:12). Dengan demikian kemitraan dapat memainkan peran yang signifikan dalam menciptakan sebuah nilai yang terbaik di mana proses peningkatan mutu diharapkan terjadi dengan tanpa menambahkan beban biaya.

Dalam kerangka kebijakan, kemitraan merupakan prinsip ke 11 dari *good governance* versi Bappenas, yaitu kemitraan dengan dunia usaha swasta dan masyarakat (*private and civil society partnership*). Menurut Bappenas, dalam *Modul Penerapan Prinsip-Prinsip Tata Pemerintahan yang Baik* (Bappenas 2007 : 105), kemitraan harus didasarkan pada kebutuhan riil (*demand driven*). Sektor swasta seringkali sulit tumbuh karena mengalami hambatan birokratis (*red tape*) seperti sulitnya memperoleh berbagai bentuk izin dan kemudahan lainnya. Hambatan ini harus diakhiri antara lain dengan pembentukan pelayanan satu atap, pelayanan terpadu, dan sebagainya.

Indikator minimal yang diperlukan adalah pemahaman aparat pemerintah tentang pola-pola kemitraan dan lingkungan yang kondusif bagi masyarakat kurang mampu (*powerless*) untuk berkarya. Terbukanya kesempatan bagi masyarakat/dunia usaha swasta untuk turut berperan dalam penyediaan pelayanan umum, pemberdayaan institusi ekonomi lokal/usaha mikro, kecil dan menengah. Sedangkan perangkat pendukung

indikatornya adalah peraturan-peraturan dan pedoman yang mendorong kemitraan pemerintah-dunia usaha swasta-masyarakat, peraturan yang berpihak pada masyarakat kurang mampu, serta adanya program-program pemberdayaan. Menurut Kariem (2003 :16) Beberapa pertimbangan pengembangan kemitraan antara lain:

- a. Efisiensi dan kualitas, dimana kemitraan merupakan sarana untuk meningkatkan efisiensi dan peningkatan kualitas pelayanan publik kepada masyarakat. Hal ini dibangun melalui penyertaan modal ataupun bentuk kontrak (*contracting out*).
- b. Efektivitas, dimana setiap organisasi dalam rangka mencapai tujuannya dituntut untuk semaksimal mungkin sesuai dengan yang telah ditetapkan (*efektif*) dan dengan menggunakan sumber daya sekecil-kecilnya (*efisien*). Namun apabila terjadi dinamika internal misalnya, menonjolnya kepentingan pribadi (*vested interest*) dari para anggota organisasi dalam menjalankan tugasnya, keterbatasan kemampuan pelaksana, dan konflik antar anggota, maka harus dilakukan monitoring dan pengendalian.
- c. Memacu dinamika organisasi, dimana dengan membuka kesempatan bagi masyarakat untuk menjadi mitra, kerjasama pemerintah maka akan membuka peluang usaha lebih banyak bagi masyarakat.
- d. Membagi resiko dan keuntungan (*risk and benefit sharing*) dengan mitra kerjanya. Selain juga menciptakan keuntungan bagi kedua belah pihak.

Ada beberapa model kemitraan yang didasarkan pada derajat risiko yang ditanggung kedua belah pihak; jumlah keahlian yang diperlukan dari setiap pihak untuk menegosiasikan perjanjian; serta implikasi yang muncul dari hubungan tersebut, salah satunya menurut Saleh (2008: 30-38) sebagai berikut:

- a. Penjualan Aset (*Asset Sales*) yaitu penjualan aset sektor publik yang berlebihan.
- b. Perluasan Pasar (*Wider Markets*) yaitu masuknya ketrampilan dan keuangan sektor swasta untuk meningkatkan nilai guna aset (fisik dan intelektual) pada sektor publik.

- c. Penjualan Usaha Bisnis (*Sales of Businesses*) yang merupakan penjualan sebagian kecil atau besar saham BUMN/BUMD dengan mengambangkan (*floatation*) atau mengobralnya (*trade sale*) di bursa saham / pasar modal.
- d. Perusahaan Berkemitraan (*Partnership Companies*), melalui masuknya kepemilikan seckor swasta ke dalam BUMN/BUMD, dengan tetap menjamin/mengedepankan kepentingan public dan tujuan kebijakan publik melalui pengaturan, legislasi, perjanjian kemitraan atau menahan saham khusus pemerintah.
- e. Prakarsa Pendanaan Swasta (*PFI=Financially Free Standing Projects*) yaitu kontrak jangka panjang sektor swasta untuk membeli kualitas pelayanan sektor publik dengan tingkat kinerja tertentu, termasuk memelihara dan atau membangun infrastruktur tertentu.
- f. Kemitraan dalam Kebijakan (*Policy Partnership*) yaitu pengaturan yang melibatkan swasta baik sebagai individu maupun kelompok dalam mengem-bangkan atau melaksanakan kebijakan publik

Selanjutnya Saleh (2008:107-108) mengatakan bahwa aplikasi dari model kemitraan di atas dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. Kontrak Pelayanan (*Service Contracts*) atau *outsourcing*, yang lebih banyak menitikberatkan pada peran pemerintah, dari sisi investasi maupun penyediaan jasa layanan. *Outsourcing* paling efisien dari segi biaya, namun tidak dapat diterapkan pada pelayanan publik yang pengelolaan utilitasnya tidak efisien dan pemulihan biayanya buruk.
- b. Kontrak pengelolaan (*management contract*), yang melibatkan swasta dalam hal managerial atau lebih jauh lagi, menerapkan insentif lebih besar untuk mencapai tingkat efisiensi tertentu dengan menetapkan target kinerja berdasarkan remunerasi minimal.
- c. Kontrak sewa (*leases*) merupakan model kemitraan yang paling tepat untuk mencapai efisiensi operasi tapi terbatas untuk lingkup proyek investasi baru. Sering direkomendasikan sebagai batu loncatan menuju peran serta.
- d. Konsesi (*concession*), dimana swasta bertanggung jawab dalam pengoperasian, pemeliharaan serta investasi. Dalam praktek, sistem ini banyak dilaksanakan secara patungan (*joint venture*) antara pemerintah dan badan usaha dengan membentuk perusahaan baru. *Ekuitas* dalam perusahaan mayoritas dikuasai pemerintah.
- e. Bangun Operasi Alih/Milik (BOA) atau *Build Operate Transfer (BOT)/Own Contract* pengaturannya mirip konsesi, diutamakan untuk menyediakan jasa layanan skala besar, tapi normalnya berlaku untuk proyek-proyek yang kental dengan tuntutan berwawasan lingkungan. Peran swasta adalah membangun utilitas baru, mengoperasikan

untuk jangka waktu tertentu dengan memperoleh manfaat dan menanggung resiko darinya, dan pada akhir kontrak mengalihkan semua hak kembali kepada sektor publik. BOM (Bangun Operasi Milik) adalah varian BOA, dimana setelah waktu tertentu asset menjadi milik swasta.

- f. Divestasi Sebagian/Penuh (*Full or Partial Divestation*), dimana divestasi asset sektor publik dapat dilakukan melalui penjualan saham, asset, atau manajemen baik parsial maupun total. Tugas pemerintah terbatas pada pengaturan, yang menjamin terlindunginya kepentingan konsumen dari harga monopolistik dan buruknya layanan.

Dalam penelitian ini model kemitraan antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dan perusahaan pengembang (BOT), menggunakan model kemitraan nomor lima, yaitu Prakarsa Pendanaan Swasta (*PFI=Financially Free Standing Projects*) adalah kontrak jangka panjang sektor swasta untuk membeli kualitas pelayanan sektor publik dengan tingkat kinerja tertentu, termasuk memelihara dan atau membangun infrastruktur tertentu. Sedangkan untuk aplikasi kemitraan Pemerintah Kota Pangkalpinang menggunakan model BOT, dimana kontrak jangka panjang selama 30 tahun dan pihak pengembang wajib membangun, mengoperasikan dan setelah 30 tahun menyerahkan sepenuhnya ke Pemerintah Kota Pangkalpinang.

5. *Build, Operate and Transfer (BOT)*

a. Gambaran umum *BOT*

Sebuah proyek dengan konsep BOT adalah proyek yang berdasarkan pada perjanjian hak pakai (*concession's granting*) antara Pemerintah (*Principal*) dengan *promoter* atau *invesetor* yang bertanggung jawab atas pembangunan, pendanaan, pengoperasian dan perbaikan dari fasilitas proyek selama periode hak pakai. Sehingga pada akhirnya yaitu pengembalian fasilitas proyek tanpa biaya kepada

pemerintah untuk mengoperasikan proyek secara penuh. Selama masa atau periode hak pakai, investor mengoperasikan dan menghasilkan pendapatan dari proyek untuk mengembalikan pinjaman dana dan biaya investasi, operasional, biaya pemeliharaan proyek serta mengedepankan keuntungan atas investasi. Proyek dengan konsep BOT akan lebih menguntungkan karena fasilitas dana berasal dari modal investor maupun pinjaman dari lembaga pendanaan serta ada pembagian risiko antara pihak pemerintah dan pihak swasta.

Beberapa keuntungan proyek dengan konsep BOT menurut Walker dan Smith, (1995:189) dalam Kuncoro, (2006:1) antara lain :

- Sumber baru untuk pendanaan proyek dari sektor swasta yang dapat mengurangi hutang sehingga dapat meningkatkan kredibilitas pemerintah.
- Adanya transfer teknologi baru dan sistem yang lebih terpadu dari pihak swasta yang dapat meningkatkan efisiensi dari operasi proyek.
- Adanya alokasi risiko antara pihak swasta dan pihak pemerintah atas proyek.
- Adanya transfer teknologi, *training* bagi orang sekitar proyek (penduduk lokal), dan pengembangan pasar modal nasional.

b. Aspek keuangan studi kelayakan proyek

Keputusan melakukan investasi pada proyek BOT yang menyangkut dana besar dari berbagai pihak, terutama antara pihak swasta (*investor*) dari pemerintah (*government*) untuk mendapatkan keuntungan jangka panjang, seringkali berdampak besar terhadap kelangsungan hidup perusahaan (pihak swasta) dan juga bagi pemerintah. Oleh sebab itu, keputusan yang diambil dalam melakukan investasi harus memperhatikan aspek keuangan (*financial*).

Aspek *finansial* sangat diperlukan untuk memilih dan menyeleksi jenis proyek atau investasi yang berpotensi keberhasilannya yang terbesar oleh sebab itu Suad (1997:230) menyebutkan aspek keuangan mempelajari berbagai faktor penting, seperti :

- Dana yang diperlukan untuk *investasi*, baik untuk aktiva tetap maupun modal kerja
- Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan. Seberapa besar banyak dana yang berasal dari modal sendiri dan berapa yang berasal dari pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang.
- Taksiran penghasilan, biaya, rugi/laba pada tingkat operasional
- Manfaat dan biaya dalam arti finansial, seperti “*Rate of return on investmen*”, NPV (*net present value*), IRR, PI (*profitability index*), PP (*payback periode*). Estimasi terhadap risiko proyek, jadi selain taksiran aliran kas (*cash flow*) diperlukan untuk menghitung *profitabilitas finansial* proyek
- Proyeksi keuangan, dalam artian pembuatan neraca yang diproyeksikan dan proyeksi sumber serta penggunaan dana.

Walker dan Smith (1995:231) mengatakan “Aspek keuangan proyek BOT dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi pemberi dan investasi (*lenders*) yang umumnya terdiri dari bank swasta atau bank pemerintah maupun perusahaan asuransi, dan dari sisi investaor sebagai peminjam dana”.

Dana proyek BOT jika dilihat dari sisi pemberi dana (*lenders*) menitik beratkan pada perkiraan atau proyeksi neraca laba/rugi tahunan selama masa pengelolaan yang diwakili dengan model keuangan (*financial model*), lengkap dengan jaminan/agunan yang diperlukan. Sedangkan dari sisi investor, lebih fokus pada berapa besar keuntungan yang didapatkan sesuai dengantujuan perusahaan

swasta. Proses pengkajian kelayakan proyek atau investasi dari aspek keuangan, pendekatan konvensional yang digunakan adalah menganalisis perkiraan arus kas keluar dan kas masuk selama umur proyek atau masa investasi. Arus kas akan terbentuk dari perkiraan biaya awal, modal kerja, biaya operasional.

Selain itu Suad (2000:125) juga berpendapat bahwa :

Beberapa alat yang dapat digunakan untuk menganalisa aspek keuangan studi kelayakan proyek antara lain :

- Metode penilaian investasi
- Metode penentuan kebutuhan dana, modal kerja maupun aktiva tetap
- Analisa *break-event*, *linear* atau *non liniear*, nilai ketidak pastian perlu disertakan
- Aliran kas proyek
- Analisa sumber dan penggunaan dana
- Analisa risiko/investasi

Setelah melalui pengkajian maka Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC yang menggunakan model gedung *trade center* ini mengadopsi konsep dari bangunan mall. Artinya dimana dalam kawasan ini menyediakan penjualan barang atau jasa dengan yang baik bagi masyarakat umum.

c. Beberapa contoh kerjasama pemerintah dan swasta dengan menggunakan konsep BOT

Build, Operate and Transfer (BOT) merupakan jenis perjanjian yang baru dikenal di Indonesia pada pertengahan tahun 1980-an yang diadaptasi dari Amerika dan Eropa. Pada prinsipnya, BOT merupakan perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penguasaan tanah miliknya untuk diatasnya didirikan

suatu bangunan yang bersifat komersial oleh pihak kedua (*investor*). Selanjutnya pihak kedua berhak mengoperasikan bangunan komersial tersebut dengan memberikan kontribusi tertentu kepada pemilik tanah untuk jangka waktu tertentu, dan menyerahkan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu tertentu tersebut habis.

Beberapa contoh pelaksanaan BOT adalah perjanjian yang banyak dilakukan oleh PT. TELKOM dengan mitrannya dalam membangun jaringan telepon (saluran sambungan telepon ISST) seperti PT. TELKOM Divre IV dengan MGTI (Mitra Global Telekomunikasi Indonesia). Pembangunan ruas jalan tol Cililitan-Tanjung Priok, JCC (Jakarta Convention Center) sedangkan di Kota Pangkalpinang sendiri selain Pasar Atrium sistem BOT juga digunakan pada Pasar BTC (Bangka Trade Centre) dan Pasar Sembako.

Perjanjian BOT dapat pula terjadi pada saat pihak investor mengoperasikan bangunan komersial, tidak memberikan kontribusi kepada pemilik tanah. Untuk hal seperti ini biasanya bentuk bangunan komersial yang dibangun adalah prasarana produksi. Perjanjian BOT dapat dibagi dalam tiga tahap: tahap pembangunan, tahap operasional dan tahap penyerahan. Tahap-tahap ini dapat berlangsung secara prosedural, artinya tahap operasional dapat berlangsung setelah melewati tahap pembangunan dan tahap *transfer* dapat berlangsung setelah melewati tahap operasional, dalam tiap-tiap tahap, masing-masing

pihak mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan.

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *Build, Operate and Transfer* ditentukan atas dasar kesepakatan para pihak itu sendiri, dan biasanya bervariasi menurut sifat bangunan komersial yang dibangun. Namun hal yang pasti, dalam tahap transfer (penyerahan) ,pihak investor wajib menyerahkan kembali tanah beserta bangunan komersial di atasnya kepada pemilik tanah. Selaras dengan hal tersebut maka, Rahman, (1994: 45-46)

Mengungkapkan :

BOT (*Build, Operate and Transfer*) merupakan perjanjian jangka panjang (antara 15 sampai 30 tahun). Banyak permasalahan yang mungkin akan muncul dalam setiap tahapannya dalam perjanjian BOT. Pada tahap pembangunan dan tahap operasional misalnya, dapat muncul masalah yang berkaitan dengan jangka waktu hak atas tanah tempat pembangunan komersial sedang dibangun atau dioperasikan. Demikian juga pada tahap penyerahan. Pada tahap penyerahan yang harus diserahkan adalah tanah beserta bangunan komersial di atasnya yang siap dan dapat dioperasikan sebagaimana dalam tahap operasional. Jika hal ini tidak diatur secara tegas dalam perjanjian, maka kemungkinan akan muncul banyak persoalan di kemudian hari.

6. Mutu Pelayanan

Inti keberhasilan dari mutu pelayanan publik adalah mencapai kepuasan masyarakat. Berbagai model dan metode yang dilandasi dengan karakteristik dan dimensi semua itu untuk mendukung terealisasinya mutu pelayanan publik yang prima.

Menurut Fitzsimmons & Mona (1994:44), "Harapan mutu pelayanan administrasi sangat ditentukan oleh perkataan dimulut, personal,

dan pengalaman yang lalu”. Ketiga faktor bicara, organisasi dan pengalaman yang diperoleh sebelumnya ternyata berpengaruh besar terhadap kepuasan masyarakat.

Berdasarkan teori tersebut setiap kebijakan pasti ada pro dan kontra dan tidak mungkin setiap kebijakan akan memenuhi harapan semua masyarakat yang beraneka ragam, begitupun yang terjadi pada Pasar Atrium. Pada saat akan di *Revitalisasi* banyak pedagang yang tidak setuju dengan alasan khawatir berkurangnya pelanggan, takut *HOKI* (keberuntungan) yang ada menghilang dan enggan pindah karena sudah merasa nyaman dengan keadaan yang apa adanya.

7. Tinjauan umum perjanjian

Istilah perjanjian, jika ditinjau menurut bahasa, berasal dari istilah *Overeenkomst*, sedangkan istilah *Overeenkomst* itu sendiri berasal dari kata kerja *Overeenkomen*, yang artinya setuju atau sepakat. Oleh karena itulah Subekti menerjemahkan istilah *Overeenkomst* dengan istilah “persetujuan”. Pasal 1313 KUH Perdata juga menyebut istilah perjanjian dengan istilah persetujuan. Pengertian perjanjian berdasarkan pasal 1313 tersebut dijelaskan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.

Perlu diperhatikan secara seksama, istilah persetujuan sebetulnya kurang tepat untuk menggantikan istilah perjanjian, sebab jika hal itu dikaitkan dengan pasal 1320 KUH Perdata, disana dijelaskan bahwa diantara empat syarat sahnya perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan atau persetujuan dari para pihak. Dengan demikian, jika istilah perjanjian

juga disebut dengan istilah persetujuan, hal itu dapat menimbulkan kerancuan dalam memberikan pengertian, disamping mengenai istilah persetujuan, pengertian yang terkandung dalam Pasal 1313 KUH Perdata juga mengandung beberapa kelemahan sebagai berikut :

- a. Dalam pengertian tersebut hanya disebutkan istilah “perbuatan” (*handeling*), bukan istilah “perbuatan hukum” (*recht handeling*). Dengan demikian maka mengandung konsekwensi bahwa setiap perbuatan apapun, baik perbuatan menurut hukum maupun perbuatan yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan hukum, dapat dikatakan sebagai perjanjian.
- b. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata juga mempunyai makna yang sangat luas, karena dapat diartikan meliputi perjanjian-perjanjian yang timbul dalam lapangan hukum keluarga. Sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata hanyalah perjanjian yang terjadi dalam lapangan hukum harta kekayaan belaka. Karena pengertian perjanjian sebagaimana tertera dalam Pasal 1313 KUH Perdata dirasa belum memberikan gambaran yang jelas, maka banyak penulis membantu memberikan pengertian perjanjian, yaitu dengan mengemukakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Sedangkan Subekti (1979:23) mengatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang lain berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Selain itu Kadir (1982:89) menyatakan :

“Pengertian perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Istilah *Comunnis Opinio Doctorum* menjelaskan bahwa pengertian perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang besisi dua untuk menimbulkan persesuaian kehendak guna melahirkan akibat hukum. Satu perbuatan hukum yang bersisi dua di sini, maksudnya adalah sisi penawaran (*aanbod*) dan penerimaan (*aanvaarding*)”.

Beberapa pengertian yang dikemukakan para penulis di atas, adalah merupakan pengertian konvensional atau klasik, karena perjanjian di sini

hanya diartikan sebagai perbuatan hukum, bukan hubungan hukum. Sedangkan doktrin modern menjelaskan juga bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Selanjutnya Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerja sama dalam Bentuk BOT mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1)

Built, Operate and Transfer (BOT) adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian BOT, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.

Pasal 2)

- (1) Biaya mendirikan bangunan diatas tanah yang dikeluarkan oleh investor merupakan nilai perolehan investor untuk mendapatkan hak menggunakan atau hak mengusahakan bangunan tersebut, dan jumlah biaya yang dikeluarkan tersebut oleh investor diamortisasi dalam jumlah yang sama besar setiap tahun selama masa perjanjian BOT.
- (2) *Amortisasi* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai pada tahun bangunan tersebut mulai digunakan atau diusahakan oleh investor.
- (3) Apabila masa perjanjian bangun guna serah menjadi lebih pendek dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian maka sisa biaya pembangunan yang belum diamortisasi, diamortisasi sekaligus oleh investor pada tahun berakhirnya masa bangun guna serah yang lebih pendek tersebut.
- (4) Apabila dalam pelaksanaan bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan penggantian atau imbalan kepada investor, maka penggantian atau imbalan tersebut adalah penghasilan bagi investor dalam tahun diterimanya hak penggantian atau imbalan tersebut.
- (5) Apabila masa perjanjian BOT menjadi lebih panjang dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian karena adanya penambahan bangunan, maka biaya

penambahan bangunan tersebut ditambahkan terhadap sisa biaya yang belum diamortisasi dan diamortisasi oleh investor hingga berakhirnya masa BOT yang lebih panjang tersebut.

B. Kerangka Berpikir

Dalam rangka peningkatan sarana dan prasarana perdagangan dan penyediaan jasa pelayanan publik, serta pelaksanaan peremajaan pasar merupakan upaya untuk meningkatkan perokonomian kota, estetika dan pemanfaatan potensi daerah untuk memperoleh hasil yang optimal bagi masyarakat. Selain itu untuk mengimbangi pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar, di satu sisi ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan modal, untuk menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan diperlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi. Sehubungan dengan hal itu pemerintah wajib melaksanakan upaya tersebut walaupun terkendala dengan keterbatasan anggaran yang tersedia, maka perjanjian kerja sama BOT diharapkan dapat menjadi salah satu solusi pembiayaan yang tepat.

BOT adalah konsep pembiayaan biasanya diterapkan proyek pemerintah berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Wahyu Kuncoro (2006) berpendapat:

Dalam praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model kerja sama selain BOT *agreement* seperti BOOT (*build, own, operate and transfer*) dan atau BLT (*build, lease and transfer*). Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan kontribusi (atau tanpa kontribusi) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian BOT atau BOT *agreement*, adalah :

- a. *Investor* (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (*transfer*)

Menurut United Nations Industrial Development Organizations (UNIDO) 1996, tentang Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT (Viena Publication). Ada 3 pihak utama yang berperan dalam proyek BOT yakni :

- a. Host Government
Pemerintah setempat yang mempunyai kepentingan dalam pengadaan proyek tersebut (legislative, regulatory, administratif) yang mendukung project company dari awal hingga akhir pengadaan project tersebut. Umumnya didampingi oleh penasehat hukum, technical, dan financial.
- b. Project Company

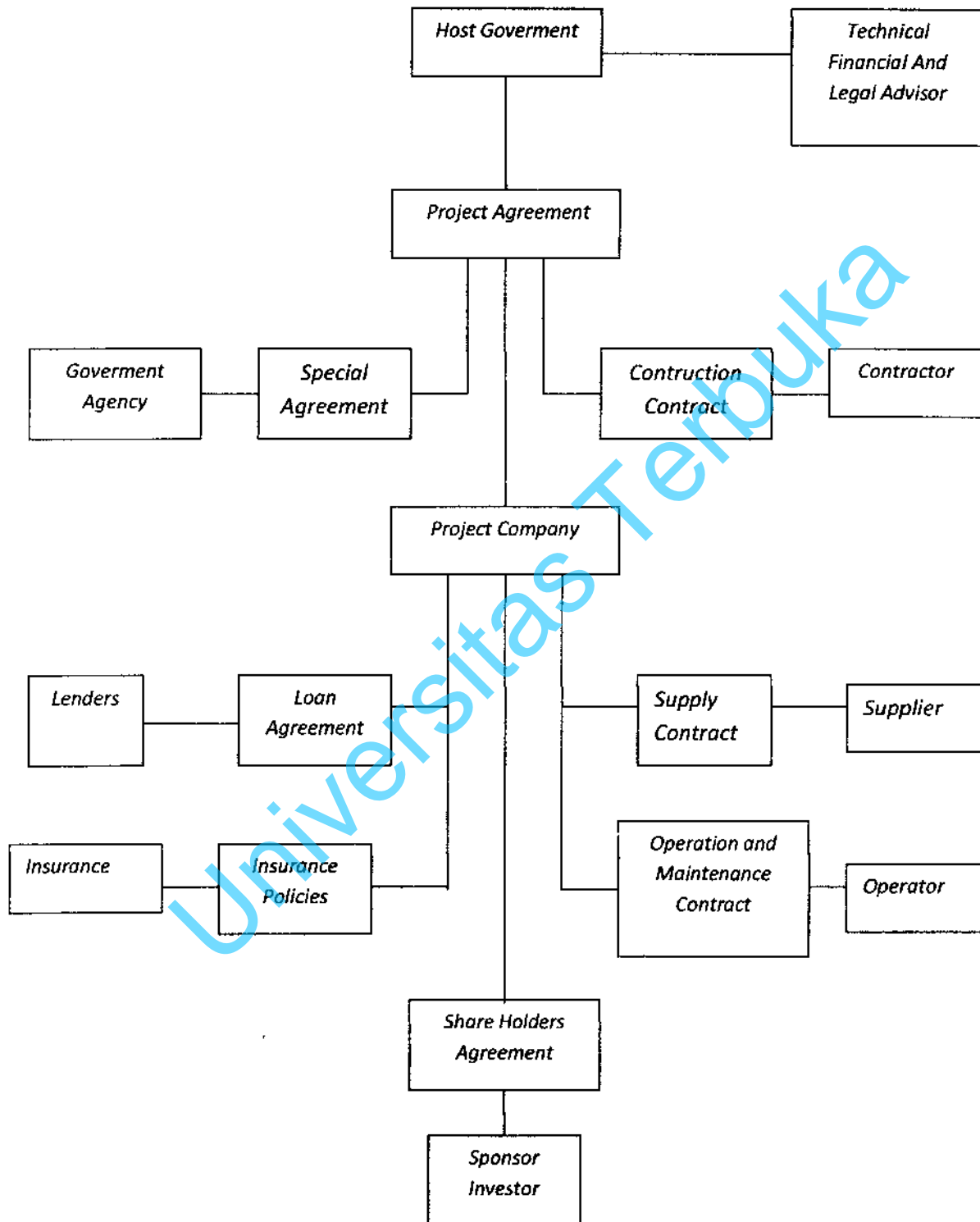
Konsorsium dari beberapa perusahaan swasta yang membentuk proyek baru. Perannya adalah membangun dan mengoperasikan proyek tersebut dalam konsesi kemudian mentransfer proyek tersebut kepada Host Government. Sebelumnya Project company mengajukan proposal, menyiapkan studi kelayakan dan menyerahkan penawaran proyek

c. Sponsor

Yaitu yang berperan dalam hal pembiayaan dalam pengadaan proyek tersebut. Digambarkan pada skema berikut ini :

Universitas Terbuka

Skema. 2.1 Pihak-Pihak yang berperan dalam Proyek BOT Versi UNIDO 1996



Sumber : United Nations Industrial Development Organizations (UNIDO) 1996, tentang *Guidelines For Infrastructure Development Trought BOT (Vienna Publication)*.

Adapun penjelasan pihak-pihak yang berperan dalam proyek BOT Versi UNIDO 1996 didalam Proyek BOT di Kota Pangkalpinang adalah sebagai berikut :

- a. *Host Government* dalam hal ini Pemerintah Kota Pangkalpinang.
- b. *Technical Financial And Legal Advisor* adalah DPPKAD, Dinas PU dan Bagian Hukum Sekretariat Kota Pangkalpinang.
- c. *Government Agency, Special Agreement, Contruction Contrac dan Contractor* di Kota Pangkalpinang tergabung menjadi satu yakni *Project Agreement* yang menghasilkan satu Perjanjian dalam bentuk perjanjian kerjasama pembangunan Pasar Atrium antara Pemerintah Kota Pangkalpinang Direktur PT. Trisa Jaya Iwanata Utama Nomor: 11/Perjanjian/HK/2008 an Nomor: KP025/35A/VII/2008 dan perjanjian ini berakhir sampai dengan 5 Juli 2038, untuk Pembangunan BTC dilakukan Perjanjian Kerjasama antara Pemkot Pangkalpinang yang diwakili oleh Walikota Pangkalpinang dengan Direktur PT. Pasar Pinang Jaya dengan nomor : 07/PKS/Huk/III/2009 dan Surat nomor : 025/PPJ/III/2009 tertanggal 10 Maret 2009 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Bangka Trade Centre (BTC) Pangkalpinang.
- d. *Project Company* adalah PT.Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya.
- e. *Landers* adapun pemilik lahan yang termasuk dalam BOT adalah Pemerintah Kota Pangkalpinang.
- f. *Loan Agreement* tergabung dalam *Project Agreement*.

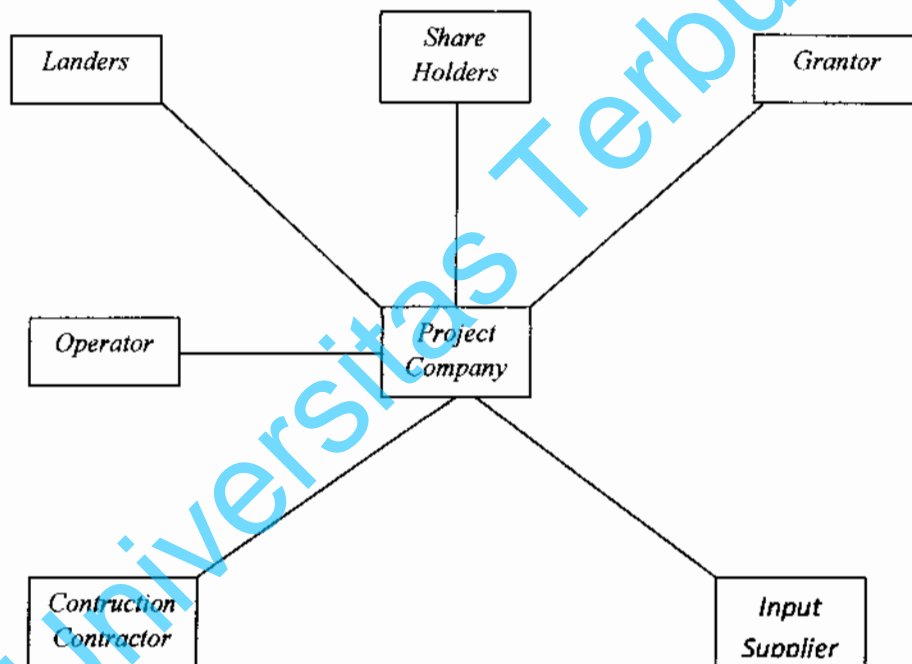
g. *Construction Contract, Contractor, Supply Contract, supplier, Operation and Maintenance contract* serta *operator* adalah PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya.

h. *Insurance, Insurance Policies* tidak tercantum dalam kontrak.

Selain itu konsep lain disampaikan oleh Delmon (2000:156) membagi pihak-pihak dalam BOT :

Skema. 2.2

Pihak-Pihak yang berperan dalam Proyek BOT Versi Jeffrey Delmon



Sumber : Jeffrey Delmon (2000:156)

a. Lenders

Merupakan sebuah badan yang memberikan pinjaman pembiayaan dalam sebuah proyek. Seperti perjanjian antara bank dengan pihak swasta. Dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan konstruksi.

b. Grantor dan Host Government

BOT disini adalah kontrak yang diadakan pada ketetapan sebuah konsesi oleh Pemerintah Daerah atau perwakilan yang ditunjuk Pemerintah atau pihak yang membuat peraturan. *Grantor* adalah pihak yang bertanggung jawab kepada hubungan antara proyek dan Pemerintah setempat.

Seperti perlindungan dari nasionalisasi, perubahan hukum dan perubahan nilai mata uang.

c. Project Company

Bertugas merancang sarana khusus untuk menggunakan kontrak dari grantor untuk mendesain, mengkonstruksi, mengoperasikan dan mentransfer.

d. Share Holders

Perusahaan yang khusus menangani tugas yang dibutuhkan dalam perjanjian konsesi.

e. Construction Contractor

Kontrak konstruksi akan mengadakan perjanjian dengan project company yaitu untuk menjalankan proyek.

f. Offtake Purchaser

Dalam rangka pengalihan risiko dari project company dan lenders dapat dibuat sebuah perjanjian dengan pembeli (*purchaser*) untuk menggunakan proyek dan segala yang dapat menghasilkan.

g. Input Supplier

Bagian dari project company untuk suplai kebutuhan proyek seperti bahan bangunan Jadi terdapat beberapa jenis perjanjian yang terkait didalamnya :

- a. Kontrak konsesi sebagai dasar
- b. Kontrak kontraktor
- c. *Share holder agreement*
- d. *Supply agreement*
- e. *Operational agreement*
- f. *Offtake agreement* yaitu kontrak antara user dan promotor. Perjanjian-perjanjian tersebut berkaitan satu sama lain dalam sebuah proyek. Sehingga dari satu proyek akan terkait beberapa unsur di dalamnya, yang akan digambarkannya dalam skema berikut.

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem BOT maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara Pemilik (yang menguasai tanah) dengan *Investor* (penyandang dana). Adapun diantara 2 skema diatas skema 2.1 yang dipakai Pemerintah Kota Pangkalpinang. Pemisahan yang tegas terkait hak dan kewajiban para pihak. Kontrak tersebut harus tegas menyatakan semua hal yang berkaitan dengan waktu pembangunan, pengelolaan, pengoperasian dan penyerahan nantinya. Obyek dalam perjanjian BOT kurang lebih :

- a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan (dengan atau tanpa teknologi tertentu) yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
- b. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu *relatif* lama, untuk tujuan :
 - a) Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya.
 - b) Pembangunan properti seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - c) Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Perjanjian sistem BOT terjadi dalam hal :

- a. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada *investor* yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
- b. Ada *investor* yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.
- c. *Investor* membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai *investor* berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas bagi hasil dengan jumlah tertentu.

- d. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

Perjanjian BOT dibagi dalam 3 tahap :

- a. Tahap pembangunan

Pihak pertama menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk dibangun.

- b. Tahap operasional

Berfungsi mendapatkan penggantian biaya atas pembangunan dalam jangka waktu tertentu.

- c. Tahap *transfer*.

Pihak kedua menyerahkan kepemilikan bangunan komersial kepada pemilik tanah.

Kerjasama BOT ini merupakan kerjasama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu ketentuan buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Salah satu asas dari kerjasama ini adalah asas “saling menguntungkan” atau *simbiosis mutualisme*, dalam hal ini dapat diartikan, di mana semula pemilik lahan yang hanya memiliki lahan saja maka setelah adanya kerjasama ini maka suatu saat akan mendapatkan bangunan. Begitu juga *Investor* dengan adanya kerjasama ini akan mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.

Penelitian terdahulu

Penelitian tentang BOT ini sebelumnya telah pernah ada salah satunya yang telah disusun oleh sdr. Ima Oktorina tahun 2010 dengan judul “Kajian tentang kerjasama pembiayaan dengan sistem BOT dalam revitalisasi pasar tradisional (studi kasus pada pembangunan sentral, Pasar Raya Padang). Perbedaan penelitian dari sdr. Ima dengan penelitian ini adalah perbedaan sudut pandang, sdr. Ima dalam sudut pandang kenotariatan sedangkan penelitian ini dalam sudut pandang kebijakan publik.

C. Definisi Konsep dan Operasional

1. Konsep

Revitalisasi disini adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi dalam hal ini Pasar Atrium, Pasar BTC (Bangka Trade Center), dan Pasar Sembako, dan skala revitalisasi ada tingkatan makro dan mikro.

Proses revitalisasi sebuah kawasan tidak hanya mencakup perbaikan fisik bangunan akan tetapi diharapkan juga dapat memberikan manfaat finansial dan manfaat ekonomis. Akan tetapi Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat).

Imam C. (2008:79) mendefinisikan konseptual variabel adalah penarikan batasan yang menjelaskan suatu konsep secara singkat, jelas, dan tegas.

Sistem BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu dalam hal ini Pemerintah Kota Pangkalpinang menyerahkan penggunaan tanah miliknya berupa lahan eks Pasar Tapak Kuda dan eks Pasar Pembangunan untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial menjadi Pasar Atrium, Pasar BTC dan Pasar Sembako, oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut dalam hal ini PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Raya berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu (30 Tahun) dengan memberikan kontribusi kepada pemilik tanah (Pemkot Pangkalpinang, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

2. Operasional

Imam C. (2008:90) berpendapat :

Definisi Operasional variabel adalah penarikan batasan yang lebih menjelaskan ciri-ciri spesifik yang lebih substantive dari suatu konsep. Tujuannya: agar peneliti dapat mencapai suatu alat ukur yang sesuai dengan hakikat variabel yang sudah di definisikan konsepnya, maka peneliti harus memasukkan proses atau operasionalnya alat ukur yang akan digunakan untuk kuantifikasi gejala atau variabel yang ditelitinya.

Berdasarkan teori diatas maka *variabel* penelitian dapat diartikan adalah setiap hal dalam suatu penelitian yang datanya ingin diperoleh, dinamakan variabel karena nilai dari data tersebut beragam. Selanjutnya dalam penelitian ini ditentukan *variable* operasionalnya adalah BOT. Adapun dalam operasionalnya, konsep BOT ini ditentukan alat ukurnya ke dalam 3 aspek antara lain :

a. Aspek Hukum

- Perjanjian
- Dokumen-dokumen yang terkait

b. Aspek Ekonomis

- Tenaga kerja
- Monetary
- Pajak
- *Multiflier effect*

c. Aspek Finansial

- Keuangan : Besaran Rupiah yang dihasilkan

Universitas Terbuka

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis. Menurut Soerjono (1986:6) berpendapat *metodologi* pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.

Suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara *sistematis, metodologis* dan *konsisten* melalui proses penelitian tersebut, perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah". Selanjutnya Suprpto, (1984:46) berpendapat bahwa penelitian ialah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati serta sistematis. Selain itu agar penelitian dapat berjalan sebagaimana mestinya maka diperlukan pendekatan, hal ini dimaksudkan agar dengan pendekatan yang tepat dapat memperoleh fakta yang sebenarnya sehingga dapat di tentukan permasalahannya. Sehubungan dengan hal tersebut maka Sumadi, (2005:170), menyatakan :

“Bahwa ada dua pendekatan untuk memperoleh kebenaran, yaitu pertama pendekatan ilmiah, yang menuntut melakukan cara-cara atau langkah-langkah tertentu dengan perurutan tertentu agar

dapat tercapai pengetahuan yang benar. Kedua, pendekatan non-ilmiah, yang dilakukan berdasarkan prasangka, akal sehat, intuisi, penemuan kebetulan dan coba-coba, dan pendapat otoritas atau pemikiran kritis”.

Berdasarkan batasan-batasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud metode penelitian adalah prosedur mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, sampai menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah, dalam melaksanakan penelitian diperlukan:

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis dalam hal penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut hukum dan peraturan perundang-undangan tertulis sebagai data sekunder. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya.

Metode pendekatan yuridis sosiologis menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma yang berlaku atau ketentuan hukum positif dengan mengaitkan implementasinya di lapangan. Metode penelitian yang akan digunakan adalah menggunakan metode *deskriptif* dan Pendekatan

Metode Gabungan (*Mixed Methods Research*) berdasarkan kondisi eksisting dan perangkat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan dan hukum mengenai perjanjian.

2. Spesifikasi Penelitian

Soemitro, R.H (1990:97-98) menyebutkan bahwa Spesifikasi dalam penelitian termasuk *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut di atas. Ciri-ciri penelitian yang menggunakan tipe *deskriptif analitik* sebagaimana dikemukakan Sumarjan dan Surachmad, (1997:95) adalah sebagai berikut :

- a. Memusatkan diri pada analisis masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa. Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini, di sini penulis yang menggunakan data *primer* dan data *sekunder* yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. *Data Primer*

Data primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*, data hasil wawancara langsung dengan narasumber mengenai data jumlah pasar beserta kontribusinya ke Pemkot Pangkalpinang. Penelitian langsung dilakukan pada pihak terkait yaitu Pemerintah Kota Pangkalpinang (Bappeda, DisPerindagKop & UMKM, DPPKAD) dan pihak investor dalam hal ini PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya.

b. *Data Sekunder*

Data sekunder, pada dasarnya adalah data normatif terutama yang bersumber dari Peraturan Perundang-undangan. Data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Selain studi kepustakaan, pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi dokumen hukum yang tidak dipublikasikan melalui perpustakaan umum.

Data hukum *sekunder* dalam penelitian ini terdiri dari :

1) *Bahan Hukum Primer*

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi *individu* atau masyarakat yang dapat membantu dalam proses penelitian yang dilakukan, antara lain :

- a) Undang-undang Nomor 6 tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri

- b) Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- c) Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (pasal 62)
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah
- f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik /Kekayaan Negara.
- g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/KMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindah tanganan Barang Milik Negara.
- h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 248/kmk.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerja sama Bangun Guna Serah.

2) Bahan Hukum *Sekunder*

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer bahkan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yaitu hasil penelitian, teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya.

3) Bahan Hukum *Tertier*

Merupakan bahan hukum yang memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum sekunder seperti kamus dan lain-lain.

B. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait (Bappeda, DisPerindagKop & UMKM, DPPKAD, PT.Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya) untuk pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan cara BOT di Kota Pangkalpinang. Adapun dalam tesis ini terdapat 3 pasar yang menjadi objek pembiayaan melalui BOT yaitu Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC. Selanjutnya Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

2. Sampel

Penarikan sample merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Selanjutnya untuk memilih sample yang *representative* diperlukan teknik sampling. Dalam penelitian ini, teknik penarikan sample yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik *purposive-non random sampling*, maksud digunakan teknik agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai

dengan tujuan penelitian. Selanjutnya untuk sample di Bappeda diambil 3 orang, sedangkan DPPKAD, DisPerindagKop & UMKM, PT.Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya masing-masing diambil 1 orang, sehingga jumlah sample yang di ambil berjumlah 7 orang. Khusus Bappeda penulis mengambil 3 sample dikarenakan Bappeda merupakan *leading sector* dalam perencanaan konsep BOT.

C. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian mengandung arti, instrumen itu merupakan alat yang digunakan untuk melakukan sesuatu. Sedangkan penelitian memiliki arti pemeriksaan, penyelidikan, kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data secara sistematis dan *objektif*, dengan masing-masing pengertian kata tersebut di atas maka instrumen penelitian adalah semua alat yang digunakan untuk mengumpulkan, memeriksa, menyelidiki suatu masalah, atau mengumpulkan, mengolah, menganalisa dan menyajikan data-data secara sistematis serta *objektif* dengan tujuan memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis, jadi semua alat yang bisa mendukung suatu penelitian bisa disebut instrumen penelitian. Berdasarkan uraian di atas dalam penelitian ini ditentukan instrumen penelitian yang terdiri dari surat-surat perjanjian.

D. Prosedur Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data *primer* atau data yang diperoleh dari obyek yang diteliti tersebut penulis menggunakan metode :

1. Wawancara/*interview*, dengan cara memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai. *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan

mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung akan tetapi pertanyaan disini bukan merupakan kuisisioner karena pertanyaan hanya meliputi aspek Hukum (Perjanjian), Finansial (kontribusi), Aspek Ekonomis (*multiflier efek*), Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

- a. Bappeda Kota Pangkalpinang khususnya Bidang Tata Ruang dan Bidang Ekonomi.
 - b. DPPKAD Kota Pangkalpinang
 - c. DisPerindagkop dan UKM.
 - d. Pimpinan dan Staf PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya.
2. Studi dokumen yaitu pelaksanaan pengumpulan data dari bahan-bahan tertulis yang dihasilkan oleh peristiwa hukum dari lapangan, seperti kontrak perjanjian, data situs Internet serta data sekunder berupa studi dokumen pada instansi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

E. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan Pendekatan Metode Gabungan (*Mixed Methods Research*).

Sedangkan Penelitian gabungan, atau lebih dikenal dengan istilah multimetodologi dalam *operations research*, merupakan pendekatan penelitian yang memadukan penjarangan dan analisis data kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan ini cenderung didasarkan pada paradigma pragmatik (seperti orientasi konsekuensi, orientasi masalah, dan pluralistik). Pendekatan metode gabungan dibedakan ke dalam dua bentuk: penelitian metode

gabungan (*mixed method research*) dan penelitian model gabungan (*mixed model research*), dalam penelitian metode gabungan peneliti menggunakan strategi *kualitatif* pada satu tahapan dan strategi *kuantitatif* pada tahapan lain, atau sebaliknya, sebagai contoh, seorang peneliti melakukan eksperimen (*kuantitatif*) dan setelah itu melakukan wawancara terhadap partisipan mengenai pandangan mereka terhadap eksperimen tersebut dan mencari tahu apakah mereka setuju dengan hasilnya. Dalam penelitian model gabungan peneliti memadukan strategi *kuantitatif* dan *kualitatif* dalam satu atau dua tahapan yang sama. Sebagai contoh, peneliti dapat menjaring data *kualitatif* yang kemudian dirubah menjadi data *kuantitatif*.

Metode analisis data adalah suatu metode di mana data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dikelompokkan dan dipilih, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti menurut kualitas dan kebenarannya, sehingga akan dapat menjawab permasalahan yang ada. Tujuan dari metode ini adalah untuk mengetahui bagaimana unsur-unsur yang ada tersebut saling berinteraksi secara simbolik, sehingga bisa diperoleh gambaran secara menyeluruh mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara *deskriptif*, dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut akan ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode *deduktif*. Metode *deduktif* adalah suatu metode yang berhubungan dengan

permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

Universitas Terbuka

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum

1. Gambaran Umum Ekonomi Pangkalpinang

a. Perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Dalam menentukan keberhasilan kinerja ekonomi daerah maka yang menjadi salah satu tolak ukurnya adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Perhitungan PDRB dilakukan dengan menggunakan pendekatan produksi, yaitu besarnya produksi dari berbagai sektor selama satu tahun. PDRB Kota pangkalpinang atas dasar harga berlaku dalam kurun waktu 4 tahun terakhir mengalami peningkatan yang signifikan, yaitu pada tahun 2003 hanya sebesar Rp. 1.288.727.000 menjadi Rp. 1.936.031.940 di tahun 2006 atau naik sebesar 50,23 persen (sumber Bappeda Kota pangkalpinang). Perhitungan PDRB atas harga berlaku dengan memasukkan unsur tingkat inflasi ini secara riil harus diperbandingkan dengan kenaikan laju inflasi secara tahunan.

b. Pengeluaran Pemerintah Daerah

Dalam kaitannya dengan keuangan daerah, selama beberapa tahun terakhir terjadi peningkatan APBD yang sesungguhnya dalam konsepsi makro ekonomi daerah, pengeluaran pemerintah ini diyakini mampu berlaku sebagai stimulus tumbuh dan berkembangnya perekonomian daerah pada tahun 2005, APBD Kota Pangkalpinang sebesar Rp.178.868.764.000 meningkat pesat

menarik minat investor untuk melakukan penanaman modal di daerahnya, telah dilakukan berbagai usaha termasuk promosi tentang potensi-potensi yang menjanjikan, perbaikan sistem dan usaha lainnya. Perkembangan terakhir terlihat pembangunan fisik yang kian marak dilakukan, menggambarkan keberhasilan Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam mempromosikan daerahnya, terbukti dengan bermunculan pusat-pusat perbelanjaan yang merupakan hasil kerja sama Pemerintah kota Kota Pangkalpinang dengan investor, terutama investor dalam negeri.

Pembangunan fisik berupa gedung, hotel, pusat perbelanjaan, terminal dan apartemen memerlukan modal yang tidak sedikit. Terlebih lagi apa bila Pemerintah memiliki keterbatasan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) bahkan tidak dianggarkan, di sisi lain daerah mempunyai potensi berupa lahan-lahan strategis yang perlu dukungan pemodal agar lebih bernilai ekonomis dan dapat menguntungkan para pihak dan masyarakat luas.

3. Prinsip Penataan Pasar Tradisional

Berdasarkan informasi dari Kepala Bappeda Kota Pangkalpinang melalui Kasubid Ekonomi, penataan pasar tradisional dilandasi prinsip sebagai berikut :

- a. Mengurangi kepadatan bangunan/kios
- b. Menghilangkan kesan kumuh kawasan sembako
- c. Menyediakan areal parkir khusus untuk kendaraan
- d. Mengurangi areal genangan air
- e. Merelokasi pedagang kaki lima pada lokasi khusus

Menjawab permasalahan kekurangan dana, pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kota Pangkalpinang cenderung menjalin kerja sama menggunakan sistem BOT untuk membiayai pembangunan sarana dan prasarana tersebut. Sejalan dengan alasan yang diajukan oleh pihak investor dalam memilih bentuk kerja sama ini, dikarenakan mereka melihat potensi yang ada di Kota Pangkalpinang, yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerja sama investasi.

Mereka menganggap kerja sama dengan sistem BOT sebagai solusi untuk melakukan perjanjian yang saling menguntungkan karena sebagai pemilik modal mereka tidak memiliki lahan sebagai salah satu faktor penting untuk dikembangkan dalam usaha. Selain itu untuk memenuhi percepatan pembangunan dengan merevitalisasi Pasar Pembangaunan menjadi BTC, Pasar Tapak Kuda menjadi Pasar Atrium dan Pasar Sembako maka seluruh petak kios yang terdapat di lokasi tersebut tidak lagi menjadi bagian dari pendapatan retribusi, tetapi pendapatan atau penerimaannya menjadi kontribusi yang akan diberikan oleh pihak pengembang dan menjadi pendapatan/ penerimaan lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.

B. Analisis Hasil Penelitian

1. Hak dan kewajiban para pihak dari sisi aspek hukum dalam merevitalisasi pasar tradisional kota pangkalpinang

Sebagai obyek penelitian penulis mengkaji perjanjian BOT yang dilakukan antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata untuk merevitalisasi Pasar Tapak Kuda Kota Pangkalpinang yang kemudian dinamakan Pasar Atrium dan Pasar

Sembako. Sedangkan untuk BTC perjanjian kerjasama dilakukan antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Pasar Pinang Jaya. Sama halnya dengan beberapa kerja sama investasi lainnya, kerja sama ini dari PT. Trisa Jaya Iwanata maupun PT. Pasar Pinang Jaya yang bergerak di bidang Pembangunan dan Pengembangan (*developer*) juga tertarik untuk menanamkan modalnya di atas lahan strategis milik Pemerintah Kota Pangkalpinang.

Adapun kerjasama Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT Trisa Jaya Iwanata, dalam merevitalisasi Pasar Atrium maupun Pasar Sembako terwujud dalam Surat Perjanjian Kerja sama tertanggal 5 (lima) Juli tahun 2008 Nomor : 11/Perjanjian/HK/2008 dan nomor KP025/35A/VIII/2008 (untuk Pasar Atrium). Selanjutnya pada tanggal 9 Oktober 2009 dan No: 28/PKS/HUK/X/2009 serta No: 168/3SA/X/2009 untuk Pasar Sembako. Mengenai pihak-pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut adalah Pihak Kota Pangkalpinang diwakili oleh Zulkarnain Karim selaku Wali Kota Pangkalpinang, dan PT. Trisa Jaya Iwanata diwakili oleh Erwin Sugianto selaku Direktur Utama PT. Trisa Jaya Iwanata, Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan kerja sama pengembangan dan pembangunan dalam revitalisasi Pasar Tapak Kuda Kota dan Pasar Sembako Pangkalpinang. Selain itu dilakukan juga perjanjian antara Pemkot Pangkalpinang yang diwakili oleh Walikota Pangkalpinang H. Zulkarnain Karim dengan Direktur PT. Pasar Pinang Jaya sdr. Thomas Japri dengan nomor : 07/PKS/Huk/III/2009 dan Surat nomor : 025/PP/III/2009 tertanggal 10 Maret 2009 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Bangka Trade Centre

(BTC) Pangkalpinang.

Selanjutnya berdasarkan informasi dari kepala Bappeda Kota Pangkalpinang melalui Kasubbid Ekonomi yaitu sdr. Juhaini, menjelaskan maksud dari isi perjanjian tersebut merupakan kesepakatan untuk melakukan kerja sama BOT yang akan berjalan selama 30 tahun. Pihak investor akan mendirikan bangunan berupa pusat perbelanjaan dan fasilitas lainnya, kemudian akan mengelola atau mendayagukannya selama rentang waktu 30 tahun. Selama jangka waktu tersebut pihak PT. Trisa Jaya Iwanata selaku investor Pasar Atrium dan Pasar Sembako serta PT. Pasar Pinang Jaya selaku investor BTC akan mendapat keuntungan melalui pendayagunaan gedung tersebut. Setelah jangka waktu 30 tahun berakhir tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan secara utuh kepada Pemerintah Kota Pangkalpinang.

Dengan adanya perjanjian secara tertulis dalam bentuk surat perjanjian kerjasama sebagaimana tersebut diatas yang didalamnya mengatur Hak dan Kewajiban maka masing – masing pihak memiliki dasar hukum yang mengikat. Sistem kerja sama ini, pihak pemegang hak atas tanah yaitu Pemerintah Kota Pangkalpinang memberikan hak *eksklusif* kepada pihak *Investor* untuk membangun, memiliki dan menikmati segala hasil dan keuntungan dari bangunan gedung yang dibangun, namun terbatas selama jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian diantara mereka, menurut kesepakatannya 30 tahun. Terjadinya pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada investor untuk sementara waktu.

Kerja sama ini merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pada Buku III Bab 2 tentang Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Sebagai landasan melakukan perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, di mana setiap perjanjian dilakukan harus berlandaskan pada asas tersebut terutama asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak. Kedua asas tersebut juga dinyatakan dalam syarat-syarat perjanjian di dalam pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan yang bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan disini adalah persetujuan kehendak dari para pihak yaitu antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dan Investor untuk mengadakan perjanjian kerja sama investasi dengan sistem BOT untuk pembangunan pusat Perbelanjaan di Kota Pangkalpinang yang dinamakan Pasar Atrium dan Pasar Sembako (PT. Trisa Jaya Iwanata) serta BTC (PT. Pasar Pinang Jaya). Selanjutnya di dalam kerja sama ini kesepakatan terjadi pada saat ditandatanganinya surat perjanjian oleh para pihak. Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah Kecakapan bertindak sebagai hal subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang yang diwakili oleh

Wali Kota Pangkalpinang Zulkarnain Karim dengan PT.Trisa Jaya Iwanata yang diwakili oleh Direktur Utama Erwin Sugianto serta Perjanjian antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Pasar Pinang Jaya yang diwakili oleh Thomas Japri telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian. Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan Hukum yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan mewakili perusahaan merupakan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.

- c. Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dapat dikatakan prestasi dalam melakukan perjanjian kerja sama ini. Apa saja yang diperjanjikan dalam kerja sama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian kerja sama ini adalah Revitalisasi Pasar Tapak Kuda menjadi Pasar Atrium dan Pasar Sembako di Kota Pangkalpinang oleh pihak PT.Trisa Jaya Iwanata , serta BTC oleh PT. Pasar Pinang Jaya berupa pembangunan gedung yang terdiri dari kios-kios untuk pedagang, mengelola dan mendayagunakannya, dan sebaliknya kewajiban bagi Pemerintah Kota untuk menyediakan lahan untuk itu.
- d. Suatu sebab yang halal, mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan perjanjian harus sejalan dengan asas kebebasan berkontrak asal tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum

dan kesesuaian. Jika mengacu pada syarat-syarat perjanjian diatas, perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata maupun antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Pasar Pinang Jaya ini dinyatakan telah memenuhinya. Adapun mengenai Hak dan Kewajiban adalah sebagai berikut :

Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

- 1) Berkewajiban menerbitkan Surat Keputusan (SK) yang menunjuk Pihak PT. Trisa Jaya Iwanata untuk membangun dan mengelola Pasar Atrium dan Pasar Sembako Pangkalpinang. Serta menerbitkan Surat Keputusan (SK) yang menunjuk Pihak PT. Pasar Pinang Jaya untuk membangun dan mengelola BTC.
- 2) Berkewajiban bersama-sama dengan Pihak Pengembang (PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya) menyelesaikan semua persoalan yang timbul dalam Pengeolaan Pasar Atrium, Sembako dan BTC.
- 3) Berkewajiban tepat waktu dalam pembayaran kontribusi sesuai dengan yang telah ditetapkan didalam surat perjanjian.
- 4) Berhak mendapatkan bagian dari pengelolaan Pasar Atrium Pangkalpinang dan Pasar Sembako masing-masing sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun dengan penambahan 2% pertahun, sedangkan untuk BTC Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang berhak mendapatkan kontribusi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) pertahun dan ditambah jasa pengelolaan dari PT. Pasar Pinang Jaya sebesar 15% pertahun

dari hasil pendapatan bersih dalam pengelolaan gedung BTC.

- 5) Berhak mengawasi, mengontrol dan memberikan petunjuk serta saran kepada Pihak Kedua atas Pengelolaan Pasar Atrium, Sembako dan BTC Pangkalpinang.

Pihak Kedua mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

- 1) Bahwa Pihak Investor setuju dalam kerjasama ini memberikan kontribusi kepada Pihak Kesatu bagian dari pengelolaan Pasar Atrium Pangkalpinang dan Pasar Sembako masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun dengan penambahan 2% pertahun, sedangkan kontribusi dari BTC nilainya lebih besar dari dua pasar BOT lainnya. Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang berhak mendapatkan kontribusi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) pertahun dan ditambah jasa pengelolaan dari PT. Pasar Pinang Jaya sebesar 15% pertahun dari hasil pendapatan bersih dalam pengelolaan gedung BTC.
- 2) Berkewajiban mengelola Pasar Atrium Pangkalpinang secara profesional dan bertanggungjawab atas bangunan, sarana dan prasarana, termasuk menyediakan lahan parkir yang cukup *representatif*.

Jangka Waktu

Jangka waktu perjanjian pengelolaan Pasar Atrium, Sembako dan BTC Pangkalpinang (Pusat Perbelanjaan) adalah 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak. Mengenai kalimat "Dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak", seharusnya tidak perlu di cantumkan karena kata-kata "Dapat"

mengandung banyak arti, kalau kita bayangkan dengan usia bangunan yang telah mencapai 30 tahun, tentu kondisinya tidaklah sempurna lagi sehingga ketika perjanjian tersebut diperpanjang dengan pihak yang sama maka berpotensi merugikan pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang.

Tata Cara Pembayaran Kontribusi

- a. Pihak Kedua membayar kontribusi atas Pengelolaan Pasar Atrium, Sembako dan BTC Pangkalpinang kepada Pihak Kesatu sebesar yang telah disepakati dan dibayarkan secara tahunan selama masa pengelolaan Pasar yaitu 30 (tiga puluh tahun). Untuk pembayaran tahun pertama dilaksanakan paling lambat 1(satu) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini.
- b. Khusus Pasar Atrium dan Pasar Sembako Pembayaran untuk tahun selanjutnya dihitung dengan kenaikan sebesar 2(dua) persen pertahun selama jangka waktu pengelolaan. Besarnya penerimaan kontribusi dapat ditinjau sesuai dengan kondisi perekonomian Kota Pangkalpinang, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan terlebih dahulu disepakati oleh para pihak.
- c. Pembayaran tahun berikutnya paling lambat 1 (satu) bulan sebelum tanggal jatuh tempo atau paling lama setiap tanggal 5 juni tahun berjalan.

Hubungan hukum Pemerintah Kota Pangkalpinang sebagai pihak pertama dengan PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya sebagai pihak kedua telah menimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut yaitu kewajiban bagi pihak investor untuk melakukan pembangunan dan pengembangan pusat perbelanjaan yang

telah disepakati. Selanjutnya menjadi kewajiban pula bagi Pemerintah Kota Pangkalpinang untuk memfasilitasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga perjanjian ini bisa digolongkan sebagai perjanjian timbal balik dan saling menguntungkan atau disebut juga hubungan *simbiosis mutualisme*.

Hak dan kewajiban harus secara tegas dituangkan dalam perjanjian ini sehingga diharapkan tidak menimbulkan *multi* tafsir. Sehingga hal-hal yang berkaitan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah tersebut tertuang jelas dalam surat perjanjian kerjasama. Penekanan terhadap hal tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya nanti, terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan dari masing-masing pihak.

Berdasarkan Analisa isi masing – masing surat perjanjian sebagai sebuah hubungan hukum yang terbentuk dalam perjanjian kerja sama ini memang terdapat hak dan kewajiban akan tetapi isi dari surat tersebut rasanya kurang detail, adapun isi dari hak dan kewajiban yang dimaksud sebaiknya diisi pasal atau dapat ditambahkan sebagai berikut:

Pihak pertama berkewajiban:

- a. Menjamin pihak kedua untuk mengosongkan areal lokasi sebagaimana yang dimaksud dengan memberikan izin kepada pihak kedua untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.
- b. Menjamin bahwa lokasi tanah objek kerja sama sebagaimana yang

dimaksud pada pasal yang dikerja samakan dengan pihak ke dua tidak dalam sitaan, perkara di pengadilan ataupun gugatan pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama.

- c. Pihak pertama menjamin seluruh jalan dan fasilitas umum dari kawasan Pasar Atrium tetap berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak dikerja samakan dengan pihak manapun. Memfasilitasi pihak kedua dalam proses perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja sama ini.
- d. Memindahkan pedagang dari tempat lama ketempat baru dibangun oleh pihak kedua yang merupakan bagian/hak pihak pertama paling lama 1 (satu) bulan setelah tanggal pengoperasian dan segala konsekwensi akibat pemindahan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama, menjamin pedagang lama mendapat petak toko pada bagian yang menjadi bagian pihak pertama dengan harga sesuai negosiasi pihak pertama dengan para pihak pedagang lama.

Pihak kedua berkewajiban :

- a. Membangun gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati.
- b. Untuk pembangunan selambat-lambatnya diselesaikan selama bulan terhitung sejak tanggal penerbitan IMB. .
- c. Menanggung seluruh biaya pembangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya, biaya tim monitoring, biaya tim kerja sama lainnya, perizinan, surat pertanahan dan biaya

pembongkaran bangunan lama kepada Pihak pertama.

- d. Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya dan melaksanakan kajian lingkungan mematuhi undang-undang gangguan serta ketentuan yang berlaku.
- e. Merawat, menjaga ketertiban, keamanan dan keberadaan serta mengansuransikan bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir selama bangunan gedung dimaksud dibawah pengelolaan pihak kedua.
- f. Menyerahkan gedung pusat perbelanjaan serta fasilitas lainnya yang telah dibangun dan hak pengelolaan kepada pihak pertama pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan yang diberikan kepada pihak kedua dengan maksud perjanjian kerja sama ini, penyerahan tersebut harus dalam keadaan baik, utuh, bebas dengan segala hutang dan tuntutan pihak manapun dan bila ada tagihan/tuntutan maka hal itu sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua.
- g. Mengupayakan ikatan kerja sama dengan pihak Bank guna membantu pedagang/pembeli untuk mendapatkan kepemilikan kios dan modal usaha.

Sebagai perjanjian timbal balik, maka perjanjian ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak kewajiban tercantum. Kewajiban Pemerintah Kota Pangkalpinang juga menjamin tanah objek kerja sama tersebut bebas dari sitaan, perkara pengadilan ataupun gugatan dari pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama. Apabila tanah yang menjadi objek

perjanjian mempunyai masalah, perjanjian tidak bisa dilakukan karena tanah yang bersengketa akan menjadi pertimbangan dasar hukum untuk tidak dikeluarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

Pemerintah Kota Pangkalpinang juga diwajibkan untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan pemindahan sementara pedagang-pedagang lama agar pembangunan segera dilaksanakan. Hal ini akan menjadi permasalahan tersendiri karena pedagang lama akan menuntut haknya untuk mendapat toko di tempat yang baru nantinya. Pedagang lama dipindahkan sementara dan melanjutkan aktivitas jual beli untuk sementara diizinkan untuk berjualan di bahu jalan Pasar Atrium yang telah disediakan Pemerintah Kota Pangkalpinang. Pedagang lama mendapat prioritas untuk mendapatkan petak toko setelah selesainya pembangunan. Pelaksanaannya nanti dalam hal harga harus sesuai dengan negosiasi oleh para pihak. Hal ini menjadi kewajiban Pemerintah Kota Pangkalpinang untuk menjamin kelancarannya.

Seperti halnya Pemerintah Kota Pangkalpinang, pihak investor juga mempunyai kewajiban yang dituangkan dalam klausula perjanjian tersebut, dalam penjabarannya hak PT. Trisa Jaya Iwanata maupun PT. Pasar Pinang Jaya ini tidak terlepas sebagaimana perannya selaku investor yang memiliki modal untuk melakukan pembangunan gedung pusat perbelanjaan. Sesuai dengan pola perjanjian BOT, bahwa pihak investor akan membangun pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang didahului dengan perencanaan teknis. Pembangunan dilakukan selambat-lambatnya diselesaikan selama

jangka waktu tertentu sejak IMB dikeluarkan. Menurut hasil wawancara dengan Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang bahwa IMB untuk Pasar Atrium dikeluarkan tanggal 10 Juli 2008.

Setiap rumusan klausula yang dirumuskan akan dilanjutkan ke dalam bentuk pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian merupakan realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya, dalam melaksanakan kerja sama bangun guna serah ini harus didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

- a. Dilaksanakan karena tidak adanya dana dalam APBD
- b. Melalui tender minimal 5 peserta *tender*, peminat didapati melalui dua kali pengumuman, jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penunjukan langsung.
- c. Kesepakatan tertuang dalam sebuah perjanjian
- d. Adanya kontribusi bagi Pemerintah Daerah selama konsesi berlangsung, yaitu mulai dari ditanda tangani perjanjian hingga berakhir nanti berdasarkan hasil perhitungan nilai.
- e. Seluruh biaya izin, konsultan hukum, pemeliharaan orbyek perjanjian selama masa konsesi menjadi beban mitra kerja sama.
- f. Paling lama adalah 30 tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah harus diaudit oleh pengawas fungsional.
- g. Izin mendirikan bangunan harus atas nama Pemerintah Republik Indonesia.

Setiap kerja sama penanaman modal yang dilakukan di Kota

Pangkalpinang dengan prosedur yang hampir sama, tak terkecuali dengan kerja sama BOT dalam pembangunan Pasar Atrium, Sembako dan BTC ini, Pada Umumnya secara sistematis proses terjadinya kerja sama penanaman modal bagi calon investor diawali:

- a. Adanya rencana pembangunan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang, salah satunya berupa pembangunan fisik bertujuan untuk membangun fasilitas yang dapat memudahkan masyarakat. Lahan yang dirasakan memiliki nilai ekonomis dinilai strategis disinyalir dapat memberikan tambahan pemasukan daerah jika dikembangkan.
- b. Dilakukan penyebaran informasi yang bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak bahwasanya akan dilakukan sebuah pembangunan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang serta memberikan informasi kepada pihak-pihak yang ingin menanamkan modalnya pada rencana pembangunan tersebut. Sesuai dengan kapasitas pembangunan yang akan dilaksanakan tentunya harus dilakukan oleh investor yang benar-benar telah diseleksi jika banyak investor yang berminat menanamkan modalnya.
- c. Selanjutnya dilakukan tahap penjelasan (aanwijzing) yaitu penjelasan yang berarti segala sesuatu yang berkaitan dengan rencana Pemerintah Kota berupa pembangunan yang akan direalisasikan. Penjelasan ini dihadiri oleh pihak yang terkait terutama dari calon investor, pada sesi ini masing-masing pihak yang berkepentingan dapat mengajukan tanya jawab dan di buatkan berita acara penjelasan.
- d. Tahap pencarian calon investor yang tepat dilakukan dengan sistem tender, yaitu investor mengajukan proposal-proposal dengan

mengisi formulir di Sekretariat Panitia Lelang Bangun Guna Serah Kota Pangkalpinang, termasuk PT.Trisa Jaya Iwanata. Perjanjian kerja sama ini terjadi dengan adanya penawaran (*anbod, offer*) oleh pihak PT.Trisa Jaya Iwanata sebagai peserta dengan mengajukan proposal tertulis ke Sekretariat Panitia Lelang Bangun Guna Serah Kota Pangkalpinang. Penawaran yang diajukan kepada pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang tepatnya pada tanggal 29 Juni 2008 berisikan tentang tawaran untuk merevitalisasi Pasar Tapak Kuda menjadi Pasar Atrium Kota Pangkalpinang dengan sistem kerja sama BOT tersebut. Penawaran maksudnya yaitu usul yang diajukan kepada pihak lain yang diharapkan akan terjadi kerja sama, yang telah direncanakan sedemikian rupa sehingga dapat diterima atau akseptasi pihak lain yang akan melahirkan perjanjian. Proposal yang diajukan dipresentasikan di hadapan Tim yang telah dibentuk oleh pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang. Tim yang Terdiri dari Bappeda, DPPKAD, Disperindakkop, dinas Tata Kota, Dinas Perhubungan dan Dinas terkait lainnya bersama Akademisi untuk melakukan studi kelayakan.

e. Sebagai langkah selanjutnya dilakukan evaluasi untuk menyeleksi calon investor yang tepat dengan melihat berbagai persyaratan yang telah ditentukan berupa ;

1) Nilai Terbanyak, maksudnya tawaran dari sisi finansial karena sebagai modal yang sangat penting dalam rencana pembangunan tersebut.

2) Telah memenuhi syarat administrasi.

- 3) Dilakukannya studi kelayakan yaitu tentang pemahaman dan kemampuan perusahaan dengan melihat bonafit atau tidaknya perusahaan.
- 4) Kemampuan untuk memahami terhadap objek kerja sama yang akan dilaksanakan. Hal ini dirasakan sangat penting karena perjanjian itu akan direalisasikan dan kerja sama ini akan berlangsung lama.
- 5) Proses penerimaan penawaran (*awarding, acceptance*) berdasarkan Keputusan tim menyatakan PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya layak dan diterima untuk melakukan kerja sama tersebut.
- 6) Tahap selanjutnya yaitu negosiasi untuk didapatkan perseusuaian kehendak bagi kedua pihak. Untuk itu dilakukannya kajian terhadap proposal teknis, dilanjutkan negosiasi tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan teknis. Perjanjian kerjasama nanti meliputi unsur-unsur yang melekat dengan perjanjian, bentuk kerja sama, jangka waktu, sirkulasi, layout dan lain-lain sehingga akhirnya didapatkan rumusan yang akan dicantumkan dalam klausula perjanjian dengan membuat berita acara proposal teknis.
- 7) Negosiasi selanjutnya yaitu berkaitan dengan permasalahan keuangan, menyangkut keuntungan dan bagi hasil serta segala sesuatu yang berkaitan dengan itu.
- 8) Langkah berikutnya yaitu dari semua hasil negosiasi yang telah dilaksanakan dirumuskan ke dalam klausula-klausula perjanjian. Untuk itu disusun kerangka TOR yang berisi antara lain :

- a) Rencana umum bangunan termasuk anggaran.
 - b) Kewajiban pembayaran kepada Pemda pertahun.
 - c) Jangka waktu penyerahan bangunan serta fasilitas yang konkrit.
 - d) Bagian dari bangunan dan fasilitas lainnya yang dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah setelah bangunan siap dipakai.
 - e) Persyaratan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan
 - f) Hal-hal lain yang mendukung kerja sama
- f. Prosedur selanjutnya bahwa kerja sama ini menggunakan aset Kota Pangkalpinang maka harus dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Pangkalpinang. Selanjutnya perjanjian itu ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang yang diwakili oleh Zulkarnain Karim selaku Walikota Pangkalpinang, dan Erwin Sugianto selaku Direktur PT. Trisa Jaya Iwanata. Surat Perjanjian Kerjasama ini ditandatangani pada tanggal 5 Juli 2008 dengan Nomor Perjanjian Nomor : 11/Perjanjian/HK/2008. Selanjutnya Perjanjian Kerjasama antara Pemkot Pangkalpinang yang diwakili oleh Walikota Pangkalpinang H. Zulkarnain Karim dengan Direktur PT. Pasar Pinang Jaya sdr. Thomas Japri dengan nomor : 07/PKS/Huk/III/2009 dan Surat nomor : 025/PPJ/III/2009 tertanggal 10 Maret 2009 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Bangka Trade Centre (BTC) Pangkalpinang Dengan ditandatanganinya perjanjian ini berarti para pihak dianggap telah menyepakati isi perjanjian.

Pada saat pengoperasian Pasar Sembako, Pasar Atrium maupun

BTC pihak investor/pengembang wajib membuat areal parkir yang memadai, akan tetapi yang terjadi sekarang walaupun sudah tersedia, tetap saja parkir mobil dan motor menggunakan bahu jalan, begitupun dengan pedagang kaki lima tetap saja memasang tenda untuk berjualan seperti biasa, hanya memang jumlah mereka tidak sebanyak dibandingkan sebelum revitalisasi. Selain itu ada beberapa hal yang menjadi pertanyaan kenapa pihak pengembang tidak melayangkan protes ke Pemerintah Kota Pangkalpinang atau mungkin ada "pembiaran" dari aparat penegak Perda dalam hal ini Polisi Pamong Praja.

Fenomena ini terjadi tentulah bertolak belakang dari tujuan awal dilaksanakannya *revitalisasi* pasar tradisional, salah satunya memperbaiki unsur estetika. Selain itu anehnya nama Pasar Sembako, akan tetapi yang menempati petak Ruko di Pasar tersebut tidak hanya pedagang sembako akan tetapi ada petak ruko yang berjualan alat-alat pancing, toko besi maupun toko bahan bangunan, tentu sangat tidak berhubungan dengan sembako, apa mungkin pasar ini seharusnya dinamakan "Pasar Aneka Ragam".

Ketidaksesuaian penamaan pasar dengan apa yang menjadi produk didalamnya tentu terdengar sedikit lucu, jadi alangkah baiknya, apabila di Pasar Sembako ini memang dikhususkan/terbatas dengan pedagang sembako. Selanjutnya apabila tetap menggunakan nama Pasar sembako maka dibutuhkan pengaturan untuk penempatan petak yang di bagi kedalam jenis dagangan, seperti untuk pedagang sembako di sebelah Utara dan pedagang lain di bagian lain.

2. Tahapan pelaksanaan BOT

Tahapan pelaksanaan BOT ini, terdiri dari tahap persiapan, proses pembangunan, proses pengelolaan atau guna (*operation*) dan penyerahan kembali (*transfer*). Hal ini akan dijelaskan sebagai berikut :

a. Tahap pembangunan gedung (*Build*).

Rencana revitalisasi Pasar Atrium Pangkalpinang yang dibangun oleh pihak investor dalam 1(satu) tahap akan tetapi untuk setiap bagian pembangunan di subkontrakan ke perusahaan lain. Adapun tahap awal sampai proses pembangunan gedung dibagi dalam berbagai tahap sebagai berikut :

1) Pengosongan Lahan

Proses pembangunan (*Build*) diawali dengan pengosongan lahan oleh Pihak kedua yaitu PT. Trisa Jaya Iwanata dengan jaminan oleh pihak pertama yaitu Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang. Pemberian jaminan itu berupa izin untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, untuk dibangun gedung pusat perbelanjaan (*Trade Center*) dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati.

Pengosongan ini dimulai dengan memindahkan pedagang-pedagang lama ke lokasi sementara yang telah disiapkan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang di seputar jalan Pasar Atrium dan jalan Trem. Pemindahan tersebut hanya selama proses pembangunan berlangsung. Setelah pembangunan selesai pedagang lama tersebut kembali ke tempat semula karena mereka mendapatkan prioritas untuk menempati bangunan tersebut.

- 2) Pelaksanaan teknis pembangunan. Semua hal yang berkaitan dengan pembangunan termasuk pelaksanaan seperti menghadirkan konsultan perencana, pelaksana dan pengawas merupakan hak dari pihak kedua serta dalam setiap pelaksanaan teknis pembangunan gedung tetap dilakukan monitor oleh pihak pertama.
- 3) Tahap Penyelesaian. Proses pembangunan berjalan sebagaimana mestinya dan tidak terjadi keterlambat.

b. Proses pengelolaan atau guna (*Operation*)

Kerjasama dengan BOT merupakan kerjasama yang bersifat saling menguntungkan. Keuntungan yang diharapkan yaitu didapati dari penjualan kios-kios, reklame, keuntungan parkir yang akan berlangsung selama 30 Tahun. Tahap pengelolaan (*Operation*) baru berjalan pada tanggal mulai di resmikan 21 Februari 2009 yaitu para pedagang telah menghuni kios-kios yang telah disediakan. Pada tahap pengelolaan lebih dititik beratkan atas penjualan petak-petak kios yang telah disediakan serta keuntungan yang didapatkan dari fasilitas parkir. Semua kios pada dasarnya telah terjual semuanya begitupun dengan tingkat huniannya. Pada lantai dasar 100 kios, pada Lantai I terdiri dari 100 kios yang masing-masing berukuran sekitar 3 x 2,8 m yang bangunannya dibuat 2 (dua) lantai dimana lantai I untuk pedagang sembako termasuk pedagang bumbu dapur dan lantai II untuk produk tekstil, yang dilengkapi fasilitas umum seperti mushollah dan WC. Dari 200 kios yang dibangun, 100 kios diperuntukan untuk pedagang lama. Mengenai biaya kios bagi pedagang lama dan baru, untuk pedagang lama sekitar Rp 100 juta sedangkan pedagang baru

sekitar Rp 130 juta per unit.

Hak yang dimiliki oleh pemilik kios yaitu hak guna bangunan selama 25 tahun bersertifikat yang dinamakan *strata title, strata title* merupakan hak kepemilikan bukan hak sewa. Selain itu selama jangka waktu tersebut pemilik sertifikat tersebut berhak secara penuh terhadap kios bahkan mereka berhak untuk menjual dan menyewakan kepada pihak lain. Keuntungan yang diterima Pemerintah Kota Pangkalpinang berupa *royalti* sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan kenaikan sebesar 2% (persen) per tahun. Dari perjanjian terutama dalam pasal 4 menyatakan hak Pemerintah Kota Pangkalpinang menerima hasil dan manfaat gedung Pasar Atrium, hal yang sama juga tercantum dalam surat perjanjian Pasar Sembako, sedangkan untuk BTC sebesar Rp. 300.000.000,- juta pertahun belum termasuk 15% dari hasil pendapatan bersih pengelolaan gedung BTC..

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bappeda Kota Pangkalpinang yang di wakili oleh Kasubit Ekonomi sebagai perjanjian timbal balik yang dilakukan melahirkan hak dan kewajiban. Sejauh ini dapat digambarkan secara umum pelaksanaan perjanjian yang telah melalui tahap pelaksanaan setelah diresmikan, berarti telah berjalannya perjanjian yang telah disepakati. Selanjutnya dalam pelaksanaan tidak terlepas dari kendala-kendala dan mereka memberikan peluang-peluang tertentu untuk mengubah atau memperbaiki isi perjanjian dengan adendum.

c. Tahap penyerahan kembali (*Transfer*)

Batas waktu perjanjian BOT tidak ditentukan secara baku di

dalam ketentuan Undang-undang mengacu pada ketentuan agraria tentang penggunaan hak guna bangunan atau hak pakai maksimal 30 tahun. Perjanjian ini dihitung sejak penandatanganan Surat Perjanjian Kerja Sama yaitu sejak tanggal 5 Juli 2008 hingga saat ini baru berjalan kurang lebih 3 (tiga) tahun. Sesuai dengan perjanjian bahwa setelah 30 tahun maka perjanjian berakhir dan lahan kembali (transfer) dikuasai Pemerintah Kota Pangkalpinang untuk diperpanjang lagi perjanjian atau dikelola sendiri dengan status hak milik Pemerintah Kota Pangkalpinang. Dari proses yang dijalani sampai saat ini dapat disimpulkan bahwa proses *transfer* belum dilaksanakan.

3. Kendala dalam kerja sama penanaman modal dengan sistem BOT dalam merevitalisasi pasar tradisional kota pangkalpinang

Setiap kerja sama yang dilakukan pasti terdapat kendala-kendala baik dalam proses terjadinya perjanjian hingga pelaksanaannya. Kendala bisa berasal dari dalam ataupun luar perjanjian, hal itu akan mempengaruhi lancar atau tidaknya kerja sama. Banyak hal yang harus diperhatikan dalam kerja sama BOT ini, tidak hanya melihat pada pertimbangan ekonomi saja, melainkan faktor politik, sosial dan budaya masyarakat setempat dan hal-hal lain yang akan sangat mempengaruhi proses pelaksanaan kerja sama ini. Faktor-faktor tersebut menjadi konsekwensi yang harus diperhatikan dalam melakukan kerja sama ini. Indonesia belum ada peraturan khusus tentang perjanjian BOT ini begitupun yang mengatur tentang kerja sama pihak swasta dengan Pemerintah khusus dalam pembangunan konstruksi. Hanya ada dalam Peraturan Presiden No. 80 tahun 2003 yang telah dirubah dengan

Perpres 54 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan jasa dan beberapa ketentuan hukum lainnya yang menyinggung sedikit tentang perjanjian ini.

Walaupun begitu menurut gambaran garis besar yang didapat peneliti baik dari pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang ataupun pihak investor menyatakan tidak terdapat kendala yang amat berarti yang dapat menghambat proses terjadinya perjanjian dan dalam pelaksanaan perjanjian, mulai pembangunan sampai saat ini yang sudah berjalan kurang lebih tiga tahun. Adapun kendala-kendala yang dirasakan para pihak selama ini yaitu sebagai berikut :

- a. Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian : Secara umum perjanjian ini memang saling menguntungkan, namun jangka waktu perjanjian yang berlangsung lama nyaris satu generasi, dikhawatirkan mempengaruhi kekonsistenan dari para pihak dari perjanjian yang telah dibuat. Begitupun dengan kondisi bangunan tidak bisa dipastikan akan tetap berfungsi dengan baik setelah digunakan selama 30 tahun lamanya, kendala ini dapat dihindari dengan penetapan waktu yang pasti di dalam perjanjian sampai pada kesempatan untuk memperpanjang kerja sama nantinya, serta sesuai dengan dengan asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak. Sebagai acuan perjanjian, dan segala sesuatu hal harus berdasarkan persesuaian kehendak dari kedua pihak. Pelaksanaan sistem kerja sama BOT ini merupakan pengembangan dari suatu hak sewa untuk bangunan pada sebuah lahan. Berkaitan dengan itu hukum pertanahan kita yang memperkenankan adanya perbedaan kepemilikan

dan perbuatan hukum antara tanah dan bangunan secara terpisah dan berdiri sendiri (asas pemisahan horizontal).

Pemerintah diberikan suatu surat bukti hak kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Atas Tanah, seharusnya ada pengaturan khusus dari asas pemisahan horizontal ini dengan suatu alat bukti kepemilikan atas bangunan agar lebih pasti dalam perlindungan hak pemilik bangunan pasar saat itu. Selain itu ketika perjanjian diakhiri serta tidak diperpanjang kembali, dan kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah bersangkutan, baik tanah beserta bangunan dan/stau sarana berikut fasilitasnya di atasnya, yang secara kualitas sudah tidak layak dimanfaatkan. Situasi demikian biasanya pemerintah daerah bersangkutan akan menawarkan kembali kepada investor lain.

- b. Kendala menyangkut pengosongan lahan. Kendala lain dalam perjanjian ini yaitu dalam hal pengosongan lahan yang dilakukan oleh pihak kedua. Kendala tersebut salah satunya dalam memindah sementara pedagang lama yang berdagang dilokasi dan pengosongan areal dari bangunan-bangunan lama, seperti kios-kios yang masih memiliki kontrak beberapa tahun. Selanjutnya muncul kebijakan dari Walikota untuk menghapus hak dan menggantikannya dengan pengelolaan kios selama beberapa tahun sesuai dengan hitungan terkini. Lokasi yang berada pada pusat keramaian dan behu jalan. Walaupun telah dialihkan tetap saja menimbulkan kemacetan karena oplet-oplet banyak berhenti di sekitar jalan menjadi konsekwensi tersendiri jika membangun pusat perbelanjaan di pusat Kota. Upaya untuk mengatasi permasalahan ini dengan koordinasi

- yang dilakukan antara dinas-dinas terkait seperti dari pihak Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Perhubungan, dinas Pekerjaan Umum, Dinas Perhubungan dan dinas terkait lainnya dengan berbagi peran sesuai dengan kapasitasnya masing-masing.
- c. Kendala yang menyangkut pembagian hasil. Terlambatnya proses pengembangan berlangsung karena semua kios belum terjual banyak sehingga bagi hasil tidak bisa segera dilakukan dikarenakan perbedaan persepsi tentang dimulainya pembagian hasil dari kedua belah pihak. Pihak pemerintah Kota Pangkalpinang beranggapan pembagian hasil dawali sejak diresmikan sedangkan dari pihak Investor pada saat gedung sudah terjual. Kendala ini dapat dihindari dengan penetapan waktu yang pasti di dalam perjanjian serta kedua belah pihak sepakat jika terjadi perbedaan pendapat diselesaikan dengan musyawarah yang diakhiri dengan kesepakatan bersama yang tidak merugikan salah satu pihak manapun.
- d. Kendala yang berkaitan dengan kondisi alam. Pangkalpinang bukanlah termasuk daerah rawan gempa menjadi sebuah keharusan untuk tetap melakukan pengamanan dengan membuat kerja sama dengan pihak Asuransi.
- e. Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi. Hal ini akan menjadi kendala apa bila dalam masa konsesi ternyata capaian jumlah pengunjung tidak sesuai harapan hal ini akan mengakibatkan menurunnya kemampuan pedagang dalam mengangsur kios. Keadaan dimana menurunnya kemampuan dalam membayar apabila terus terjadi maka pajak ataupun retribusi yang telah ditetapkan oleh pihak

Pemerintah Kota Pangkalpinang akan tersasa berat bagi mereka.

f. *Kendala Social Risk*. Dari sejumlah pedagang terutama yang berlokasi di lantai 1 (satu) *konveksi*, sepi pengunjung terutama setelah Bangka *Trade Center* (BTC) telah beroperasi. BTC ini juga dibangun dengan pola BOT akan tetapi bertolak belakang dengan pedagang di lantai dasar / pedagang sembako dan bumbu tetap ramai pengunjung padahal tak jauh dari Pasar Atrium juga telah dibangun Pasar Sembako dengan pola pembiayaan yang sama, hal ini menjadi menarik untuk di kaji lebih lanjut mengenai dampak dari persaingan Revitalisasi Pasar yang sama-sama menggunakan sistem BOT. Selain kendala yang berasal dari pelaksanaan perjanjian juga ada hal-hal lain seperti perjanjian kerja sama yang dilakukan sampai saat ini belum ada aturan pasti yang mengatur tentang kerja sama dengan sistem BOT baik dalam bentuk produk undang-undang ataupun peraturan di bawahnya.

Ketentuan yang menjadi sandaran dari perjanjian kerja sama ini adalah asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Kitab Undang-undang hukum perdata pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Secara umum dalam upaya penyelesaian perselisihan bila terjadi sengketa di dalam setiap kerja sama dilakukan oleh para dikemudian hari, sepakat diselesaikan dengan musyawarah sesuai dengan asas yang diamat dalam perjanjian kerja sama ini.

Kerja sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT.Trisa Jaya Iwanata juga mengawali penyelesaian permasalahan dengan jalan musyawarah. Namun apabila tidak selesai dengan jalur musyawarah maka ditempuh melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional

Indonesia). Apabila kedua upaya yang dilakukan tidak berhasil diselesaikan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum dengan domisili hukum yang tetap dan tidak berubah yaitu pada Pengadilan Negeri Pangkalpinang sesuai dengan yang tercantum pada klausula kontrak kerja sama.

4. Manfaat dan dampak konsep kerja sama penanaman modal dengan sistem BOT dalam merevitalisasi pasar tradisional kota pangkalpinang

Revitalisasi adalah proses, cara, perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali, dengan demikian diketahui bahwa tujuan dari kerja sama ini adalah untuk menata kembali ataupun menggiatkan kembali agar pasar disekitar Pasar Tapak Kuda, Pasar Sembako dan Pasar Pembangunan Kota Pangkalpinang lebih bagus dengan membuatnya lebih tertib dan teratur. Kota Pangkalpinang semula dipenuhi oleh pedagang-pedagang pakaian, tas, emas, elektronik dan lain-lain yang terlihat tidak teratur dan semerawut. Adapun objek dan ruang lingkup kerja sama ini dijelaskan dalam pasal 3, bahwa kerja sama ini meliputi pembangunan dan pengelolaan Pasar Atrium, Sembako dan BTC yang berlokasi dipusat Kota Pangkalpinang.

Beberapa hal yang layak dijadikan pertimbangan dalam memilih BOT:

- a. Perjanjian ini tidak membebani neraca pemerintah (*Off Balanced-Sheet Financing*).
- b. Mengurangi jumlah pinjaman, maupun sektor publik lainnya.
- c. Perjanjian BOT merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi

proyek-proyek yang diprioritaskan (*Additional financing source for priority project*).

- d. Pemerintah Daerah mendapatkan tambahan fasilitas baru
- e. Upaya dalam mengalihkan risiko bagi konstruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada sektor swasta.
- f. Mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan maupun teknologi asing.
- g. Mendorong proses alih teknologi, khususnya bagi kepentingan negara berkembang.

Setiap kebijakan tentu akan menghasilkan dampak dan manfaat begitupun kebijakan revitalisasi Pasar Tradisional Kota Pangkalpinang dengan konsep BOT ditinjau dari sisi Aspek Ekonomis dan Finansial adalah sebagai berikut :

a. Manfaat BOT dari sisi aspek ekonomis

Keuntungan konsep BOT ini dari segi Ekonomis adalah sebagai berikut :

- 1) Diperolehnya fasilitas yang memadai dan operasional setelah masa berakhirnya konsesi.
- 2) Terpenuhinya kebutuhan percepatan pembangunan dari sektor perdagangan tanpa harus membebani anggaran daerah.
- 3) Pemerintah daerah memberikan sarana dan prasarana yang lebih *representatif* baik untuk pedagang maupun masyarakat tanpa membebani anggaran daerah.
- 4) Bangunan hasil dari BOT merupakan salah satu aset daerah yang mampu menjadi sarana untuk memakmurkan Daerah.

5) Efisiensi anggaran senilai ± Rp.12.000.000.000.- (dua belas milyar rupiah) untuk pembangunan Pasar Atrium (senilai dengan biaya pembangunan Pasar Atrium Kota Pangkalpinang). Dan belum termasuk efisiensi anggaran untuk pembangunan Pasar Sembako (Rp.11.858.800.000) dan BTC.

6) *Multipplier Effect*, sebagai salah satu contoh :

- Perusahaan oto/angkutan/rental : Keinginan berbelanja sambil berekreasi bagi sebagian orang, saat ini sudah menjadi kebutuhan. Sehingga Pasar yang menjanjikan tempat yang aman dan nyamanlah yang menjadi tujuan, hal tersebut dapat memotivasi masyarakat baik yang berdomisili di Pangkalpinang maupun di luar Kota Pangkalpinang untuk mengunjungi Pusat Perbelanjaan, hal ini tentu membutuhkan alat transportasi, dan kita semua tahu pilihannya adalah naik kendaraan pribadi atau menyewa. Fenomena semacam ini tentu bagi pedagang dapat berpengaruh terhadap jumlah *customer* dan omzet, sehingga secara langsung maupun tak langsung mampu memberikan kontribusi terhadap kelangsungan usaha, khususnya usaha transportasi, yang pada akhirnya pemilik usaha tersebut diharapkan mampu membayar Pajak Kendaraan, mengganti Suku Cadang dan bila perlu membutuhkan sopir sewaan, nah kalau sudah menyangkut suku cadang tentu berhubungan dengan usaha perbengkelan dan toko *spare part*, yang pada akhirnya bermuara dengan penambahan tenaga kerja dan peningkatan pendapatan perkapita sehingga menambah PAD.

- Usaha perbankan : Dengan meningkatnya perputaran ekonomi tentu akan bermunculan Bank-Bank baik Bank Devisa maupun Bank Pengkreditan, ketika bank tersebut berdiri pasti membutuhkan gedung/bangunan untuk kantor (kantor pusat/cabang), hal ini bisa didapat dengan membangun sendiri maupun sewa, maka dari itu keberadaan pasar hasil *revitalisasi* ini, seperti BTC selain dijadikan pusat belanja juga dimungkinkan juga kios yang ada disewakan/dijual kepada bank-bank tersebut, ketika ini terjadi maka sektor perbankan dapat lebih dekat dengan nasabah, begitupun sebaliknya nasabah merasa terbantu dengan tidak perlu jauh-jauh apabila membutuhkan jasa pendanaan, sehingga hal ini berpengaruh dalam meminimilisir keberadaan rentenir yang sangat "Mencekik" leher.
- Perputaran uang (*Monetisasi*) beredar tinggi.
- Ketersediaan lowongan pekerjaan.
- Pajak dan Retribusi lainnya.

Selain keuntungan yang diuraikan diatas, Pemerintah Kota Pangkalpinang juga akan mendapatkan pemasukan berupa pajak-pajak dan retribusi (PBB dan IMB). Selain itu keuntungan diakhir perjanjian yaitu menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya dalam keadaan terawat dan layak. Sebagaimana kewajiban dari pihak investor untuk menjaga dan merawat bangunan tersebut.

b. Manfaat BOT dari sisi aspek finansial

- 1) Sebehum Revitalisasi Pasar Tapak Kuda yang memiliki petak

sejumlah 100 hanya mampu memberikan retribusi sebesar Rp. 12.000.000 (dua belas juta) per tahun akan tetapi setelah Kerja sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata untuk pembangunan Pasar Atrium mampu memberikan kontribusi Rp.60.000.000,- (enam puluh Juta) pertahun di tahun pertama dan penambahan kenaikan 2% (dua persen) per tahun pada tahun berikutnya sampai dengan 30 (tiga puluh tahun).

2) Kerja Sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Trisa Jaya Iwanata untuk Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Sembako mampu memberikan kontribusi sebesar dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh Juta) pertahun di tahun pertama dan penambahan kenaikan 2% (dua persen) per tahun pada tahun berikutnya sampai dengan 30 (tiga puluh tahun).

3) Kerja Sama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan PT. Pasar Pinang Jaya untuk pembangunan dan pengelolaan Bangka Trade Center (BTC) mampu memberikan kontribusi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pertahun dan ditambah 15% pertahun dari laba bersih dalam jasa pengelolaan BTC sampai dengan perjanjian berakhir. Kontribusi dari BTC ini jumlahnya lebih besar dari pada Pasar Atrium dan Pasar Sembako karena disesuaikan dengan luas lahan.

Berdasarkan data dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Pangkalpinang kontribusi Revitalisasi Pasar dengan sistem pembiayaan BOT lebih

dari Rp. 432.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) per tahun. Hal ini terjadi peningkatan PAD dibandingkan sebelum revitalisasi hanya berkontribusi sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan kata lain setelah ada revitalisasi yang menggunakan sistem pembiayaan dengan konsep BOT Pemerintah Kota Pangkalpinang mampu meningkatkan PAD sebesar Rp.182.000.000,- per tahun atau sekitar 74% (belum termasuk peningkatan kontribusi sebesar 2% per tahun untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako, 15% per tahun untuk BTC yang dimulai di tahun berikutnya).

c. Dampak negatif konsep kerja sama penanaman modal dengan sistem BOT dalam merevitalisasi pasar tradisional kota pangkalpinang

Konsep pembiayaan BOT ini selain berdampak positif juga memiliki dampak negatif, kalau dilihat dari sudut pandang Pemerintah Kota Pangkalpinang dampak negatif konsep ini antara lain :

- 1) Secara Ekonomis Pemerintah selama jangka waktu kontrak berlangsung tidak dapat berbuat banyak dalam pembangunan, karena hak sudah diserahkan ke pihak *developer*.
- 2) Secara Finansial *Opportunity revenue* Pemerintah Kota Pangkalpinang sudah dibatasi. Selama jangka waktu kontrak berlangsung pemerintah tidak bisa meningkatkan pendapatan selain yang sudah tercantum di kontrak/perjanjian, karena kontribusi sudah diatur, termasuk pemerintah kehilangan peluang, seperti peluang penyesuaian harga sewa kios/lapak, jasa parkir dan

kebersihan.

Menurut Dye (1998 : 2) berpendapat bahwa " *public policy is whatever government choose to do or not to do.*" Sedangkan menurut Dunn (2003 : 109), kebijakan publik adalah serangkaian pilihan yang kurang lebih saling berhubungan (termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak) yang dibuat oleh badan atau pejabat pemerintah.

Berdasarkan teori diatas, kebijakan apapun termasuk kebijakan publik yang telah di tetapkan oleh pemerintah dalam kerangka percepatan pembangunan harus tetap dijalankan secara konsekuen walaupun akan mendapatkan tantangan dan rintangan. Selanjutnya dalam penerapan kebijakan tersebut pasti tidak akan bisa mengakomodir semua keinginan dan harapan masyarakat yang beraneka ragam, maka dari itu sebelum dibuanya suatu kebijakan harus melalui kajian yang mendalam termasuk didalamnya uji publik, sehingga diharapkan dapat meminimilisir dampak yang ditimbulkan dari aksi kebijakan tersebut.

BAB V

KESIMPULAN & SARAN

A. Kesimpulan

1. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama build operate and transfer (BOT) dalam merevitalisasi Pasar Tradisional di Kota Pangkalpinang adalah sebagai berikut :

Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang mempunyai kewajiban menerbitkan Surat Keputusan (SK) yang menunjuk Pihak PT. Trisa Jaya Iwanata untuk membangun dan mengelola Pasar Atrium dan Pasar Sembako Pangkalpinang. Serta menerbitkan Surat Keputusan (SK) yang menunjuk Pihak PT. Pasar Pinang Jaya untuk membangun dan mengelola BTC. Serta berhak mendapatkan bagian dari pengelolaan Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC dalam bentuk kontribusi yang besarnya sesuai dengan yang telah ditentukan. Selanjutnya ketika masa konsesi berakhir Pemerintah Kota Pangkalpinang berhak mendapatkan gedung/bangunan Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC.

Pihak Investor mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

- a. Bahwa Pihak Investor setuju dalam kerjasama ini memberikan kontribusi kepada Pihak Pemerintah Kota Pangkalpinang masing-masing sebesar Rp.60.000.000,- per tahun untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako sedangkan BTC sebesar Rp.300.000.000,- per tahun dan selanjutnya pada tahun berikutnya ada peningkatan jumlah kontribusi masing-masing sebesar 2% per tahun untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako, sedangkan khusus BTC 15% pertahun dari

pendapatan bersih pengelolaan gedung BTC.

- b. Berhak mengelola dan mendayagunakan Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC secara profesional dan bertanggungjawab atas bangunan, sarana dan prasarana, termasuk menyediakan lahan parkir yang cukup *representatif*
 - c. Ketika masa konsesi berakhir pihak pengembang/*developer* berkewajiban menyerahkan sepenuhnya gedung/bangunan Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC kepada Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam keadaan baik.
2. Tahapan pelaksanaan BOT ini, terdiri dari tahap persiapan, proses pembangunan, proses pengelolaan atau guna (*operation*) dan penyerahan kembali (*transfer*) yang terdiri dari :
- a. Tahap Pembangunan Gedung (*Build*).
 - 1) Pengosongan Lahan.
 - 2) Pelaksanaan teknis pembangunan.
 - 3) Tahap Penyelesaian
 - b. Proses Pengelolaan atau Guna (*Operation*)

Pada tahap pengelolaan lebih dititik beratkan atas penjualan petak-petak kios yang telah disediakan serta keuntungan yang didapatkan dari fasilitas parkir. Semua kios pada dasarnya telah terjual semuanya begitupun dengan tingkat huniannya.
 - c. Tahap Penyerahan Kembali (*Transfer*)

Sesuai dengan perjanjian bahwa setelah 30 tahun maka perjanjian berakhir dan lahan kembali (*transfer*) dikuasai Pemerintah Kota Pangkalpinang untuk diperpanjang lagi perjanjian atau dikelola sendiri

dengan status hak milik Pemerintah Kota Pangkalpinang. Adapun dari proses yang dijalani sampai saat ini dapat disimpulkan bahwa proses *transfer* belum dilaksanakan.

3. Kendala-kendala yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* dalam merevitalisasi Pasar Atrium Pangkalpinang.

- a. Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian. Selama masa Konsepsi 30 tahun kemungkinan akan banyak hal yang terjadi diantaranya seperti kekhawatiran akan kekonsistenan dari para pihak atas perjanjian yang telah dibuat.
- b. Kendala menyangkut pengosongan lahan. Pada saat pengosongan lahan tentu harus dipikirkan dampak *social risk* yang akan ditimbulkan.
- c. Kendala yang menyangkut pembagian hasil.
- d. Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi.

4. Manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat dari berbagai aspek seperti aspek hukum, aspek finansial, dan aspek ekonomis?

a. Aspek Hukum

Dengan adanya perjanjian secara tertulis dalam bentuk surat perjanjian kerjasama sebagaimana tersebut diatas yang didalamnya mengatur Hak dan Kewajiban maka masing-masing pihak memiliki dasar hukum yang mengikat.

b. Aspek Ekonomis

Keuntungan konsep BOT ini dari segi Ekonomis adalah sebagai berikut :

- 1) Diperolehnya fasilitas yang memadai dan operasional setelah masa berakhirnya konsesi.
- 2) Terpenuhinya kebutuhan percepatan pembangunan dari sektor perdagangan tanpa harus membebani anggaran daerah.
- 3) Pemerintah daerah memberikan sarana dan prasarana yang lebih *representatif* baik untuk pedagang maupun masyarakat tanpa membebani anggaran daerah.
- 4) Bangunan hasil dari BOT merupakan salah satu aset daerah yang mampu menjadi sarana untuk memakmurkan Daerah.
- 5) Efisiensi anggaran senilai ± Rp.12.000.000.000,- untuk pembangunan Pasar Atrium (senilai dengan biaya pembangunan Pasar Atrium Kota Pangkalpinang), dan belum termasuk efisiensi anggaran untuk pembangunan Pasar Sembako senilai Rp.11.858.800.000 dan BTC senilai Rp.200.000.000.000,-.
- 6) *Multipplier Effect* yang ditimbulkan atas objek BOT ini secara tidak langsung dapat memberikan keuntungan kepada perusahaan angkutan, perbankan, penjual makanan dan pelaku ekonomi lainnya yang berlokasi diseperti pasar.

c. Aspek Finansial

Berdasarkan data dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Pangkalpinang kontribusi Revitalisasi Pasar dengan sistem pembiayaan BOT lebih dari Rp. 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Rupiah) per tahun. Hal ini terjadi peningkatan PAD dibandingkan sebelum revitalisasi

hanya berkontribusi sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan kata lain setelah ada revitalisasi yang menggunakan sistem pembiayaan dengan konsep BOT Pemerintah Kota Pangkalpinang mampu meningkatkan PAD sebesar Rp.170.000.000,- per tahun atau sekitar 68% (belum termasuk peningkatan kontribusi masing-masing sebesar 2% per tahun untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako, dan ditambah 15% per tahun dari pendapatan bersih dari pengelolaan gedung BTC).

Konsep pembiayaan BOT ini selain berdampak positif juga memiliki dampak negatif, kalau dilihat dari sudut pandang Pemerintah Kota Pangkalpinang dampak negatif konsep ini antara lain :

- 1) Pemerintah selama jangka waktu kontrak berlangsung tidak dapat berbuat banyak dalam pembangunan, karena hak sudah diserahkan ke pihak *developer*.
- 2) *Opportunity revenue* sudah dibatasi.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlu pengaturan yang lebih jelas dan lebih detail mengenai hak dan kewajiban yang tertuang kedalam surat perjanjian termasuk evaluasi secara periodik baik dari besaran kontribusi maupun kualitas sarana dan prasarana, sehingga tidak menimbulkan kendala dikemudian hari karena terdapat acuan yang pasti.
2. Harus dilakukan studi kelayakan yang lebih spesifik dan lebih lanjut

terutama dari segi keuangan dan kepentingan masyarakat karena perjanjian ini berkaitan dengan banyak aspek yaitu aspek lingkungan, sosial, politik maupun ekonomi.

3. Diharapkan Pemerintah Kota Pangkalpinang lebih memperhatikan lagi dampak positif dan dampak negatif dari munculnya pusat-pusat perbelanjaan modern yang ada di Kota Pangkalpinang termasuk persaingan antar Pasar hasil BOT, terutama menyangkut posisi pusat-pusat perbelanjaan di tengah Kota yang menjadi salah satu pendorong kesemrautan lalu lintas.
4. Diharapkan Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam merencanakan penggunaan konsep pembiayaan BOT ini dilandasi dengan jiwa wirausaha (*entrepreneurship*) tanpa melupakan posisi sebagai *regulator*, bukan *operator*.
5. Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu bahan studi literatur untuk dilakukan penelitian yang lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, K. M. (1982). *Hukum Perikatan Bandung*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Anderson, J. E. (1997). *Public Policy-Making. Third Edition*. New York : Holt, Rinehart and Winston.
- Ashofa, B. (2004). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- BAPPENAS. (2007). Modul penerapan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Jakarta: Sekretariat Tim Pengembangan Kebijakan Nasional Tata Pemerintahan yang Baik.
- Boeke, J.H (1953). *Economics and Economic Policy of Dual Societies: As Exemplified by Indonesia*. N.V. Haarlem:HD Tjeenk Willink & Zoon.
- Care, J. C. (2001). *Contract Law In The South Pasific*. London: Cavendish Publishing Limited.
- Cholid, N. & Achmadi, A. (2002), *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PT. Bumi Aksara.
- Chourmain, I. (2008). *Acuan Normatif Penelitian Untuk Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. Jakarta: Al-Haramain Publishing House.
- Commonwealth of Australia Department of Finance. (1989). *Financial Reporting and Accounting Policy*. Diambil 5 April 2010 dari situs World Wide Web <http://www.wwcd.org/policy/clink/Australia.html#PUBLIC>
- Danisworo & Laretna. (2002). *Upaya Revitalisasi Peran Humas Pemerintah di Era Keterbukaan Informasi Untuk Mewujudkan Visi Misi Pemerintah Daerah Jawa Barat*, Diambil dari 28 Agustus 2010, dari situs World Wide Web <http://farrayaneta.wordpress.com/2011/05/22/upaya-revitalisasi-peran-humas-pemerintah-di-era-keterbukaan-informasi-untuk-mewujudkan-visi-misi-pemerintah-daerah-jawa-barat/>.
- Delmon, J. (2000). *BOO/BOT Project a Comercial and Contractual Guide*. London: Sweet and Maxwell.
- Dunn, W.(1994). *Public Policy Analysis : an Introduction*. Edisi ke-2. Englewood Cliffs, New Jersey : Prentice-Hall, Inc., A Simon & Schuster Company. Terjemahan dari : Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Dye, T. R. (1998). *Understanding Public Policy*. New Jersey: Prentice Hall.

- Finsterbusch, K. & Partridge, W.L. (1990). *The development anthropologica approach*. In K. K. F. Finsterbuch, J. Ingesoll, L. Lynn (Eds.), *methods for social analysis in developing countries* (pp.55-70). Oxford: Westview.
- Fitzsimmons, J. & Mona J. (1994). *Service Management for Competitive Advantage*, New York : Mc Graw-Hill Inc.
- Friedrich, C. J. (1963). *Man and His Government*, McGraw Hil. New York: The Bobbs-Merill Company, Inc.
- Fuady, F. (2000). *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Y. (2007). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hareono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Djambatan
- Hasan, S. & Suwarsono, M. (2000). *Studi kelayakan Proyek*, Yogyakarta: Edisi Keempat. Unit Penerbit dan Percetakan.
- Head, J.W. (1997). *Pengantar Umum Hukum Ekonomi*. Jakarta: Elips.
- Husaini, U. dan Setiady. A.P. (2003). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Husnan, S. dan Suwarsono, M. (2000). *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Imar, A. (1989). *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*. Yogyakarta: Prenada Media Group.
- Jeddawi, M. (2005). *Memacu Investasi di Era Otonomi Daerah*. Yogyakarta: ULI Press.
- Juoro, U. (1997). *Peran Swasta dan Kepentingan Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur*. Jakarta: Koperasi Jasa Profesi.
- Kamaruddin, A. (2003). *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Potofolio*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kamelus, D. (1998). *Fungsi Hukum Terhadap Ekonomi*. Surabaya: Pascasarjana UNAIR.
- Kariem, A. S. (2003). *Manajemen Kemitraan Pemerintah dan Swasta*. Jakarta.: STIA Press.

- Kompas. (2006). *Jangan Biarkan Pasar Bersaing dengan Hipermarket*. Diambil November 2010, dari situs World Wide Web <http://www.kompas.com/kompas-cetak/0606/02/metro/2693747.htm>.
- Kotler, P. (2000). *Manajemen Pemasaran*. Edisi Milenium. Jakarta: Prehallindo.
- Kuncoro, W. (2006). *BOT (Build, Operate and Transfer) Agreement*. Diambil dari 28 Agustus 2010, dari situs World Wide Web <http://shoutmix.advokadku.com/bot.htm>.
- Kusumahadmidjo, B. (1998). *Dasar-dasar Merancang Kontrak*. Yogyakarta: PT Grasindo.
- Maliza and Feser. (1999). *Understanding Local Economic Development*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
- Meliala, A.Q.S. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: liberty.
- Moleona, L. J. (1995) *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Karya.
- Mudjiono. (1992). *Hukum Agraria*. Yogyakarta : Liberty.
- Muljadi, K. & Gunawan (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta.: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mustopadidjaja, A.R. (2003). *Manajemen proses kebijakan publik*. Jakarta: Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia.
- Oktorina, I. (2010). *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate And Transfer (Bot) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional (Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang)*. Tugas Akhir Program Magister, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Osborne, D. & Gaebler, T. (1992). *Reinventing government : how the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*. Reading, Massachussetts : A William Patrick Book.
- Parsons, W. (1997). *Public Policy: An introduction to the theory and practice of policy analysts*, Edward Edgar Publishing. UK, Lyme, Us.: LTD and Lansdown Place, Cheltenham.
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Bale.
- Raba, M. (2006). *Kebijakan Publik*. Pasuruan: Pedari.

- Rahman, T. (1994). *Konsep dan Prospek Perjanjian BOT (Build, Operate and Transfer) Studi Kasus pada PT "X" (Persero)*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Rakhawati, R. (2004). *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*. Malang: Banyumedia Publishing.
- Ramstad, E. O. & Tyler, V. E. (2006). *Effects of some Substances on Ergot Alkaloid Production*. American: Pharmacists Association Article first.
- Rangkuti, F. (2002). *Measuring Customer Satisfaction*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Rose, R. (1969). *Policy Making in great Britain*. London: MacMillan. Dalam Dunn, W. (1998). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi kedua*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Saleh, H. H. (2008). *Kemitraan Sektor Publik dan Swasta*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Santoso, B. (2008). *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operation and Transfer)*. Solo: Genta Press.
- Saptomo, A. (2007). *Pokok -Pokok Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Unesa University Press.
- Sastradipoera, K. (2006). *Pasar sebagai Etalase Harga Diri*. dalam Ajip Rosidi, dkk (eds). (2006). *Prosiding Komerensi Internasional Budaya Sunda (Jilid 2)*. Jakarta: Yayasan Kebudayaan Rancagé.
- Satro, J. (1992). *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1979). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Simamora, B. (2001). *Memenangkan Pasar dengan Pemasaran Efektif dan Profitabel*. Edisi pertama, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Siregar, D (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta: Satyatama Graha Tara
- Soejono. & Abdurrahman. (1997). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rinekan Cipta.
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, R.H. (1990). *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Soerjono, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Sofwan, M. & Soedewi, S. (1982). *Hukum Bangunan Perjanjian dan Pemborongan*. Yogyakarta: Liberty.
- Solichin, A.W. (2002). *Analisa Kebijakan, dari Formulasi ke Implementasi Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Suad, H. (1997). *Manajemen keuangan teori dan penerapan (keputusan jangka pendek)*, edisi:4, Yogyakarta: BPFE UGM.
- Subekti, R. & Sudibio, T. (1999), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Edisi Revisi, Pradnya Paramitha.
- Subekti, R. (1979). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sumadi, (1998). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sumarjan, S. & Surachmad, W. (1997). *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.
- Sunaryati, H. (1974). *Masalah-Masalah dalam Joint Venture Antara Modal Asing dan Modal Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sunaryo. (2008). *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, B. (1996). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta.: PT. Raja Grafindo Persada.
- Supranto. (2003). *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suprpto, J. (1984). *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suryabrata, S. (2005). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Syahrani, R. (1992). *Seluk Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung : Alumni.
- Tjakra, J. (2004). *Evaluasi studi kelayakan aspek keuangan proyek pusat perbelanjaan megamall Manado*. Master thesis, Petra Christian University.
- United Nations Industrial Development Organizations (UNIDO). (1996). *Guidelines for infrastructure development through BOT*. Vienna Publication.
- Wahab, S.A. (1997). *Analisis kebijaksanaan dari formulasi ke implementasi kebijaksanaan negara*. Edisi Kedua. Jakarta: Bumi Aksara.

Wahyudi, P.S. & Ahmadi, M.(2003, 24 Maret). *Kasus Pasar Wanokromo, Surabaya: Cermin buruknya pengelolaan pasar dalam Kompas Hal IV.*

Walker, C. & Smith, A. J. (1995). *Privatized Infrastructure*. London. : Thomas Telford.

Widjaja, I.R. (2005). *Penanaman Modal, Pedoman dan Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan Dalam Rangka PMA dan PMDN*. Jakarta.: Pradnya Paramitha.

Yasin, N. (2003). *Mengenal Kontrak Kontruksi di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Universitas Terbuka

Lampiran 2 Daftar Pertanyaan

DAFTAR PERTANYAAN

A. Daftar pertanyaan untuk Bappeda Kota Pangkalpinang

1. Sebagai Ibu Kota Provinsi, Apa visi Pemerintah Kota Pangkalpinang saat ini?
2. Apakah Konsep *Build Operate and Transfer* (BOT) tersebut merupakan salah satu kebijakan untuk mewujudkan Visi Kota Pangkalpinang?
3. Apakah Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC termasuk pasar tradisional hasil revitalisasi melalui konsep BOT?
4. Bagaimana dukungan politik dari DPRD untuk pelaksanaan pasar di Kota Pangkalpinang khususnya revitalisasi pasar tradisional?
5. Mohon jelaskan alasan serta latar belakang Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam merevitalisasi ketiga pasar tradisional tersebut menggunakan konsep BOT?
6. Ditinjau dari aspek hukum, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama *build operate and transfer* (BOT) dalam merevitalisasi Pasar Tradisional di Kota Pangkalpinang?
7. Bagaimana proses pelaksanaan kerja sama *build operate and transfer* (BOT) dalam merevitalisasi Pasar di Kota Pangkalpinang?
8. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer* (BOT) dalam merevitalisasi Pasar Atrium Pangkalpinang?
9. Apa manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat dari berbagai aspek, seperti aspek hukum dan aspek ekonomis?

B. Daftar pertanyaan untuk DisPerindakKep dan UMKM Kota Pangkalpinang

1. Dimanakah lokasi Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC ?
2. Bagaimana kondisi eksisting Pasar tersebut sebelum di revitalisasi?

C. Daftar pertanyaan untuk DPPKAD Kota Pangkalpinang

Apa manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat dari berbagai aspek seperti aspek *finansial*?

D. Daftar pertanyaan untuk developer (PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya)

1. Bagaimana dukungan pemerintah dalam hal pengurusan lahan yang akan dibangun?
2. Apakah hak dan kewajiban yang telah tercantum dalam surat perjanjian tidak memberatkan pihak *developer*?
3. Apakah pihak *developer* optimis bahwa hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian dapat dipenuhi dengan baik?

Lampiran 2 Transkrip wawancara

TRANSKRIP WAWANCARA

A. Transkrip Wawancara antara Penulis dengan Bappeda Kota Pangkalpinang

P : Penulis

E: Ibu Elyani Kabid Tata Ruang

J: Sdr. Jahani Karubi Ekonomi

P : Sebagai Ibu Kota Provinsi, Apa visi Pemerintah Kota Pangkalpinang saat ini?

E : Pusat Layanan Jasa dan Perdagangan di Babel Tahun 2013.

P : Apakah Konsep *Build Operate and Transfer* (BOT) tersebut merupakan salah satu kebijakan untuk mewujudkan Visi Kota Pangkalpinang?

E : Benar.

P : Apakah Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC termasuk pasar tradisional hasil revitalisasi melalui konsep BOT ?

E : Tepat sekali Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC merupakan hasil revitalisasi dengan konsep BOT.

P : Bagaimana dukungan politik dari DPRD untuk pengelolaan pasar di Kota Pangkalpinang khususnya revitalisasi pasar tradisional?

E : DPRD Kota Pangkalpinang sangat mendukung kebijakan revitalisasi pasar tradisional, hal ini tertuang dalam Keputusan DPRD Kota Pangkalpinang Nomor 31 Tahun 2006 tanggal 23 Desember 2006. Tentang persetujuan DPRD Kota Pangkalpinang dalam hal pembangunan / revitalisasi Pasar Tradisional.

P : Mohon jelaskan apa yang melatarbelakangi Pemerintah Kota Pangkalpinang, dalam merevitalisasi ketiga pasar tradisional tersebut menggunakan konsep BOT?

J : Untuk mewujudkan Visi Kota Pangkalpinang, maka dibutuhkan percepatan dalam merevitalisasi pasar, dalam hal ini pasar tradisional. Akan tetapi dalam mewujudkan Visi tersebut dibutuhkan biaya yang tidak sedikit, sedangkan anggaran yang tersedia jumlahnya sangat terbatas, maka dari itu diperlukan sumber pembiayaan alternatif dalam hal ini pihak swasta, sehingga konsep pembangunan *Build Operate and Transfer* (BOT) dianggap dapat membantu dan menjadi jawaban atas permasalahan tersebut. Selain itu dalam pemertanian pasar tradisional tetap dilandasi atas prinsip sebagai berikut :

- Mengurangi kepadatan bangunan/kios
- Menghilangkan kios rumah kawasan pasar
- Menyediakan area parkir khusus untuk kendaraan
- Mengurangi area genangan air
- Merclokasi pedagang kaki lima pada lokasi khusus

- P** : Ditinjau dari aspek hukum, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama build operate and transfer (BOT) dalam merevitalisasi Pasar Tradisional di Kota Pangkalpinang ?
- J** : Hak dan Kewajiban masing-masing pihak secara garis besar pihak pengembang berkewajiban membangun dan mengoperasikan bangunan tersebut dan setelah 30 tahun akan diserahkan sepenuhnya dengan Pemerintah Kota Pangkalpinang, selama masa perjanjian pihak developer berkewajiban memberikan kontribusi yang besarnya telah ditentukan, adapun detailnya dapat dilihat pada surat perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Pangkalpinang dengan developer (PT. Trias Jaya Iwanata untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako serta PT. Pasar Pinang Jaya untuk BTC).
- P** : Bagaimana proses pelaksanaan kerja sama build operate and transfer (BOT) dalam merevitalisasi Pasar di Kota Pangkalpinang ?
- J** : Proses pelaksanaan kerja sama BOT ini diawali karena kurang tersedianya anggaran yang cukup untuk melakukan revitalisasi pasar tradisional, kemudian ditindak lanjuti oleh Walikota Pangkalpinang dengan membuat surat usulan ke DPRD Kota Pangkalpinang dengan surat Nomor : 503/501/UM/2006 tanggal 10 Oktober 2006 dan Nomor :503/502/UM/2006 tanggal 10 Oktober 2006. Atas dasar surat usulan tersebut maka Pemerintah Kota Pangkalpinang merespon dengan baik dari DPRD yang tertuang dalam Keputusan DPRD Kota Pangkalpinang Nomor 31 Tahun 2006 tanggal 23 Desember 2006, didalam surat tersebut menerangkan bahwa DPRD Kota Pangkalpinang menyetujui rencana Pemerintah Kota Pangkalpinang untuk melakukan revitalisasi pasar tradisional, utamanya karena tujuannya yang baik untuk masyarakat dan pelaksanaannya sesuai atau mengacu kepada standar yang berlaku. Selanjutnya Pemerintah Kota Pangkalpinang mulai melakukan tender untuk menunjuk Perusahaan yang dianggap layak sebagai developer BOT, proses ini didapati melalui dua kali pengumuman, jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penawaran langsung. Setelah itu dilakukan dengan sebuah perjanjian yang mengatur adanya kontribusi bagi Pemerintah Daerah selama kontrak berlangsung, yaitu mulai dari ditanda tangani perjanjian hingga berakhir nanti berdasarkan hasil perhitungan nilai, seluruh biaya ini, konsultan hukum, penyaliran orbyek perjanjian selama masa kontrak menjadi beban mitra kerja sama, perjanjian paling lama adalah 30 tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah harus diaudit oleh pengawas fungsional.
- P** : Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama build operate and transfer (BOT) dalam merevitalisasi Pasar Atrium Pangkalpinang?
- J** : Kendala-kendala yang dirasakan para pihak selama ini yaitu sebagai berikut :
- Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian : Secara umum perjanjian ini memang saling menguntungkan, namun jangka waktu

perjanjian yang berlangsung lama nyaris satu generasi dikawatirkan mempengaruhi konsistensi dari para pihak dari perjanjian yang telah dibuat.

- Kendala menyangkut pengosongan lahan. Kendala lain dalam perjanjian ini yaitu dalam hal pengosongan lahan yang dilakukan oleh pihak kedua.
- Kendala yang menyangkut pembagian hasil. Terlambatnya proses pengembangan berjangkang karena semua kios belum terjual banyak sehingga bagi hasil tidak bisa segera dilakukan dikarenakan perbedaan persepsi tentang dimulainya pembagian hasil dari kedua belah pihak. Pihak pemerintah Kota Pangkalpinang beranggapan pembagian hasilawali sejak dirombikan sedangkan dari pihak investor pada saat gedung sudah terjual.
- Kendala yang berkaitan dengan kondisi alam. Pangkalpinang bukanlah termasuk daerah rawan gempa menjadi sebuah keharusan untuk tetap melakukan pengamanan dengan membuat kerja sama dengan pihak Asuransi.
- Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi. Hal ini akan menjadi kendala apa bila dalam masa konsesi ternyata capaian jumlah pengunjung tidak sesuai harapan hal ini akan mengakibatkan menurunnya kemampuan pedagang dalam mengoperasikan kios dan apabila hal ini terus terjadi maka akan dirasakan oleh pihak investor dalam hal pengelolaan pasar bahwa kebijakan Pemerintah Kota tentang penetapan pajak yang cukup memberatkan bagi mereka.
- Kendala *Social Risk*. Dari sejumlah pedagang terutama yang berlokasi di lantai 1 (satu) korvoksi, serta pengunjung terutama setelah Bangka Trade Center (BTC) telah beroperasi. BTC ini juga dibangun dengan pola BOT akan tetapi berbalik belakang dengan pedagang di lantai dasar / pedagang sembako dan bumbu tetap masih pengunjung padahal tak jauh dari Pasar Atrium juga telah dibangun Pasar Sembako dengan pola pembiayaan yang sama, hal ini menjadi menarik untuk di kaji lebih lanjut mengenai dampak dari persaingan Revitalisasi Pasar yang sama-sama menggunakan sistem BOT.

P : Apa manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat dari berbagai aspek, seperti aspek hukum dan aspek ekonomis?

J : Aspek Hukum : Dengan adanya perjanjian secara tertulis dalam bentuk surat perjanjian kerjasama, yang didalamnya tercantum bahwa selama jangka waktu 30 tahun pihak PT. Tria Jaya Iwanata selaku investor Pasar Atrium dan Pasar Sembako serta PT. Pasar Pinang Jaya selaku investor BTC akan mendapat keuntungan melalui pendayagunaan gedung tersebut. Setelah jangka waktu 30 tahun berakhir tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan secara utuh kepada Pemerintah Kota Pangkalpinang. Selanjutnya karena didalamnya mengatur Hak dan Kewajiban maka masing – masing pihak memiliki dasar hukum yang mengikat.
Sedangkan Aspek Ekonomis :

1. Diperolehnya fasilitas yang memadai dan operasional setelah masa berakhirnya konsesi.
2. Terpenuhinya kebutuhan percepatan pembangunan dari sektor perdagangan tanpa harus membebani anggaran daerah.
3. Pemerintah daerah memberikan sarana dan prasarana yang lebih *representatif* baik untuk pedagang maupun masyarakat tanpa membebani anggaran daerah.
4. Bangunan hasil dari BOT merupakan salah satu aset daerah yang mampu menjadi sarana untuk memajukan Daerah.
5. Efisiensi anggaran senilai ± Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) untuk pembangunan Pasar Atrium (seilai dengan biaya pembangunan Pasar Atrium Kota Pangkalpinang). Dan belum termasuk efisiensi anggaran untuk pembangunan Pasar Sembako (Rp.11.858.800.000) dan BTC.
6. *Multplier Effect*, sebagai salah satu contoh :
 - Perusahaan Oto/Angkutan/Rental : Keinginan belajar sendiri rekreasi saat ini sudah menjadi kebutuhan sehingga Pasar yang menyajikan tempat yang aman dan nyamanlah yang menjadi tujuan, hal tersebut dapat memotivasi masyarakat baik yang berdomisili di Pangkalpinang maupun di luar Kota Pangkalpinang untuk mengunjungi Pasar Perbelanjaan, hal ini tentu membutuhkan alat transportasi, dan kita semua tahu pilihannya adalah naik kendaraan pribadi atau menyewa, maka dapat berpengaruh terhadap penambahan pelanggan, sehingga berkontribusi terhadap kelangsungan usaha, khususnya usaha transportasi, yang pada akhirnya pemilik usaha tersebut mampu membayar Pajak Kendaraan, mengganti Suku Cadang dan bila perlu mempekerjakan sopir sewaan, nah kalau sudah menyangkut suku cadang tentu berhubungan dengan usaha perbengkelan dan toko *spare part*, yang pada akhirnya bermula dengan penambahan tenaga kerja dan peningkatan pendapatan perkapita sehingga menambah PAD.
 - Usaha perbankan : Dengan meningkatnya perputaran ekonomi tentu akan bermunculan Bank-Bank baik Bank Devisa maupun Bank Pengkreditan, ketika bank tersebut berdiri tentu membutuhkan gedung/bangunan untuk kantor (kantor pusat/cabang), hal ini bisa didapat dengan membangun sendiri ataupun sewa, maka dari itu keberadaan pasar hasil revitalisasi ini, seperti BTC selain dijadikan pusat belanja juga dimungkinkan kios yang ada disewakan/dijual kepada bank-bank tersebut, ketika ini terjadi maka sektor perbankan dapat lebih dekat dengan nasabah, begitupun sebaliknya nasabah merasa terbantu dengan tidak perlu jauh-jauh bilamana membutuhkan jasa perbankan, sehingga hal ini berdampak dapat meminimalisir keberadaan rantais yang sangat "Mencokik" leher.
 - Perputaran uang (Monetisasi) beredar tinggi.
 - Ketersediaan lowongan pekerjaan.

- Pajak dan Retribusi lainnya.

B: Transkrip Wawancara antara Penulis dengan DisPerindahKop dan UMKM Kota Pangkalpinang

P : Penulis

H : Hary Staf DisPerindahKop dan UMKM Kota Pangkalpinang

P : Dimanakah lokasi Pasar Atrium, Pasar Sembako dan BTC ?

H : Pasar Atrium ini berlokasi di Timur Jalan Mambing yang berdiri di atas lahan berbentuk tapal kuda sehingga dinamakan Pasar Tapal Kuda. Sedangkan Pasar Sembako berada pada kawasan Pusat Perdagangan di Kota Pangkalpinang, yaitu di jalan Perniagaan, Kelurahan Pasar Padi, Kecamatan Rangkui Kota Pangkalpinang diatas areal Hak Pengelolaan Lahan seluas 1.903 ha, Pasar sembako ini memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Jalan Kelapa
- Sebelah Selatan dengan Jalan Trem
- Sebelah Barat dengan Jalan RE Martadinat
- Sebelah Timur dengan Jalan Bahagia

Selanjutnya Bangkai Trade Center (BTC) berlokasi di Jalan Letkol Rusli Romli pangkalpinang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Jalan Perniagaan
- Sebelah Selatan dengan Jalan Trem
- Sebelah Timur dengan Jalan Mambing ke Jalan Trem
- Sebelah Barat dengan Jalan Letkol Rusli Romli

P : Bagaimana kondisi eksisting Pasar tersebut sebelum di revitalisasi?

H : Pasar Tapak Kuda terdiri dari 60 kios yang kondisinya sangat memprihatinkan, pada saat hujas semua kios lebih tua lagi dikarenakan saluran air yang mampot dan tidak terurus, belum lagi ditambah pedagang kaki lima yang banyak membuka lapak dipusat pasar tersebut. Selanjutnya di pasar pembangunan (eks Pasar BTC dan Pasar Sembako) terdapat 1.000 pedagang, dan 2.000 pedagang kaki lima. Total jiwa yang bergantung pada usaha ini 40 ribu orang, untuk jumlah petak Pasar Pembangunan terdiri dari 110 petak, dikuasai Pemkot Pangkalpinang, Pasar Los Kaca (40 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Swadaya Bertingkat (10 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Lusa Bertingkat (30 petak lahan dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Swadaya (80 petak dikuasai Pemkot Pangkalpinang), Pasar Pelita-BPDSS (1114 m² berjumlah 930 petak), Eks Bioskop Banteng (NV. Moby) luasnya 1.700 m², dan Pasar Eks NV. Moby sebanyak 80 petak. Pemilik sertifikat hak milik (SHM) berjumlah 29 orang dengan luas 2.200 m². Pasar Impres (Hibah Bersyarat non Komersial dari PT Moby) seluas 4.725 m².

C. Transkrip Wawancara antara Penulis dengan BPPKAD Kota Pangkalpinang

P : Penulis

U : Utin Kabid Ases BPPKAD Kota Pangkalpinang

P : Apa manfaat serta dampak konsep pembiayaan BOT dalam merevitalisasi Pasar Tradisional Pangkalpinang dilihat aspek finansial?

U : Aspek Finansial itu selalu berhubungan dengan arus kas sehingga manfaat dari konsep pembiayaan BOT mampu memberikan kontribusi lebih dari Rp. 432.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) per tahun dibandingkan sebelum revitalisasi hanya berkontribusi sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) jadi setelah ada revitalisasi dengan menggunakan sistem pembiayaan BOT Pemerintah Kota Pangkalpinang mampu meningkatkan PAD ± 2 (dua) kali lipat.

D. Daftar pertanyaan untuk developer (PT. Trisa Jaya Iwanata dan PT. Pasar Pinang Jaya)

P : Penulis

I : Iwan Staf PT. Trisa Jaya Iwanata

A : Aceng Staf PT. Pasar Pinang Jaya

P : Bagaimana dukungan pemerintah dalam hal pengosongan lahan yang akan dibangun?

I : Pemerintah Kota Pangkalpinang sangat mendukung dalam hal pengosongan lahan hal ini diwujudkan dengan mengeluarkan Sempol PP untuk membantu proses pengosongan lahan

A : Sewaktu proses pengosongan lahan sempat mendapatkan hambatan penolakan dari pemilik lahan, terlebih diantara bangunan yang akan roboh ada terdapat persil lahan yang memiliki sertifikat hak milik, tetapi dengan jalan musyawarah sebagian besar dapat diselesaikan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang.

P : Apakah hak dan kewajiban yang telah tercantum dalam surat perjanjian tidak memberatkan pihak developer?

I : Tidak, dikarenakan sebelum surat perjanjian dibuat terlebih dahulu dilakukan musyawarah dan perhitungan yang komprehensif.

A : Tidak.

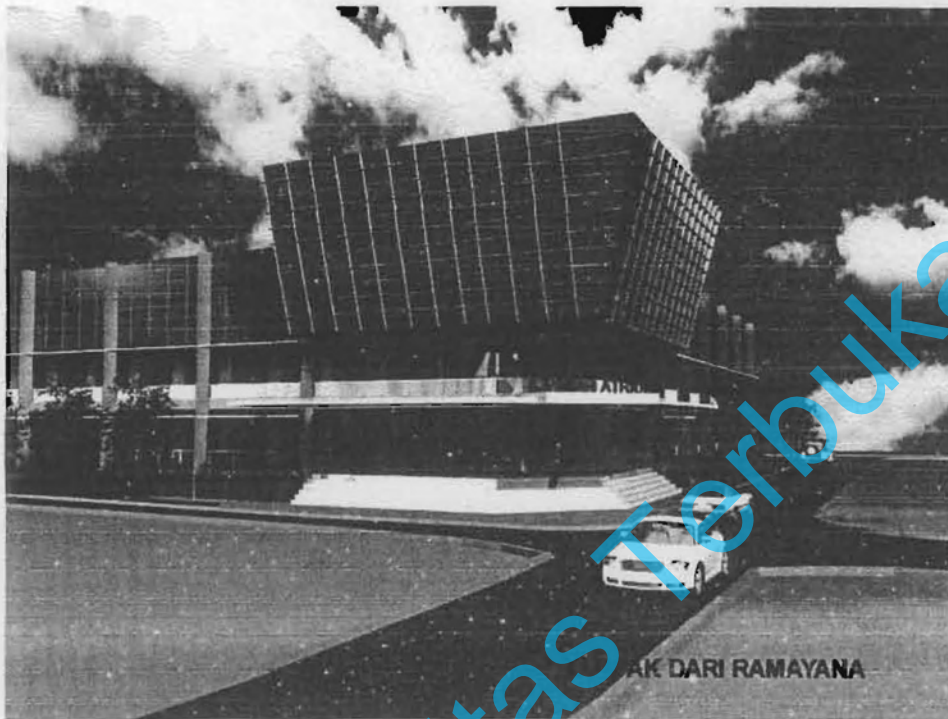
P : Apakah pihak developer optimis bahwa hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian dapat dipenuhi dengan baik?

- I : Optimis sekali untuk Pasar Atrium dan Pasar Sembako pihak perusahaan bersama Pemerintah Kota Pangkalpinang sudah mempertimbangkan dari semua aspek.**
- A : Tentu sangat Optimis.**

Universitas Terbuka

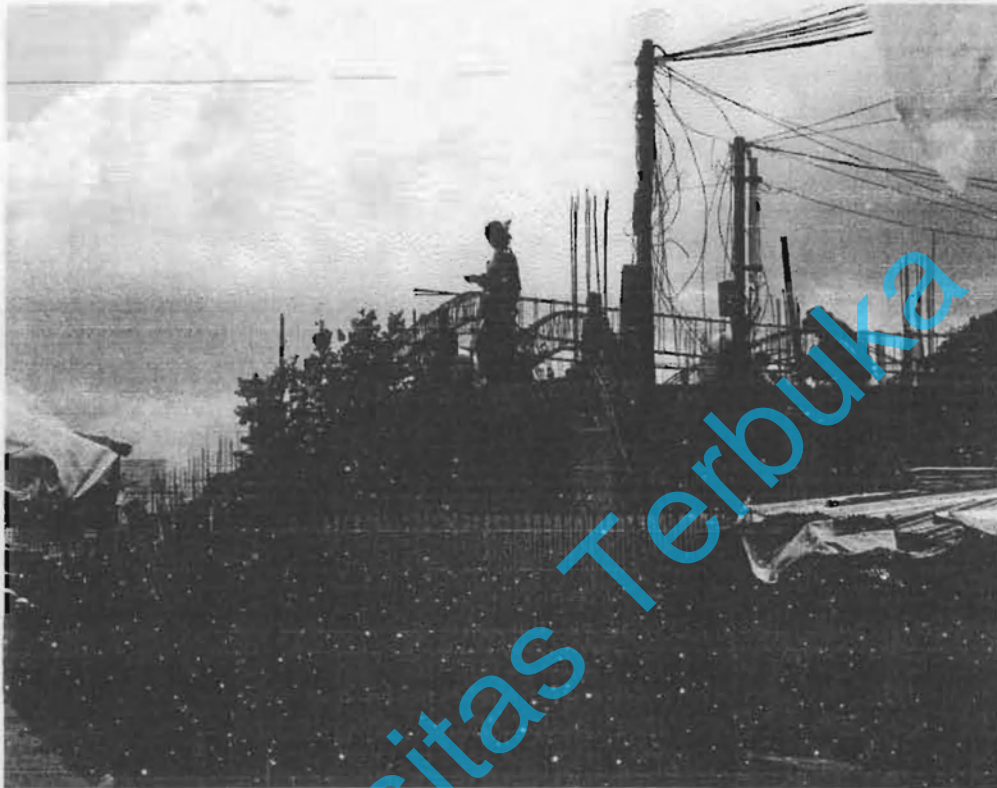
Lampiran 3 Gambar Pasar Atrium

1. Gambar Pasar Atrium



Lampiran 4 Gambar Pasar Sembako

2. Gambar Pasar Sembako



Lampiran 5 Gambar BTC

3. Gambar Bangka Trade Center (BTC)

