KERJASAMA PEMERINTAH-SWASTA (KPS) DALAM REVITALISASI PASAR TRADISIONAL DINOYO KOTA MALANG

Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana

Pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

SITI MUFAROHA

NIM. 0910310119

Pembimbing:

1. Prof. Dr. Soesilo Zauhar, M.S
2. Dr. Lely Indah Mindarti, M.Si

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK

MALANG

2014

MOTTO

Bila ingin bahagia, buatlah tujuan yang bisa mengendalikan pikiran, melepaskan tenaga, serta mengilhami harapan anda.

(Andre Carnegie)

Keberhasilan adalah kemampuan untuk melewati dan mengatasi dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat.

(Wiston Chucill)

Dalam menghadapi kehidupan maka yang diingat adalah Orangtua dan Agama, agar kamu takut dengan semua keburukan

(Pamudji dan Nurhayati)

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
Jalan. MT. Haryono 163, Malang 65145, Jawa Timur, Indonesia
Telp. +62-341-553737, 568914, 558226 Fax. +62-341-558227
E-mail: fia@ub.ac.id Website: http://fia.ub.ac.id
Program Studi: • Sarjana: - Ilmu Administrasi Publik - Administrasi Pemerintahan - Perencanaan Pembangunan - Ilmu Perpustakaan - Ilmu Administrasi Bisnis - Perpajakan - Bisnis Internasional - Hospitality dan Pariwisata
• Magister: - Ilmu Administrasi Publik - Ilmu Administrasi Bisnis • Doktor Ilmu Administrasi

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul	:	Kerjasama Pemerintah-Swasta Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang
Disususn Oleh	:	Siti Mufaroha
NIM	:	0910310119
Fakultas	:	Ilmu Administrasi
Jurusan	:	Administrasi Publik
Konsentrasi	:	-

Malang, 8 April 2014

Komisi Pembimbing

Ketua	Anggota
Prof. Dr. Soesilo Zauhar MS	**Dr. Lely Indah Mindarti M.Si**
NIP. 19540306 197903 1 005	**NIP. 19690524 200212 2 002**

TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 10 Juni 2014

Jam : 11.00 – 12.00

Skripsi atas nama : Siti Mufaroha

Judul : Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

DAN DINYATAKAN LULUS

MAJELIS PENGUJI

Ketua	Anggota
Prof. Dr. Soesilo Zauhar, M.S	Dr. Lely Indah Mindarti, M.Si
NIP. 19540306 197903 1 005	NIP. 19690524 200212 2 002

Anggota	Anggota
Dr.Hermawan, S.Ip, M.Si	Farida Nurani, S.Sos, M.Si
NIP. 19720405 200312 1 001	NIP. 19700721 200501 2 001

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 5 Mei 2014

Siti Mufaroha

0910310119

repository.ub.ac.id

RINGKASAN

Siti Mufaroha, 2014, Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang, Prof. Dr. Soesilo Zauhar MS, Dr. Lely Indah Mindarti M.Si, 146+xv

Kegiatan ekonomi masyarakat banyak dilakukan di pasar salah satunya Pasar Tradisional. Kegiatan dalam Pasar Tardisional juga ditunjang dengan keadaan fisik sebuah pasar. Pasar Tradisional Dinoyo yang memiliki bentuk fisik yang tidak layak dengan keadaan yang kumuh, bau, tidak tertata sehingga mendorong Pemerintah Kota Malang untuk merevitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo menjadi bentuk yang lebih layak. Dalam rencana revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Pemerintah Kota Malang melakukan kerjasama dengan PT. Citra Gading Asritama. Penelitian ini berusaha mengetahui bagaimana Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta yang terjadi dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data primer dalam penelitian ini merupakan hasil dari wawancara dari *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama, Kepala Kasubag. Sarana dan Prasarana Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, Kasubid. Bagian Data dan Pemungutan Retribusi Dinas Pasar Kota Malang, Kepala Kasubag. Perencanaan dan Kasubag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, Kepala UPT. Kantor Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis Miles dan Huberman.

Hasil penelitian ini adalah Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang bertujuan untuk memberikan fasilitas publik yang lebih baik. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) yang dilakukan menggunakan pola kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah dengan lama perjanjian 30 tahun. Dalam kerjasama ini juga terdapat beberapa proses-proses yang sangat penting seperti, proses perencanaan dan pelaksanaan terdapat berbagai macam kegiatan yang terjadi sebagai bentuk pelaksanaan kerjasama dengan pola *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah tersebut.Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam revitalisasi Pasar Dinoyo dipengaruhi dengan faktor pendukung dan penghambat.Dari hasil penelitian dapat disarankan antara lain: pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dengan pola *Build Operate Transfer* (BOT) harus dipertegas dengan tentang peraturan yang lebih rinci; Pemerintah harus lebih menjalin komunikasi yang intensif kepada pedagang agar tidak terjadi kesalahpahaman; Pemerintah dan pihak swasta harus melakukan studi kelayakan dengan rinci dari segi kepentingan masyarakat.

Kata Kunci: Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), Revitalisasi, Pasar Tradisional.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

SUMMARY

Siti Mufaroha, 2014, Public Private Partership in the Revitalization of Dinoyo Traditional Market of Malang City. Prof. Dr. Soesilo Zauhar MS, Dr. Lely Indah Mindarti M.Si, 146 + xv

Economic activity of people is mostly concentrated in the market. A traditional market is a place where such activity is seen. Physical condition of market matters for this activity. Dinoyo Traditional Market has less reliable physical condition because it is slump, smell and less organized. The Government of Malang City decides to revitalize Dinoyo Traditional Market into a more reliable site. The plan for market revitalization is made through the cooperation between The Government of Malang City and PT. Citra Gading Asritama. This research attempts to understand how Public Private Partnership in the revitalization of Dinoyo Traditional Market and to acknowledge factors influencing Public Private Partnership in the revitalization of Dinoyo Traditional Market.

Research type is qualitative. Data are collected with interview, observation and documentation. Primary data are obtained from interview with some informants such as: *Branch Manager* of PT. Citra Gading Asritama; Head of Sub-Division Structure and Infrastructure, Local Development Planning Agency, Malang City; Head of Sub-Division Data and Retribution Collection, Market Official, Malang City; Head of Sub-Division Planning; and Head of Sub-Division Control and Evaluation of Cooperation of The Division of Cooperation and Capital Investment, Secretariat of Malang City; and Head of UPT of The Office of Dinoyo Market / Merjosari Market. Data analysis method is using Miles and Huberman's analysis.

Result of research indicates that Public Private Partnership in the revitalization of Dinoyo Traditional Market is aimed to provide better public facility. The Public Private Partnership is using partnership pattern of *Build Operate Transfer* (BOT) for 30 years. This cooperation involves some important processes such as planning and implementation, and also includes activities related with *Build Operate Transfer* (BOT). The Public Private Partnership in the revitalization of Dinoyo Traditional Market is influenced by the supporting and constraining factors. It may be suggested that the implementation of Public Private Partnership through *Build Operate Transfer* (BTO) pattern must be underlined with detailer regulation. The government shall develop intensive communication with traders for any misunderstandings. The government and private must do a detail reliability study in favor of community interest.

Keywords: Public Private Partnership, Revitalization, Traditional Market

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikam skripsi yang bejudul "**Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang**"**.**

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Barwijaya Malang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kedua Orang tua saya tercinta, Bapak Pamudji dan Ibu Nurhayati
2. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, M.S selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
3. Bapak Dr. M. R. Khairul Muluk S.Sos, M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik Universitas Barwijaya
4. Bapak Prof. Dr. Soesilo Zauhar, M.S selaku Dosen Pembimbing Pertama
5. Ibu Dr. Lely Indah Mindarti, M.Si selaku Dosen Pembimbing Kedua
6. Seluruh Bapak dan Ibu doesen pengajar yang telah mendidik dan membekali ilmu selama penulis kuliah di Fakultas Ilmu Administrasi Publik, serta seluruh karyawan Fakultas Ilmu Administrasi Publik

7. Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT.Citra Gading Asritama. Bapak A.Januar selaku Kepala Kasubag. Sarana dan Prasarana Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang. Bapak Mas'ud selaku Kasubid. Bagian Data dan Pemungutan Retribusi Dinas Pasar Kota Malang. Bapak Laode KBAF selaku Kepala Kasubag. Perencanaan Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang. Bapak Samsurizal selaku Kasubag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang. Bapak Purnomo selaku Kepala UPT. Kantor Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari

Penulis yakin bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan, sehingga demi kesempurnaan skripsi ini saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, 07 Mei 2014

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

MOTTO i
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI ii
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI iv
RINGKASAN v
SUMMARY vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 9
D. Kontribusi Penelitian 9
E. Sistematika Pembahasan 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Administrasi Publik 13
   1. Pengertian Administrasi Publik 13
   2. Fungsi Administrasi Publik 14
B. Desentralisasi dan Otonomi Daerah 16
   1. Pengertian Desentralisasi 16
   2. Pengertian Otonomi Daerah 18
C. *Governnance* dan *Good Governance* 19
   1. *Governnace* 19
   2. *Good Governance* 21
D. *Partnership* 23

1. Pengertian *Partnerhip* 23
2. Bentuk *Partnerhip* 24
3. Kerjasama Pemerintah-Swasta 29
E. Revitalisasi 34
F. Pasar 35
1. Pengertian Pasar 35
2. Pasar Tradisional 36
3. Pasar Modern 41

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 43
B. Fokus Penelitian 44
C. Lokasi Penelitian 45
D. Sumber Data 46
E. Teknik Pengumpulan Data 49
F. Instrumen Penelitian 50
G. Analisis Data 51

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 53
1. Sejarah Kota Malang 53
B. Gambaran Umum Situs Penelitian 71
1. Instansi Pemerintah Kota Malang 71
a. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang 71
b. Dinas Pasar Kota Malang 75
c. Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang 79
2. PT.Citra Gading Asritama 83
3. Pasar Dinoyo 84
C. Data Fokus

1. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang 87
   a. Pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 94
   b. Proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 105
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 114
   a. Faktor Pendukung Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 114
   b. Faktor Penghambat Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 117

D. Pembahasan
1. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang 118
   a. Pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 122
   b. Proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 127
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 140
   a. Faktor Pendukung Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 140

b. Faktor Penghambat Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang..... 143

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 145
B. Saran 146

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

No	Judul	Hal.
1	Produk Domestik Bruto Regional / PDBR (Harga Konstan) Kota Malang 2006-2011	2
2	Perbedaan Pasar Tradisional dan Pasar Moden	42
3	Data Jumlah Tempat dan Jenis Jualan Pasar Tradisional Dinoyo	88
4	Luas Pasar Tempat Penampungan Sementara	133
5	Jumlah Unit Tempat Penampungan Sementara	134

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Hal.
1	Interaksi Antar Sektor Dalam *Governanace*	20
2	Komponen-komponen Analisis Data Model Miles dan Huberman	52
3	Lambang Kota Malang	67
4	Struktur Organisasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang	75
5	Struktur Organisasi Dinas Pasar Kota Malang	78
6	Struktur Organisasi Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang	82
7	Struktur Organisasi UPT.Dinas Pasar/Pasar merjosari Kota Malang	85
8	Market Pasar Terpadu Dinoyo Tampak Depan	113
9	Tingkat Partisipasi dalam Kerjasama Pemerintah-Swasta	120
10	Tahap-tahap Kerjasama Pemerintah-Swasta	129
11	Denah Layout Pasar Penampungan Sementara Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari	134
12	Tampak Ilustrasi Pasar Penampungan Dinoyo	135
13	Tampak Depan Market Pasar Terpadu Dinoyo	136
14	Illustrasi Jalan Menuju Pasar Tradisional Dinoyo	137
15	Ilustrasi Los	137
16	Ilustrasi Bedak	138
17	Ilustrasi Kios	138

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul
1	Pedoman Wawancara
2	Surat Keterangan dari Fakultas Ilmu Administrasi
3	Surat Keterangan dari Badan Kesatuan dan Politik Kota Malang
4	Surat Keterangan dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang
5	Surat Keterangan dari Dinas Pasar Kota Malang
6	Surat Keterangan dari Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang
7	Surat Keterangan dari PT.Citra Gading Asritama
8	Struktur Organisasi PT.Citra Gading Asritama
9	*Curriculum vitae*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelenggaraan otonomi daerah yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintah daerah, menegaskan otonomi daerah dengan wewenangan yang luas, nyata, dan bertanggung jawab berdasarkan prinsip-prinsip demokrasi, peran serta masyarakat, pemerataan keadilan serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, kecuali dalam bidang politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional, dan agama. Undang-undang tersebut telah melahirkan reformasi dalam administrasi negara dalam pelaksanaan dan fungsi penyelengaraan pemerintahan desentralisasi dan dengan tujuan mewujudkan *good governance*. Penyelenggaraan pemerintahan bertumpu pada kota. Kota menjadi tempat pemusatan aktivitas dan penduduk bagi daerah di sekitarnya. Perkembangan kota secara tidak langsung disebabkan dengan pertambahan jumlah penduduk kota. Dalam perkembangan kota tersebut muncul permasalahan dalam pengendalian pertumbuhan dan perkembangan kota, yang harus diseimbangkan dengan daya dukung ekonomi.

Kota Malang merupakan salah satu daerah administratif yang berada di wilayah Provinsi Jawa Timur dan kota besar kedua di Jawa Timur yang

memiliki luas 110,06 km^2. Kota Malang terdiri dari 5 Kecamatan dan 57 Kelurahan. Jumlah penduduk Kota Malang pada akhir Desember 2012 berdasarkan data penduduk terdaftar yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang sebanyak 845.252 jiwa, sedangkan hingga 1 Maret 2014 jumlah penduduk Kota Malang sebanyak 849.667 jiwa. *(www.dispendukcapil.malangkota.go.id).*

Pertumbuhan penduduk Kota Malang juga diimbangi dengan pertumbuhan ekonomi. Kebijakan pembangunan Kota Malang salah satunya berdasarkan pada pembangunan ekonomi melalui sektor perdagangan. Sektor perdagangan mampu memberikan kontribusi 41,17% dari Produk Domestik Bruto Regional (Harga Konstan) pada tahun 2011.

Tabel 1. Produk Domestik Bruto Regional/PDBR (Harga Konstan) Kota Malang 2006-2011

SEKTOR	TAHUN									
	2011		2010		2008		2007		2006	
	RUPIAH (JUTA)	%	RUPIAH (JUTA)	%	RUPIAH (JUTA)	%	RUPIAH (JUTA)	%	RUPIAH (JUTA)	%
PERTANIAN	52.982	0,35	55.625	0,4	58.427	0,48	58.957	0,52	59.757	0,56
PERTAMBANGAN	6.042	0,04	6.171	0,04	6.789	0,06	7.001	0,06	7.026	0,07
INDUSTRI PENGOLAHAN	4.521.179	30,06	4.254.693	30,29	3.988.366	32,96	3.873.930	33,94	3.675.099	34,22
LISTRIK DAN AIR BERSIH	253.345	1,68	238.622	1,7	48.431	0,4	45.987	0,4	44.415	0,41
BANGUNAN	406.693	2,7	374.936	2,67	299.516	2,48	265.210	2,32	249.534	2,32
PERDAGANGAN, HOTEL, RESTORAN	6.191.343	41,17	5.721.907	40,74	4.567.612	37,75	4.217.672	36,96	3.934.739	36,64
ANGKUTAN/KOMUNIKASI	492.812	3,28	460.113	3,28	559.552	4,62	532.260	4,66	500.203	4,66
BANK/KEU/PERUM	1.147.144	7,63	1.076.000	7,66	1.049.484	8,67	972.431	8,52	907.762	8,45
JASA	1.966.921	13,08	1.856.557	13,22	1.522.093	12,58	1.439.322	12,61	1.360.532	12,67
TOTAL	15.038.460	100	14.044.625	100	12.100.270	100	11.412.770	100	10.739.067	100
LAJU PERTUMBUHAN		7		-		-		-		-

Sumber: Direktorat Pengembangan Potensi Daerah, 2013.

Tabel diatas menunjukan bahwa kegiatan perekonomian Kota Malang didomonasi oleh peranan sektor perdagangan, hotel, restoran. Kegiatan perdagangan terbagi menjadi perdagangan besar dan perdagangan eceran. Kegiatan perdagangan maupun perdagangan besar ataupun eceran secara umum akan dilakukan di pasar.

Menurut Mangeswuri dan Purwanto (2010: 317), pasar berdasarkan pengertian ekonomi adalah suatu situasi dimana pembeli dan penjual melakukan transaksi setelah kedua pihak mengambil kesepakatan tentang harga terhadap kuantitas barang yang menjadi objek transaksi. Dewasa ini, pasar di Indonesia tumbuh dan berkembang sangat pesat, namun perkembangan pasar modern lebih pesat dibandingkan pasar tradisional. Meningkatnya jumlah pasar modern telah memberi manfaat lebih bagi konsumen, karena banyak pilihan untuk berbelanja. Persaingan diantara para penjual di pasar tradisional dan pasar modern juga dirasakan akan memberikan manfaat karena adanya kompetisi harga dan pelayanan yang baik. Namun kenyataannya, pasar tradisional berangsur-angsur mulai kehilangan pelanggannyanya.

Keberadaan pasar bagi konsumen dipengaruhi oleh keadaan fisik pasar. Pasar tradisional yang terkenal dengan kondisi kotor, bau, keadaan bangunan kumuh membuat pasar tradisional saat ini mulai digantikan dengan pasar modern. Keadaan seperti ini akan terus terjadi jika tidak ada perhatian dari semua pihak dan keadaan ini akan berimbas pada perekonomian daerah.

Keadaan pasar tradisional yang terus memprihatinkan membuat pemerintah merevitalisasi pasar tradisional. Menurut Departemen Perdagangan Republik Indonesia dalam Mangeswuri dan Purwanto (2011:316), Pemerintah sudah mencanangkan revitalisasi tetapi tidak memperoleh dukungan dari lembaga keuangan terutama perbankan nasional. Anggaran yang tersedia hanya cukup untuk memperbaiki fasilitas mikro yang ada di pasar-pasar tradisional.

Keadaan ini membuat pemerintah berfikir lebih untuk melakukan revitalisasi pasar tradisional. Pelaksanaan revitalisasi pasar tradisional dapat dilakukan salah satunya dengan cara bekerjasama dengan pihak swasta yang disebut dengan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS). Tonggak kebijakan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) di Indonesia dicanangkan dengan diterbitkannya Keputusan Presiden No.7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur. Pemerintah kembali membuka peluang bagi swasta untuk berpartisipasi dalam pembangunan infrastruktur Indonesia dengan skema Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), dengan diterbitkannya Peraturan Presiden (Perpres) No. 67 Tahun 2005, yang mengatur tata cara Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) pada pembangunan proyek infrastruktur.

Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dilakukan dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang. Menurut Paskarina (2007) dalam

Mangeswuri dan Parwanto (2011:320), dasar pertimbangan melakukan kerjasama merevitalisasi pasar tradisional adalah sebagai berikut:

1. Pertama, paradigma dalam memandang pasar harus bergeser dari tempat bertransaksi ekonomi menjadi ruang publik tempat berlangsungnya interaksi sosial.
2. Kedua, model revitalisasi pasar tradisional difokuskan pada upaya memperbaiki jalur distribusi komoditas yang diperjual-belikan di pasar-pasar tradisional.
3. Ketiga, pembangunan pasar jangan dihambat oleh kepentingan mencari keuntungan finansial
4. Keempat, modernisasi pasar juga merupakan langkah untuk meningkatkan perekonomian pedagang kecil.
5. Kelima, model kemitraan pemerintah kota perlu melibatkan pengembang untuk merevitalisasi pasar;
6. Keenam, pasar tradisional harus dikelola secara kreatif untuk memecahkan persoalan ruang usaha bagi masyarakat.

Menurut USDRP (*Urban Sector Development Reform Project*) manfaat dari kerjasama pengelolaan pasar adalah sebagai berikut:

1. Kerjasama antara dua lembaga yang hasil keseluruhannya lebih besar daripada hasil yang dicapai masing-masing pihak bila sendiri.
2. Kerjasama mendorong persaingan di dalam pencapaian tujuan dan peningkatan produktivitas.
3. Kerjasama mendorong berbagai upaya individu agar dapat bekerja lebih produktif, efektif, dan efisien.
4. Kerjasama mendorong terciptanya sinergi sehingga biaya operasionalisasi akan menjadi semakin rendah yang menyebabkan kemampuan bersaing meningkat.
5. Kerjasama mendorong terciptanya hubungan yang harmonis antarpihak terkait serta meningkatkan rasa kesetiakawanan.
6. Kerjasama menciptakan praktek yang sehat serta meningkatkan semangat kelompok.
7. Kerjasama mendorong ikut serta memiliki situasi dan keadaan yang terjadi dilingkungannya, sehingga secara otomatis akan ikut menjaga dan melestarikan situasi dan kondisi yang telah baik.

Pemerintah Kota Malang bekerjasama dengan PT. Citra Gading Asritama dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dan menggunakan pola kerjasama *Build Operate Trasfer (BOT)*/ Bangun Guna Serah. Dalam kerjasama ini, Pemerintah Kota Malang mempunyai hak eksklusif yaitu hak terhadap tanah yang dimiliki sebagai subjek perjanjian kerjasama, sedangkan PT. Citra Gading Asritama berkontribusi dalam pendanaan, pembangunan, dan pengoperasian untuk mengambil nilai ekonomis dari subjek perjanjian kerjasama tersebut. Namun dalam beberapa kasus, terdapat permasalahan yang timbul dalam Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) didaerah lain dengan menggunakan pola *Build Operate Trasfer (BOT)*/ Bangun Guna Serah ini.

Dalam beberapa kasus Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Pasar di Kota Malang, revitalisasi Pasar Dinoyo termasuk memiliki proses pembangunan yang sesuai perencanan walaupun memiliki kendala yang hampir sama dengan pembangunan pasar lain di Kota Malang. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dengan pola *Build Operate Transfer(BOT)*/ Bangun Guna Serah juga dilaksanakan pada revitalisasi Pasar Blimbing Malang. Peran pihak pemerintah dan swasta pada pembangunan Pasar Blimbing Kota Malang sama dengan pembangunan Pasar Dinoyo, namun pada perkembangannya Pasar Dinoyo lebih cepat proses pembangunannya di bandingkan dengan Pasar Blimbing. Pada pembangunan Pasar Blimbing hingga saat ini pedagang belum direlokasi ke Tempat Penampungan Sementara, sedangkan pedagang Pasar Dinoyo sudah dalam tahapan *finishing*

bangunan Pasar Dinoyo yang baru. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya adalah belum siapnya pemerintah dan pihak swasta yang menangani masalah pembangunan Pasar Blimbing untuk menangani kebutuhan para pedagang Pasar Blimbing sehingga hingga saat ini pedagang belum bisa direlokasi. Selain itu masalah perjanjian kerjasama yang sangat lama juga menjadi perhatian bagi pedagang Pasar Blimbing ataupun Pasar Dinoyo.

Dalam lamanya masa perjanjian kemungkinan terjadi permasalahan semakin besar, seperti adanya perubahan perjanjian sepihak, ataupun dominasi oleh salah satu pihak yang akan merusak perjanjian. Banyak resiko yang terjadi dalam panjangnya masa perjanjian tersebut, seperti:

1. Resiko Politik
   Resiko ini diantaranya adalah nasionalisasi proyek, pelanggaran kewajiban oleh negara, perubahan khusus dalam merugikan proyek, kegagalan pembayaran oleh negara.
2. Resiko Hukum
   Resiko hukum dapat timbul dari berbagai kemungkinan misalnya tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dilaksanakannya kontrak-kontrak dengan baik seluruhnya.
3. Resiko Ekonomi
   Resiko ekonomi terjadi karena perhitungan proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan bias terhadap biaya implementasi proyek, keadaan pasar atau pergerakan nilai mata uang yang tiba-tiba melonjak sehingga menyulitkan investor.
4. Resiko Keadaan Memaksa
   Resiko keadaan misalnya terjadi bencana, perang, huru-hara atau adanya aturan pemerintah yang secara langsung berkaitan atau mempengaruhi perjanjian.
5. Resiko Pasar dan Pendapatan
   Resiko ini terjadi jika hilangnya pendapatan yang disebabkan oleh ketidakcukupan pendapatan langsung dari proyek, kekurangan pendapatan dari sumber lain yang berkaitan atau pembatasan oleh pemerintah dalam hal peningkatan tarif dan juga jangka waktu penggunaan yang mini dari proyek (Kamilah, 2012:168).

Mendasarkan pada uraian diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai hal ini. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi pasar tradisional di Kota Malang khusunya pada Pasar Dinoyo. Peneliti meneliti mengenai revitalisasi Pasar Dinoyo dikarenakan pada proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), pihak pemerintah dan swasta yaitu PT.Citra Gading Asritama telah menunjukan hasil kerjasama sehingga peneliti dapat menganalisasi secara teoritis. Disamping itu, peneliti juga ingin mengetahui proses kerjasama pemerintah dan swasta (KPS) dalam revitalisasi pasar tradisional di Kota Malang dan faktor-faktor yang mempengaruhi. Oleh Karena itu peneliti menggunakan judul **"Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, ada dua rumusan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimanakah penerapan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang?
2. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi dalam Kerjasama Pemerintah - Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka yang menjadi tujuan penelitaian ini adalah:

1. Mengkaji dan menganalisis bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.
2. Mengkaji dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi dalam Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

D. Kontribusi Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan acuan untuk digunakan sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan mampu melatih dan menerapkan teori-teori yang telah didapat dan meningkatkan kemampuan berfikir dalam penulisan karya ilmiah tentang bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi pasar tradisional.
2. Teoritis/Akademis
   a. Fakultas

      Secara teoritis/akademis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat yang baik secara langsung maupun tidak langsung bagi akademisi untuk khasanah kepustakaan Fakultas Ilmu Administrasi Publik.

b. Mahasiswa

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana informasi yang bermanfaat bagi kalangan penulis lain yang ingin megeksplor penelitian ini dengan metode dan responden yang lebih baik lagi.
2. Hasil penenlitian ini diharapkan dapat sebagai implementasi ilmu yang diperoleh selama masa kuliah.

3. Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan sebagai masukan dan pertimbangan bagi pihak pemerintah daerah khususnya Pemerintah Kota Malang, Dinas Pasar Kota Malang, Pihak Swasta.

E. Sistematika Pembahasan

Penelitian yang dituangkan dalam penulisan skripsi ini ini terdiri dari lima bab yang merupakan rangkaian antara satu bab dengan bab yang lainnya. Cara mengetahui gambaran yang berkenaan dengan bahasan dalam penelitian ini untuk tiap babnya, maka sistematis pembahasannya disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi latar belakang masalah mengenai penerapan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang. Dengan latar

belakang tersebut dilakukan perumusan masalah penelitian. Selanjutnya dibahas mengenai tujuan penelitian, kontibusi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan teori-teori yang digunakan sebagai landasan penelitian. Dalam bab ini juga dibahas mengenai Administrasi Publik, Desentralisasi, Otonomi Daerah, *Governance* dan *Good governance*, *Partnership*, Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), Teori Pasar, Teori Revitalisasi Pasar.

BAB III : METODE PENELITIAN

Menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam penelitian, paradigma penelitian. Dibahas juga mengenai penelitian kualitatif serta metode data analisis.

BAB IV : HASIL PEMBAHASAN

Bab ini merupakan hasil penelitian dan analisis. Pada bab ini diutarakan tentang Gambaran umum Kota Malang, Satuan Kerja Perangkat Daerah Kota Malang yang terlibat,

Pihak swasta yaitu PT. Citra Gading Asritama, memaparkan bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang, serta memaparkan faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi.

BAB V : PENUTUP

Berisikan kesimpulan penelitian serta keterbatasan penelitian. Untuk mengatasi keterbatasan penelitian tersebut, disertakan saran untuk penelitian yang akan dilanjutkan selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Administrasi Publik

Dalam kajian ini, teori administrasi publik di jelaskan dari dua bentuk yaitu:

1. Pengertian Administrasi Publik

Administrasi muncul karena adanya kebutuhan manusia untuk bekerja sama. Administrasi merupakan alat dan bukan tujuan. Menurut Siagian (2005) dalam Pasolog (2012:50) mendefinisikan administrasi sebagai keseluruhan proses kerjasama antara dua orang manusia atau lebih yang didasarkan atas rasionalitas tertentu mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Menurut Waldo (1979:36), administrasi merupakan rangkaian kerjasama manusia yang mempunyai derajat rasionalitas yang tinggi. Dimensi unsur-unsur administrasi terdiri dari 3 hal utama, yaitu:

1. Adanya tujuan atau sasaran yang ditentukan sebelum melakukan suatu pekerjaan
2. Adanya kerjasama baik kelompok orang atau lembaga pemerintah maupun lembaga swasta
3. Adanya sasaran yang digunakan oleh sekelompok atau lembaga dalam melaksanakan tujuan yang hendak dicapai (Pasolong, 2012:53).

Penjelasan mengenai administrasi juga diikuti dengan pengertian publik.Publik pada dasarnya berasal dari bahasa inggris "*public*" yang berarti umum, rakyat umum, orang banyak, dan rakyat. Menurut Keban (2008:4) "Publik" memang dapat diartikan sebagai masyarakat luas sebagai lawan dari

individu tetapi “publik” juga menunjuk pada mereka yang bekerja untuk kepentingan luas atau dikenal dengan “lembaga pemerintah”. Selanjutnya istilah administrasi publik juga merupakan suatu konsep yang sangat berorientasi kepada pemberdayaan masyarakat, lebih mengutamakan kemandirian dan kemampuan masyarakat karena pemerintah memberikan kesempatan untuk itu (Keban, 2008:5). Dalam hal ini kegiatan pemerintah lebih mengarahkan pada “*empowerment*” yaitu pemerintah berupaya memfasilitasi masyarakat agar mampu mengatur hidupnya tanpa harus sepenuhnya tergantung terus-menerus kepada pemerintah. Akibatnya masyarakat dapat memiliki tingkat partisipasi yang tinggi, mulai dari penentuan kebutuhan sampai pada pelaksanaan dan penilaian hasil, sementara pemerintah lebih memainkan perannya sebagai fasilitator, dan dapat memfokuskan diri pada urusan-urusan kenegaranaan yang bersifat strategi.

2. Fungsi Administrasi Publik

Menurut Tjokroamidoyo, tiga fungsi utama administrasi publik adalah formulasi/perumusan kebijakan, pengaturan/pengendalian unsur-unsur administrasi dan penggunaan dinamika administrasi (Tjiptoherijanto &Manurung ,2010:112):

a. Formulasi Kebijakan
   Fungsi formulasi kebijakan memiliki empat subfungsi, yaitu analisis kebijakan, perkiraan masa depan untuk menyusunan langkah-langkah alternatif, penyusunan program/strategi dan pengambilan keputusan. Konsistensi formulasi kebijakan dibutuhkan dalam pencapaian tujuan masyarakat yang sejahtera.

Konsistensi tersebut mencakup konsistensi antara waktu/generasi, antar unit pemerintah.
Konsistensi antara waktu dibutuhkan agar tercipta keterpaduan antara perencanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang ataupun jangka sangat panjang. Konsistensi sektoral dibutuhkan agar tidak terjadi konflik kepentingan antar sektor kegiatan ekonomi, misalnya kebijakan publik di sektor pertanian, jangan sampai bertentangan atau tumpang tindih dengan sektor industri maupun sektor-sektor lainnya. Konsistensi antar tingkat pemerintahan diperlukan agar kebijakan sentralisasi dan atau desentralisasi dapat dilakukan secara efektif.

b. Pengaturan/Pengendalian unsur-unsur administrasi
Unsur-unsur administrasi yang perlu dikelola ialah organisasi, keuangan, kepegawaian dan sarana-sarana lain. Tugas administrasi adalah mendapatkan, menggunakan, mengendalikan, keempat elemen administrasi tersebut. Pengaturan/pengendalian unsur-unsur administrasi, tidak lain adalah pengelolahan internal administrasi publik atau dapat juga dikatakan sebagai pengelola kapasitas administrasi publik. Membaiknya kapasitas administrasi publik diukur dari kemampuan menjalankan tugas-tugas rutin dan kemampuan merespon perkembangan eksternal yang mencakup perkembangan ekonomi, politik, sosial, budaya, teknologi, dan perkembangan-perkembangan internasional.

c. Penggunaan dinamika administrasi
Dinamika administrasi meliputi kepemimpinan, koordinasi, pengawasan dan komunikasi. Peraturan/ pengendalian unsur-unsur administrasi lebih menekankan pada aspek organisasi dari administrasi publik, maka penggunaan dinamika administrasi menekankan pada aspek manajemen dari admnistrasi publik.

Dalam hal ini menunjukkan bahwa fungsi administrasi juga sebagai alat pencapaian tujuan publik. Formulasi kebijakan di lakukan untuk membuat kebijakan publik yang bermanfaat dalam tercapainya tujuan yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat banyak. Formulasi kebijakan juga mempengaruhi pengaturan/pengendalian unsur administrasi.

Pengendalian unsur administrasi publik yang dikelolah seperti organisasi dan kepegawaian dengan menggunakan kebijakan publik yang telah ada, akan mempermudah implementasi dan evaluasi. Penggunaan dinamika administrasi yang lebih menekankan pada aspek manajemen yang didalam aspek manajemen juga dipengaruhi oleh ketersedianya organisasi, sehingga dalam penggunaan dinamika administrasi sistem manajemen, organisasi dan administrasi publik menjadi hal yang saling berhubungan.

B. Desentralisasi dan Otonomi Daerah

1. Pengertian Desentralisasi

Menurut Ile dalam Domai (2011: 2) mengatakan desentralisasi adalah:

> "pelimpahan kekuasaan dan fungsi dari pemerintah sentral kepada pemerintah provinsi dan dari provinsi kepada otoritas lokal, dengan cara sedemikian rupa sehingga pembuatan keputusan bisa dan tindakan dapat dilakukan dalam level bawah dengan tepat khususnya untuk kebijakan pemerintah pusat".

Desentralisasi menurut Smith dalam Domai (2011: 54) didefinisikan sebagai:

> "pelimpahan wewenang dan tanggung jawab atau kekuasaan untuk menyelenggarakan sebagian atau seluruh fungsi manajemen dan administrasi pemerintahan dari pemerintah pusat dan lembaga-lembaganya; pejabat pemerintah atau perusahaan yang bersifat semi otonom; kewenangan fungsional lingkup regional atau daerah; lembaga non pemerintah atau lembaga swadaya masyarakat".

Konsep otonomi daerah yang terdapat dalam UU No. 32 Tahun 2004 sebetulnya bukan desentralisasi secara total. Dua konsep lain juga

dilaksanakan bersamaan dengan desentralisasi tersebut yakni dekonsentrasi dan tugas pembantuan. UU No. 32 Tahun 2004 Pasal 1 angka 7, desentralisasi diartikan sebagai penyerahan wewenang pemerintah oleh Pemerintah Kepala Daerah Otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berkenaan dengan tujuan desentralisasi Mills dalam Domai (2011:61) menyatakan bahwa desentralisasi memiliki tujuan politik yang penting baik secara filosofis dan ideologi. Alasannya karena hal itu memberikan kesempatan munculnya partisipasi masyarakat dan kemandirian daerah serta menjamin kecermatan pejabat publik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sedangkan pada tingkatan pragmatis desentralisasi dianggap sebagai cara untuk mengatasi berbagai hambatan kelembagaan, fisik, dan administratif dalam melaksanakan tugas-tugas pembangunan.

Asas-asas desentralisasi pada prinsipnya terdiri beberapa butir, yaitu:

a. Penyerahan urusan atau wewenang pemerintahan dari pemerintah atau pemerintah lokal tingkat yang lebih atas kepada daerah untuk menjadi urusan atau wewenang pemerintah sendiri.
b. Merupakan suatu asas yang bermaksud melakukan pembagian wilayah negara menjadi daerah besar dan daerah kecil yang berhak atau berwenang mengatur urusan pemerintahan (rumah tangga) sendiri.
c. Merupakan suatu asas yang bermaksud membentuk pemerintah lokal yang berwenang menyelenggarakan pemerintahan sendiri atas dasar inisiatif prakarsanya masing-masing.
d. Merupakan manifestasi bentuk susunan organisasi negara ditinjau dari bangunannya yang terdiri dari pemerintahan pusat dan pemerintahan lokal serta dibentuk berdasarkan aspek territorial maupun atas dasar fungsi pemerintahan tertentu. (Handoyo, 2009:295)

Asas desentralisasi diatas dimaksudkan agar pemerintah lokal atau pemerintah daerah memiliki kewenangnan untuk mengurusi daerahnya sendiri, dengan pembagian wilayah yang telah dilakukan sehingga pemerintah lokal dapat lebih mudah dalam mengatur urusan pemerintahan dikarenakan adanya pemimpin-pemimpin daerah yang terbentuk untuk mengurusi pemerintahannya sendiri. Dengan penyelenggaraan asas desentraslisai maka kegiatan pegembangan dan pembangunan suatu daerah menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Asas desentralisasi juga berkaitan dengan bentuk dan susunan organisasi yang terstruktur dan berjenjang, dimana masing-masing struktur dan jenjang tersebut memiliki kewenangnan utuk menentukan berbagai aktifitas dan fungsinya masing-masing, dan untuk mencapai kepentingan publik maka koordinasi antar jenjang membuat pengaturan pemerintah daerah lebih terlaksana.

2. Otonomi Daerah

Otonomi daerah adalah kewenangan daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Widjaja, 2002:76). Konsep pelaksanaan Otonomi Daerah sebagai upaya memaksimalkan hasil yang akan dicapai sekaligus menghindari kerumitan dan hal-hal yang menghambat pelaksanaan otonomi daerah. Dengan demikian, tuntutan masyarakat dapat diwujudkan secara nyata dengan penerapan otonomi daerah luas dan kelangsungan pelayanan umum tidak diabaikan, serta memelihara kesinambungan fiskal secara nasional.

Otonomi daerah saat ini tidak lagi sebagai kemampuan daerah mengatur urusan rumah tangganya sendiri melainkan diartikan sebagai kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat. Pandangan tersebut menempatkan otonomi bukan saja kepada pemerintah daerah tetapi juga kepada masyarakat daerah.Pemerintah daerah hanyalah instrumen politik yang mendapatkan mandat dari masyarakat untuk menyelenggarakan dan melaksanakan kewenangan-kewenangan otonomi daerah yang bersangkutan.

C. Governance dan *Good Governance*

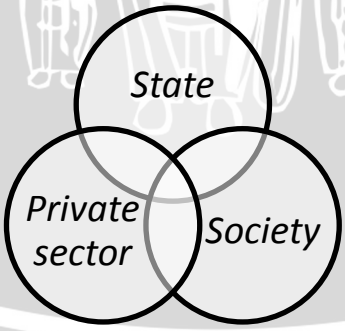
1. *Governance*

Menurut Sumarto (2009:1) *governance* diartikan sebagai mekanisme, praktik, dan tata cara pemerintah dan warga mengatur sumber daya serta memecahkan masalah-masalah publik. Dalam konsep *governance*, pemerintah hanya menjadi salah satu aktor dan tidak selalu menjadi aktor paling menentukan. Implikasinya, peran pemerintah sebagai pembangunan maupun penyedia jasa pelayanan dan infrastruktur akan bergeser menjadi badan pendorong terciptanya lingkungan yang mampu memfasilitasi pihak lain di komunitas dan sektor swasta untuk ikut aktif melakukan upaya tersebut.

Menurut UNDP, kelembagaan dalam *governance* meliputi 3 domain, yaitu:

1. Negara atau pemerintah (*state*) yang berfungsi menciptakan lingkungan politik dan hukum yang kondusif. Negara sebagai salah unsur *governance*, adalah termasuk didalamnya lembaga-lembaga politik maupun lembaga-lembaga sektor publik.
2. Sektor swasta atau dunia usaha (*private sector*) yang menciptakan pekerjaan dan pendapatan. Sektor swasta meliputi perusahaan-perusahaan swasta yang bergerak di berbagai bidang dan sektor informal selain pasar. Sektor swasta dibedakan dengan masyarakat, karena mempunyai pengaruh terhadap kebijakan-kebijakan sosial politik dan ekonomi yang dapat menciptakan lingkungan yang lebih kondusif bagi pasar dan perusahaan-perusahaan itu sendiri.
3. Masyarakat (*society*) yang memfasilitasi interaksi sosial politik, menggerakkan kelompok-kelompok dalam masyarakat untuk berperan serta dalam kegiatan ekonomi, sosial, dan politik. Masyarakat terdiri individu dan kelompok (baik yang terorganisir maupun tidak) yang berinteraksi secara tidak formal. *Society* meliputi lembaga swadaya masyarakat, organisasi profesi dan lain-lain.(Indradi,2005: 23)

Gambaran mengenai hubungan interaksi sosial politik antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam konsep*governance* dapat dilihat pada gambar tiga lingkaran yang saling beririsan seperti pada gambar berikut:



Gambar 1. Interaksi Antar Sektor Dalam *Governance*

Sumber: *Indradi (2005:24)*

2. *Good Governance*

Good governance menunjukan kompetensi dan efektifitas dengan lembaga yang transparan. Konsep *governance* pada awalnya dikembangkan sebagai bentuk kekecewaan terhadap konsep *government* yang terlalu menempatkan pemerintah pada posisi yang terlalu dominan dan cenderung meremehkan kekuatan yang ada pada sektor swasta dan masyarakat. Sedangkan *governance* dipahami sebagai pengembangan sinergi antara pemerintah, dunia usaha atau masyarakat bisnis, dan masyarakat yang dilandasi pada kapasitas untuk membangun konsensus, bekerjasama dan saling akomodatif dalam hubungan kesetaraan.

Pengertian *Governanace* menurut UNDP dalam Indradi (2005:50) adalah:

> "pelaksanaan otoritas politik, ekonomi, dan administrasi untuk mengatur urusan-urusan negara, yang memiliki mekanisme, proses, hubungan, serta kelembangaan yang kompleks dimana warga negara dan berbagai kelompok mengartikulasikan kepentingan mereka, melaksanakan hak dan kewajiban mereka serta menengahi perbedaan yang ada diantara mereka".

Karekteristik *good governance* yang dikembangkan oleh UNDP, dibagai menjadi 9,yaitu:

1. *Participation*, setiap warga negara mempunyai kesempatan dalam pembuatan keputusan, baik langsung maupun melalui intermediasi institusi legitimasi yang mewakili kepentingannya. Partisipasi ini dibangun atas dasar kebebasan berserikat, berbicara dan bersifat konstruktif.
2. *Rule of Law*, kerangka hukum harus adil dan dilaksanakan tanpa pandang bulu,terutama tentang hak azasi manusia.

3. *Transparancy*, untuk adanya transparansi maka harus ada kebebasan informasi yang dapat dimengerti dan dimonitor.
4. *Responsiveness*, yaitu cepat tanggap terhadap segala isu dan aspirasi yang berkembang di masyarakat.
5. *Consensus Orientation*, yaitu dapat melayani dan memahami berbagai kepentingan yang berada dalam masyarakat, sehingga pada akhirnya melalui konsensus dapat menetapkan pilihan yang dinilai paling memiliki kepentingan lebih luas.
6. *Equity*, semua warga dapat memperoleh rasa keadilan dan mempunyai kesempatan untuk meningkatkan kesejahteraan.
7. *Effectiveness and efficiency*, yaitu pencapaian tujuan dengan indikator *output, outcome* bahkan *impact*, dimana ada perhitungan ekonomis antara sektor input dengan outputnya.
8. *Accountability*, para aktor baik dalam *state*, *private* maupun *society*, selalu bertanggung jawab atas segala keputusan dan tindakan yang dibuat dan dilakukan langsung pada masyarakat.
9. *Strategic vision*, para aktor harus memiliki persfektif yang jauh kedepan (*visioner*), berfikir holistik dan komprehensif sehingga mampu mengatisipasi segala sesuatu yang mungkin terjadi secara dini. (Mardiasmo dalam Endarti , 2005: 122)

Dari karekteristik *Good Governence* diatas dapat disimpulkan bahwa *good governance* adalah upaya pelaksanaan tata pemerintahan yang lebih baik dengan melibatkan tiga aktor penting yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat dengan mengedepankan pelaksanaan yang partisipatif. Pelaksanaan *good governance* juga dilandaskan berdasarkan hukum yang ada, mengedepankan transparansi/keterbukaan, mengedepakan sikap yang cepat tanggap untuk melayani berbagai kepentingan agar tercipta keadilan yang merata. Dengan hal ini maka tata pemerintah yang bertanggung jawab, efekti

dan efisien tidak hanya dalam menangani masalah saat ini, tetapi juga dapat mengantisipasi masalah yang akan datang.

D. *Partnership*

1. Pengertian *Partnership*

Menurut Farazman (2004) dalam Domai (2011:77) menjelaskan mengapa *Partnership* dianggap penting: "Satu tangan tidak bisa menghasilkan suara, tapi ketika kedua tangan bertepuk barulah terdengar suara". *Partnership* dirasa penting dengan sejumlah alasan:

a. *Partnership* menghasilkan kreatifitas, inovasi, sinergi, kemampuan kuat untuk mengatasi masalah besar, partisipasi dan tanggung jawab.
b. *Partnership* dirasa penting karena meningkatkan keterkaitan dan keterhubungan antar orang-orang, negara-negara, budaya, pemerintah dan organisasi sipil non pemerintah.
c. Globalisasi dan persoalan global menimbulkan sebuah kebutuhan untuk membentuk *Partnership* global di semua level *governance.*
d. Masalah global seperti kerusakan lingkungan, perang, konflik etnis, kemiskinan dan krisis kesehatan, dan masalah migrasi dan pengungsi. Berada pada kapasitas pemerintah untuk memecahkannya. Mereka membutuhkan *Partnership* global yang formal dan informal.
e. Pertukaran informasi global menjadi sangat mudah.
f. Organisasi beradaptasi dengan perubahan cepat dilingkungan dengan mendapatkan informasi tentang lingkungan sekitarnya.

g. *Partnership* mendukung partisipasi murni, yang mendukung perkembangan sebuah peradaban yang lebih baik, demokrastis, berkelanjutan dan berisi *sound governance.*

h. *Partnership* mendukung keterlibatan, kualitas *governance* positif dan pemberian layanan, administrasi, dukungan politik, stabilitas antar pemerintah, rakyat, sektor privat, dan NGO.

i. Motif ekonomi finansial untuk pertimbangan *partnership.*

j. Motif majerial-startegis untuk *partnership* mempertimbangkan persoalan sentral efisiensi lewat aplikasi ukuran mirip-bisnis dari efektifitas biaya, kontrol biaya, dan kriteria lain yang digunakan dalam sektor privat.

Dari hal diatas dapat disimpulkan bahwa *partnership* adalah suatu kerjasama yang terjadi beberapa aktor untuk mengatasi suatu masalah. Dalam *partnership* terjadi pertukaran informasi untuk beradaptasi dengan organisasi pendukung dalam partisipasinya mengatasi masalah global. *Partnership* juga sebagai cara kerjasama untuk menyelesaikan masalah yang menyangkut finansial, sehingga kuallitas antar aktor yang terlibat menjadi pertimbangan.

2. Bentuk-bentuk *Partnership*

Partnership telah dikenal sebagai cara yang jitu untuk mengambil manfaat dari ekonomi skala. *Partnership* juga dapat meningkatkan kualitas pelayanan, misalnya dalam pemberian atau pengadaan fasilitas, dimana masing-masing pihak tidak dapat membelinya sendiri. Dengan *partnership*, fasilitas pelayan yang mahal harganya dapat dibeli dan dinikmati bersama.

Menurut Rosen dalam Keban (2007) yang dikutip oleh Domai (2011:42) pengaturan *Partnership* terdiri atas beberapa bentuk yaitu:

1. *Constantia,* yaitu pengaturan kerjasama dalam *sharing* sumberdaya, karena lebih mahal bila ditanggung sendiri-sendiri, misalnya pendirian perpustakaan dimana sumberdaya seperti buku-buku, dan pelayanan lainnya, dapat digunakan bersama-sama mahasiswa, pelajar dan masyarakat publik.
2. *Joint Purchasing,* yaitu pengaturan kerjasama dalam melakukan pembelian barang agar dapat menekan biaya karena skala pemeliharaan lebih besar.
3. *Equipment Sharing,* yaitu pengaturan kerjasama dalam *sharing* peralatan yang mahal, atau yang tidak setiap hari digunakan.
4. *Cooperative Construction,* yaitu pengaturan kerjasama dalam mendirikan bangunan, seperti pusat rekreasi, gedung perpustakaan, lokasi parkir, gedung pertunjukan, dan sebagainya.
5. *Joint Services,* yaitu pengaturan kerjasama dalam memberikan pelayanan publik, seperti pusat pelayanan satu atap yang dimiliki bersama, dimana setiap pihak mengirim aparatnya untuk bekerja dalam pusat pelayanan tersebut.
6. *Contract Services,* yaitu pengaturan kerjasama dimana pihak yang satu mengontrak pihak lain untuk memberikan pelayanan tersebut, misalnya pelayanan air minim, persampahan, dan sebagainya. Jenis pengaturan ini lebih mudah dibuat dan dihentikan, atau ditransfer ke pihak lain.

Sebuah *partnership* atau kerjasama dibentuk dalam kondisi-kondisi tertentu. Menurut Farazman (2004) dalam Domai (2011:78) mengatakan dalam *partnership* yang efektif ada dua kondisi yang harus diperhatikan yaitu:

a. Kondisi *start-up* primer berada dalam dua bentuk: interdependensi dan konvergensi target dan akomodasi atau rekonsiliasi tujuan.
b. Kondisi Proses untuk membentuk dan melestarikan *partnership* efektif dalam *governance*.

Kondisi proses untuk membentuk *partnership* efektif dalam *governance* adalah:

a. Kepercayaan mutual dan keyakinan yang baik dalam area *partnership* yang terfokus.
b. Rekognisi batasan setiap pihak. Setiap *partner* memiliki batasan saat berhubungan dengan lainnya.
c. Klarifikasi dan *recording*-target dan strategi. Klarifikasi dan koordinasi memainkan peran penting dalam *partnership* yang sukses.
d. Tujuan *phasing* proyek *partnership* dalam detail terukur. Sebagai sebuah proses *partnership* dijalankan lewat struktur kekuatan dinamis yang berhubungan dengan partisipan dan aturan permainan.
e. Menghasilkan regulasi konflik dan mekanisme resolusi konflik. *Partnership* cenderung menimbulkan konflik yang perlu ditangani dan dipecahkan.
f. Memfokuskan pada persoalan, masalah dan target/tujuan *partnership.*
g. Mengidentifikasi dan menunjukan persoalan dan prosedur legal.
h. Proteksi kepentingan dan hak pihak ketiga.
i. Dukungan yang cukup dan fasilitas kontrol yang meningkatkan *partnership.*
j. Koordinasi internal dan eksternal lewat proses, *network* dan mekanisme yang formal dan informal.

k. Tata cara, manajemen dan keahlian yang tepat dan cukup bagi pengembangan kebijakan, analisis dan implementasi/administrasi dalam *governanace* berbasis *partnership* dibutuhkan.

Menurut Farazman (2004) dalam Domai (2011:79), *partnership* bisa memiliki banyak bentuk dan level yaitu:

a. Global. *Partnership* global bisa dibentuk antara pemerintah, pemerintah dan masyarakat sipil, NGO dan pemerintah, aliansi pemerintah regional dan pemerintah nasional individu, sektor privat dan pemerintah global/nasional, dan gerakan berpusat orang global, seperti pakai lingkungan dan organisasi sosial independen lainnya (Korten dalam Domai 2011:82).
b. Nasional. *Partnership* nasional bisa dibangun oleh pemerintah nasional bersama dengan masyarakat sipil, NGO, *stakeholder*, dan sektor privat. Disini *partnership*bisa berbentuk negara-pasar, rakyat-negara, masyarakat sipil-negara, NGO-pemerintah, organisasi pemerintah-*self governing*, organisasi negara-regional, fungsi sektoral-sektor masyarakat sipil/privat dalam kesehatan dan pendidikan dan lainnya, pemerintah-universitas, organisasi antar pemerintah, perusahaan publik-privat, pemerintah nasional-lokal, dan kooperasi pemerintah negara nasional-regional.
c. Lokal. *Partnership* lokal bisa dibentuk lewat hubungan pemerintah-rakyat, pemerintah-non pemerintah dan organisasi sipil, organisasi-pemerintah religious/kultural, hubungan universitas-pemerintah, organisasi masyarakat sipil dan professional-pemerintah, pemerintah lokal- sektor privat, pemerintah lokal- korporasi global, agensi supranasional, pemerintah, NGO.

Sejalan dengan pemikiran Farazman, Apostalakis (2000) yang dikutip oleh Domai (2011:84) mengatakan *partnership* di level lokal lebih dipandang oleh banyak pihak sebagai cara melangkah kedepan, menggunakan beragam sumberdaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat lokal. Farazman (2004)

dalam Domai (2011:86) menyebutkan beberapa strategi pembentukan *partnership* :

1. Startegi adaptif. Memadu aktor *governance* untuk secara akurat membaca perubahan dinamika lingkungan dan mempertimbangkan pilihan strategis dalam bentuk *partnership*, guna memaksimalkan *governance* yang sukses dan menghindari efek *governance* dan ekologi sistem *governing*.
2. Startegi proaktif adalah pemerintah pilihan riil yang memilih (a) melibatkan aktor masyarakat sipil dan berbagi kekuasaan dan tanggungjawab guna meningkatkan proses *governance*, (b) membangun aliansi untuk dominan dominasi, agresi dan kontrol *governance* di semua level.
3. Strategi reaktif adalah lawan dari pembentukan *partnership*. Reaksi ini terhadap reaksi kejadian atau efek aksi, yang menimbulkan kebutuhan akanpembentukan *partnership,* tapi ini dibutuhkan sebagai reaksi kepada aksi buruk atau kompetitif.
4. Strategi netralisasi adalah upaya deliberatif oleh pemerintah dalam pemerintah dalam menetralkan oposisi dan ancaman potensial.

Dari beberapa bentuk strategi dalam *partnership* diatas maka dapat disimpulkan bahwa upaya pembentukan *partnership*/kerjasama terdapat pilihan strategi yang dapat digunakan. Strategi adiftif, proaktif, dan netralisasi jika dilakukan dalam suatu kerjasama yang terjadi di suatu daerah maka proses kerjasama akan berjalan sesuai dengan kesepakatan bersama untuk mencapai kepentingan bersama. Namun strategi reaktif juga bermanfaat dalam pembentukan *partnership* karena strategi ini berguna dalam mengatasi reaksi dan aksi negatif dari pihak yang terlibat maupun tidak terlibat dalam suatu kerjasama.

3. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) atau *Public-Private Partnership* (PPP)

Secara konseptual kerjasama yang melibatkan pemerintah daerah dan pihak swasta dalam konteks internasional dikenal dengan sebutan *Public-Private Partnership* (PPP) atau Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS). Konsep Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) menunjukan suatu kondisi yang sangat beragam dan tergantung dari subjek variasi interpretasinya. Pendekatan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) sudah banyak dilakukan dalam membiayai pembangunan infrastruktur diberbagai negara. Menurut Bult-Spiering dan Dewulf (2006) dalam Susanto dan Berawi (2012:94), beberapa definisi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) antara lain adalah:

1. KPS sebagai reformasi manajemen ketika fungsi pemerintahan dan birokrasi mengalami perubahan dan pencerahan dari interaksinya dengan manajemen profesional yang biasanya dimiliki oleh sektor swasta.
2. KPS adalah kerjasama yang melembaga dari sektor publik dan sektor swasta yang bekerja bersama untuk mencapai target tertentu ketika kedua belah pihak menerima resiko investasi atas dasar pembagian keuntungan dan biaya yang dipikulnya.
3. KPS adalah kerjasama antara pemerintah dan swasta yang menghasilkan produk atau jasa dengan resiko, biaya, dan keuntungan ditanggung bersama berdasarkan nilai tambah yang diciptakannya.

Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) merupakan alat untuk meningkatkan efisiensi dan meningkatkan kualitas produk-produk dan pelayanan publik. Tujuan bersama yang hendak dicapai dengan menggunakan skema KPS ini, antara lain, adalah untuk meningkatkan

efektivitas dan efisiensi dalam pelaksanaannya, meningkatkan kualitas produk-produk dan pelayanan publik, dan adanya pembagian modal, resiko, dan kompetensi atau keahlian sumber daya manusia secara bersama-sama. Menurut Susanto dan Berawi (2012:95), KPS juga memiliki faktor-faktor keberhasilan, yaitu:

1. Kepercayaan dan kesetaraan antar para pihak
2. Komunikasi yang baik dan kerjasama yang solid antar para pihak.
3. Komunikasi dan dukungan yang kuat dari para pengambil keputusan.
4. Seleksi para pihak berdasarkan kinerja dan keahlian.
5. *Bechmarking* dan pengewasan yang berkelanjutan.
6. *Key performance indicator* (KPI) yang jelas dan terukur.
7. Pembagian risiko yang berimbang.
8. Garansi pengembalian investasi.

Skema yang pemerintah biasa gunakan untuk pengadaan infratruktur dan beberapa jenis pengaturan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS):

1. *Design-bid-build* (EPC) merupakan merupakan sebuah pendekatan proyek yang biasa digunakan selama abad ke-20 untuk membangun fasilitas publik. Model *design-bid-build* memisahkan rancangan dan konstruksi dengan cara menyerahkannya kepada insinyur swasta yang independen dan kontraktor swasta yang independen juga.

   Dengan begitu, *design-bid-build* membedakan proses penyelesaian menjadi 3 fase yang jalan bersamaan: 1) merancang, 2) menawarkan dan 3) membangun. Pemberian upah dari kontraktor didasarkan dari unit-unit harga yang didefinisikan dalam kontrak

pembangunan maupun pengelolaan dan kuantitas yang diukur di tempat pembangunan.

2. Kontrak pengelolaan merupakan sebuah pengaturan yang dimana sebuah perusahaan swasta melaksanakan beberapa tugas yang biasanya merupakan kewenangan publik, terutama yang berhubungan dengan pengoperasian sebuah fasilitas publik. Pengelolaan kontrak juga termasuk tugas-tugas operasional termasuk juga pemungutan retribusi.
3. Kontrak pengelolaan berdasarkan pelaksanaan (PBC) diambil dari beberapa jenis pengaturan dengan cara memindahkan fokus dari administrasi (pengelolaan aktivitas dan sumber daya) dan dikondisikan kepada pelaksanaan. Biasanya kontrak jenis ini memberikan para kontraktor dengan otonomi yang lebih besar dalam pengorganisasian dan rancangan kerja.

   Di bawah PBC, badan pengontrak tidak memberikan spesifikasi metode maupun kebutuhan bahan-bahan, dan hanya memberikan indikator pelaksanaan yang harus dicapai oleh kontraktor saat melaksanakan pelayanan pemeliharaan.
4. Konsesi pengoperasian dan pemeliharaan (konsesi jasa): Tujuan sektor publik mungkin agar sektor swasta beroperasi dan memelihara sebuah fasilitas publik yang sudah ada, dan maka dari itu pemerintah mungkin memberikan konsesi atau izin kepada pihak swasta untuk mengumpulkan retribusi untuk membantu pembiayaan pengerjaan dan pemeliharaan yang lebih baik dari fasilitas tersebut. Izin seperti ini

memindahkan beban finansial dari pengoperasian dan pemeliharaan kepada pengguna, dan disaat yang bersamaan juga harus meningkatkan efisiensi dari pengelolaan fasilitas tersebut.

5. Konsesi tipe *Build-Operate-Transfer* (BOT): Dengan BOT, kewajiban dari pemegang izin tidak terbatas pada pengoperasian dan pengelolaan dari infrastruktur tersebut, namun juga termasuk aktivitas lain seperti pendanaan, pembangunan, perbaikan, pengoperasian dan pemeliharaan. Investasi besar dan mobilisasi sumber dana swasta yang jadinya muncul biasanya diperlukan dan bisa dibayar ulang melalui pendapatan dari hasil pembayaran pengguna fasilitas.

   Dalam BOT, ditekankan bahwa kewajiban dari entitas swasta adalah selama konstruksi dan pengoperasian dari fasilitas infrastruktur dan saat pengembalian (*transfer*) aset kembali kepada entitas publik diakhir periode pengoperasian. Investasi awal yang cukup besar dibutuhkan dari sektor swasta dan periode konsesi yang cukup lama, mengakibatkan pembagian resiko harus dilakukan di antara semua pihak agar skema ini dapat sukses. Variasi tipe kontrak seperti ini telah diimplementasikan dan banyak menghasilkan singkatan-singkatan untuk menunjukkanya seperti DBFO, BOOT, BTO, dll. Dalam tipe kontrak BOT, sektor swasta biasanya membuat sebuah perusahaan khusus proyek yang sering disebut *special purpose vehicle*.

   Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) akan digunakan sebagai alternatif sumber pembiayaan pada kegiatan pemberian layanan

karakteristik layak secara keuangan dan memberikan dampak ekonomi tinggi dan memerlukan dukungan dan jaminan pemerintah yang minimum. Pengembangan Kerjasama Pemerintah-Swasta di Indonesia utamanya didasari oleh keterbatasan sumber pendanaan yang bisa dialokasikan oleh pemerintah. Prinsip dasar Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) atau *Public Private Partnership* (PPP):

1. Adanya pembagian resiko antara pemerintah dan swasta dengan memberi pengelolaan jenis resiko kepada pihak yang dapat mengelolahnya.
2. Pembagian resiko ini ditetapkan dengan kontrak di antara pihak dimana pihak swasta diikat untuk menyediakan layanan dan pengelolaaanya atau kombinasi keduanya.
3. Pengembalian investasi dibayar melalui pendapatan proyek (*revenue*) yang dibayar oleh pengguna (*user charge*).
4. Kewajiban penyediaan layanan kepada masyarakat tetap pada pemerintah, untuk itu bila swasta tidak dapat memenuhi pelayanan (sesuai kontrak), pemerintah dapat mengambil alih.

Dengan kata lain bahwa Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dilakukan dengan mengedepankan tanggung jawab bersama. Prinsip dasar dalam Kerjasama Pemerintah-Swasta pada dasanya ingin membuat sebuah bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta dengan lebih baik. Kerjasama Pemerintah-Swasta yang mempunyai pembagian hak dan kewajiban serta resiko yang ada membuat proses kerjasama ini lebih bertanggung jawab.

Pembagian resiko dilakukan dengan tujuan agar semua pihak dapat bertanggung jawab dengan kegiatan yang telah direncanakan dan ditetapkan dalam kontrak perjanjian kerjasama.

E. Revitalisasi

Menurut Sukriwanto (2012:14) revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi. Revitalisasi tidak hanya berorientasi pada keindaan fisik, tetapi juga memperhatikan peningkatan ekonomi masyarakat dan budaya yang telah ada. Menurut Devi (2012) dalam Sukriwanto (2012:16) revitalisasi dilakukan olehpemerintah dengan maksud untuk kesejahteraan masyarakat menghadapi beberapa kendala, kendala-kendala dalam revitalisasi sebagai berikut:

1. Menyangkut problem tata ruang. Selama ini, para pedagang selalu berebut menempati lahan dasar (*lower ground*) untuk meraup keuntungan dari pembeli. Hal ini yang menyebabkan setiap ada rencana pembangunan mereka selalu menolak. Problem tata ruang ini memang cukup rumit. Mengingat hampir semua pasar tradisional tidak memiliki *room programming* (*site plan*) memadai. Itu terbukti belum adanya penyediaan sarana yang memudahkan pembeli menjelajah pasar, seperti tangga berjalan, lift, dan lahan parkir. Tata ruang pasar dibiarkan begitu saja sehingga yang menempati lahan di luar *lower ground* selalu mendapatkan keuntungan kecil karena lebih jarang dikunjungi pembeli.
2. Kecenderungan sosiologis pedagang pasar tradisional adalah menempatkan kecurigaan berlebihan (*over curiosity*) terhadap segala bentuk pembangunan. Mereka sering menyalahartikan, yakni pembangunan identik dengan penggusuran. Prasangka yang berkembang, setiap ada pembangunan berarti sewa atau pembelian stan menjadi

barang mahal. Itu dipandang merugikan pedagang yang telah menempati stan pasar sebelumnya.

Revitalisasi juga terjadi pada pasar tradisional. Revitalisasi pasar tradisional bertujuan untuk meningkatkan pasar tradisional agar tetap bisa bersaing dengan pasar modern. Revitalisasi pasar tradisional juga untuk mempertahankan pasar tradisional sebagai pusat ekonomi rakyat. Dalam revitalisasi pasar tradisional perbaikan tidak hanya dilakukan pada sarana fisik namun secara keseluruhan dari semua aspek dalam membenahi pasar tradisional.

Revitalisasi pasar tradisional dijalankan dengan berbagai dengan berbagai aspek yang bekerja secara keseluruhan. Dalam hal ini, revitalisasi berupaya untuk mempebaharui kerja para pedagang dalam menajemen keuangan, mempertahankan budaya yang ada dilingkungan pasar, selain itu juga memperbaiki penglolaan manajemen kelembagaan pasar. Revitalisasi juga harus menjadikan pasar tradisional sebagai pusat perekonomian suatu daerah sebagai tempat indikator ekonomi daerah.

F. Pasar

1. Pengertian Pasar

Menurut Wijaya (2007:83) dalam Hasto (2010: 12), Pasar adalah pranata pembangkit sedangkan perdagangan dan uang adalah fungsi-fungsinya. Tukar-menukar, perdagangan, uang dan pasar sebagai suatu sistem yang membentuk suatu keseluruhan yang tidak terpisahkan. Kerangka

konsepnya adalah pasar. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pasar berarti tempat orang berjual-beli. Menurut Clifford Geertz (1973) dalam Hasto (2010:13), pasar adalah suatu pranata ekonomi dan sekaligus cara hidup, maka perdagangan bagi seorang pedagang merupakan latar belakang yang permanen, dimana hampir segala kegiatan dilakukannya.

Pasar menurut Azimah, Martini dan Manar (2013:4) adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih sari saru pihak yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Pasar pada umumnya dibedakan menjadi dua, pertama adalah pasar tradisional, dimana aktivitas jual beli masih sederhana, terjadi tawar menawar dengan alat pembayaran berupa uang. Kedua adalah pasar modern, aktivitas jual beli dipasar modern sudah lebih maju, tidak ada tawar-menawar karena harga sudah ditetapkan, alat pembayaran tidak hanya berupa uang tapi juga kartu kredit maupun alat pembayaran yang lain. Pasar mengatur kehidupan sosial, termasuk ekonomi, secara otomatis.

2. Pasar Tradisional

Menurut Peraturan Presiden RI Nomor 112 Tahun 2007, pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa took, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui barang dagangan

melalui tawar menawar. Departemen Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah mendefinisikan pasar tradisional sebagai pasar yang bentuk bangunannya relatif sederhana, dengan suasana yang relatif kurang menyenangkan (ruang tempat usaha sempit, sarana parkir yang kurang memadai, kurang menjaga kebersihan pasar, dan penerangan yang kurang baik). Barang-barang yang diperdagangkan adalah barang kebutuhan sehari-hari dengan mutu barang yang kurang diperhatikan, harga barang relatif murah, dan cara pembeliannya dengan sistem tawar-menawar.

Menurut Azimah, Martini dan Manar (2013:4) pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah. Berdasarakan USDRP, Pasar tradisional memiliki beberapa fungsi penting yang tak dapat digantikan begitu saja oleh pasar modern. Setidaknya, ada empat fungsi ekonomi yang sejauh ini bisa diperankan oleh pasar tradisional, yaitu:

1) Pertama, pasar tradisional merupakan tempat dimana masyarakat berbagai lapisan memperoleh barang terjangkau, karena memang sering kali harga di pasar tradisional lebih dibandingkan harga yang ditawarkan pasar modern. Dengan kata lain pasar tradisional merupakan pilar penyangga ekonomi masyarakat kecil.
2) Kedua, pasar tradisional merupakan tempat yang relatif lebih bisa dimasuki oleh pelaku ekonomi lemah,pasar tradisional jelas jauh lebih bisa diakses oleh sebagian besar pedagang yang bermodal kecil.
3) Ketiga, pasar merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) lewat retribusi yang ditarik dari para pedagang.

4) Keempat, akumulasi aktivitas jual beli di pasar merupakan faktor penting dalam perhitungan tingkat pertumbuhan ekonomi baik pada skala lokal, regional maupun nasional

Menurut USDRP, Pasar memiliki beberapa fungsi, yaitu:

a. Fungsi Pengembangan Ekonomi Masyarakat

Pasar jika dikaji secara jernih, memang memiliki beberapa fungsi yang tak tergantikan begitu saja oleh pasar modern. Ada empat fungsi ekonomi yang sejuah ini bisa diperankan oleh pasar tradisional, yaitu:

1) Pasar tradisional merupakan tempat dimana masyarakat berbagi lapisan memperoleh barangterjangkau, karena memang seringkali relatif lebih murah dibandingkan harga yang ditawarkan pasar modern. Dengan kata lain pasar tradisional merupakan pilar penyangga ekonomi masyarakat kecil.
2) Pasar merupakan tempat yang relatif lebih bisa dimasuki oleh pelaku ekonomi lemah yang menempati posisi mayoritas dari sisi jumlah. Pasar tradisional jelas jauh lebih bisa diakses oleh sebagian besar pedagang kecil dari pada pasar modern.
3) Pasar merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah lewat pendapatan yang diperoleh dari opersional pasar. Pengelolaan pasar yang professional sangat dibutuhkan untuk meningkatkan pendapatan daerah operasional pasar itu sendiri.

4) Pasar juga merupakan sarana distribusi perekonomian yang dapat menciptakan tambahan tempat usaha bidang jasa dan pencipta kesempatan kerja.
5) Akumulasi aktivitas jual beli di pasar merupakan faktor penting dalam penghitungan tingkat pertumbuhan ekonomi baik pada skala lokal, regional maupun nasional.

b. Fungsi sosial kemasyarakatan

Terdapat beberapa fungsi sosial kemasyarakatan dari keberadaan pasar diantaranya:

1) Pasar merupakan ruang penampakan wajah asli masyarakat yang saling tergantung karena saling membutuhkan tawa, canda dan nilai-nilai kultural yang ada dimasyarakat dapat dipotret dalam keseharian pasar.
2) Pasar adalah tempat bagi masyarakat terutama dari kalangan bawah untuk melakukan interaksi sosial dan melakukan diskusi informal atas segenap permasalahan yang mereka hadapi.

c. Fungsi Pelayanan Publik

Berdasarkan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, disebutkan tujuan pelaksanaan otonomi seluas-luasnya, adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Untuk mewujudkan tujuan ekonomi pemerintah wajib melaksanakan urusan yang menjadi tanggung jawabnya diantaranya adalah penyediaan

sarana dan prasarana umum. Pasar merupakan salah satu sarana publik, yang harus disediakan oleh pemerintah daerah.

Pasar merupakan tempat dimana masyarakat dapat memperoleh barang-barang untuk memenuhi kebutuhan harian. Pasar juga memiliki fungsi penggerak ekonomi daerah, tempat terjadinya distribusi hasil produksi masyarakat daerah. Meskipun keberdaan pasar tidak memberikan keuntungan bagi keuangan daerah, namun kelangsungan operasional pasar tersebut harus terus dijaga dan dipertahankan oleh pemerintah daerah guna memenuhi kebutuhan layanan sarana publik bagi masyarakat.

Dalam rangka mempertahankan kelangsungan pasar, pengelolaan pasar harus dilakukan secara professional dan dengan manajemen pasar yang baik, sehinggakelangsungan operasional pasar dapat dipenuhi oleh pendapatan yang diperoleh dari operasional pasar itu sendiri,dan tidak membebani beban APBD. Selain itu pengelolan pasar yang professional diharapkan dapat memberikan konstribusi bagi keuangan daerah sendiri.Berdasarkan Undang-Undang No.25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, azas penyelenggaran pelayanan publik adalah sebagai berikut:

1) Kepentingan umum;
2) Kepastian
3) Kepastian hukum;
4) Kesamaan hak;
5) Keseimbangan hak dan kewajiban;
6) Keprofesionalan;

7) Partisipatif;
8) Persamaan Perlakuan/ tidak diskrimatif
9) Keterbukaan
10) Akuntabilitas
11) Fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan
12) Tepat waktu dan
13) Kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan.

3. Pasar Modern

Pasar modern adalah pasar yang bersifat modern, dimana barang-barang yang diperjual belikan dengan harga pas dengan layanan sendiri, tempat berlangsungnya pasar ini adalah mall, plaza. Pasar modern tidak banyak memiliki perbedaan dnegan pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan dengan melihat label harga yang telah tercantum pada barang (*barcode*). Pasar ini berada dalam bangunan dan pelayanan yang dilakukan dengan mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Contoh pasar modern adalah *hypermarket, supermarket,* dan *minimarket.* Adapun karekteristik dan perbedaan pasar tradisional dengan pasar modern adalah sebagai berikut:

Tabel 2: Perbedaan Pasar Tradisional dan Pasar Modern

No	Aspek	Pasar Tradisional	Pasar Modern
1	Historis	Evolusi panjang	Fenomena baru
2	Fisik	Kurang baik, sebagian baik	Baik dan mewah
3	Pemilikan/Kelembagaan	Milik masyarakat/desa, Pemda, sedikit swasta	Umumnya perorangan/swasta
4	Modal	Modal lemah/subsidi/swadaya masyarakat inpres	Modal kuat/digerakkan oleh swasta
5	Konsumen	Golongan menengah ke bawah	Umumnya golongan menengah ketas
6	Metode	Ciri dilayani, tawar menawar	Swalayan
7	Status Tanah	Tanah negara, sedikit swasta	Tanah swasta/perorangan
8	Pembiayaan	Kadang-kadang di subsidi	Tidak di subsidi
9	Pembangunan	Pemda/Desa/Masyarakat	Swasta
10	Pedagang Masuk	Beragam, masal, dari sektor informal sampai pedagang menengah dan besar	Pemilik modal juga pedagang tunggal atau beberapa pedagang formal skala menengah dan besar
11	Partisipasi	Bersifat missal (pedagang kecil, menengah, dan bahkan besar)	Terbatas, umumnya pedagang tunggal dan menengah keatas
12	Jaringan	Pasar regional, pasar kota, pasar kawasan	Sistem rantai korporasi nasional atau bahkan terkait dengan modal luar negri

Sumber: *CESS (1998) dalam Safitri (2010:17)*

Dari tabel diatas menjelaskan perbedaan pasar tradisional dan pasar modern yang dilihat dari beberapa aspek. Meskipun terdapat perbedaan tetapi kemungkinan terjadinya persaingan tetap terjadi. Persaingan ini terjadi ketika masyarakat memilih salah satu untuk menjadi tempat pilihan berbelanja.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian kualitatif digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan, analisa data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. Penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan:

1. Menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak.
2. Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden.
3. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi (Moleong, 2005:10).

Jenis penelitian dalam kajian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Tujuan deskriptif ini adalah untuk membuat gambaran secara sistematis mengenai revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang yang dilakukan dengan cara Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), dan akurat mengenai fakta-fakta yang timbul daam proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) yang terjadi, serta hubungan fenomena yang sebenarnya yang terjadi selama kerjasama tersebut dilakukan. Penelitian yang dilakukan ini sesuai dengan tujuan yaitu untuk mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan

kerjasama pemerintah Kota Malang dan pihak PT.Citra Gading Asritama sebagai pihak swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian digunakan untuk membatasi studi dalam suatu penelitian agar tidak terlalu luas sehingga objek diteliti tertuju pada masalah penelitian. Penentuan fokus pembahasan untuk memberikan informasi yang dibutuhkan sesuai permasalahan yang dibahas. Berdasarkan uraian diatas maka fokus penelitian dalam skripsi ini adalah:

1. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.
    a. Pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) oleh Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang
    b. Proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang
        1) Proses Perencanaan
        2) Proses Pelaksanaan
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.
    a. Faktor pendukung Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

b. Faktor penghambat Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian merupakan letak dimana penelitian akan dilakukan, untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan. Dalam penelitian ini, lokasi yang diplih adalah Pasar Dinoyo Kota Malang. Beberapa alasan utama pemilihan lokasi penelitian di Pasar Dinoyo Kota Malang sebagai berikut:

1. Kawasan Pasar Dinoyo merupakan kawasan strategis yang berada pada jalan raya utama Kota Malang yang menuju ke Kota Wisata Batu sehingga memudahkan peneliti untuk melakukan penelitian secara langsung pada objek penelitian.
2. Di Kota Malang terdapat beberapa Pasar Tradisional yang akan direvitalisasi seperti Pasar Blimbing, Pasar Gadang serta Pasar Dinoyo sendiri, namun proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) pada Pasar Dinoyo terlihat lebih signifikan, sehingga peneliti tertarik untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi dan yang terjadi pada kerjasama tersebut.
3. Pasar Dinoyo yang berada di wilayah Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru ini berada pada lokasi pemukiman padat masyarakat, baik masyarakat penduduk asli, penduduk pendatang seperti mahasiswa dan pekerja dengan jumlah yang banyak

sehingga Pasar Dinoyo memiliki peran penting sebagai wadah perdagangan dan perekonomian pedagang.

Sedangkan situs penelitian disini adalah tempat dimana penulis menangkap keadaan sebenarnya dari obyek yang diteliti. Dengan demikian situs penelitian adalah Dinas Pasar Kota Malang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Kota Malang, PT. Citra Gading Asritama. Peneliti melakukan penelitian di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang dengan alasan bahwa rencana pembangunan yang ada di Kota Malang menjadi tugas lembaga ini, dan penelitian pada PT. Citra Gading Asritama dikarenakan informasi yang didapat peneliti tentang rekan kerjasama yang terpilih dalam rencana pembangunan ini, sedangkan pihak pemerintah yang menangani tentang kerjasama di Kota Malang adalah Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang. Atas dasar itu maka, peneliti menganggap bahwa sumber data yang tepat sebagai informasi peranan pemerintah daerah dalam dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo terpusat pada lembaga-lembaga tersebut. Sedangkan PT.Citra Gading Asritama menjadi sumber data dari pihak swasta.

D. Sumber Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam studi ini adalah gabungan antara pengumpulan data primer dan data sekunder. Oleh karena itu, sumber data dalam penelitian ini adalah berasal dari :

1. Data Primer yang langsung diambil dari sumbernya yaitu berupa wawancara dan pengamatan. Wawancara dilakukan langsung di Dinas Pasar, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekda Kota Malang dan PT.Citra Gading Asritama. Wawancara tersebut membahas mengenai penerapan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) yang diterapkan dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang, membahas mengenai pola yang digunakan dalam penerapan yang Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang, dan membahas mengenai faktor-faktor yang mengenai Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang. Informasi yang diperoleh dari kegiatan wawancara tersebut berupa penjelasan secara lisan dari:
    a. Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama.
    b. Bapak A.Januar selaku Kepala Kasubag. Sarana dan Prasarana Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang.
    c. Bapak Mas'ud selaku Kasubid. Bagian Data dan Pemungutan Retribusi Dinas Pasar Kota Malang.
    d. Bapak Laode KBAF selaku Kepala Kasubag. Perencanaan Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang.

e. Bapak Samsurizal selaku Kasubag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang.

f. Bapak Purnomo selaku Kepala UPT. Kantor Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari

2. Data Sekunder, diperoleh dari data-data yang didapat dari sumber bacaan dan berbagai sumber lain sebelumnya berupa catatan-catatan, buku pribadi, dokumen-dokumen resmi, laporan-laporan resmi dari instansi pemerintah. Sumber data sekunder juga dapat berasal dari majalah, buletin, publikasi dari berbagai sumber, hasil-hasil studi, hasil survei, studi historis, dan sebagainya. Peneliti memilih menggunakan data sekunder untuk memperjelas dan menyampaikan informasi yang telah dikumpulkan dengan kelengkapan yang nyata, dan sumber-sumber ini yang berhubungan dengan judul penelitian. Data sekunder berasal dari:

    a. Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama.

    b. Amandemen Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama

    c. Buku Profil PT. Citra Gading Asrirtama.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, kualitas penelitian dipengaruhi dari kualitas dan kelengkapan data yang dihasilkan. Kelengkapan dalam pengumpulan data juga harus memperhatikan unsur 5W+1H atau apa, siapa, dimana, kapan, dan bagaimana. Penelitian ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi.

1. Observasi

   Observasi dalam penelitian ini digunakan dalam upaya memperoleh gambaran langsung mengenai objek penelitian, yaitu Pasar Tradisional Dinoyo dan penerapan mengenai Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tadisional Dinoyo. Peneliti melakukan observasi pada PT.Citra Gading Asritama, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, Dinas Pasar Kota Malang, Bagian Kerjasama dan Penanman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang.

2. Wawancara

   Menurut Moleong, wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu (Moleong, 2005:186). Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan narasumber tentang pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang dan faktor-faktor yang mempengaruhi kepada pihak yang bersangkutan dalam hal ini adalah Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading

Asritama, Bapak A.Januar selaku Kepala Kasubag. Sarana dan Prasanan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, Bapak Mas'ud selaku Kasubid. Bagian Data dan Pemungutan Retribusi Dinas Pasar Kota Malang, Bapak Laode KBAF selaku Kepala Kasubag. Perencanaan Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, Bapak Samsurizal selaku Kepala Subbag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, Bapak Purnomo selaku Kepala UPT. Kantor Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari. Hal ini bertujuan agar peneliti mendapatkan informasi terkait permasalahan yang akan ditelliti terfokus pada fokus penelitian.

3. Dokumentasi

   Dokumentasi berarti barang yang tertulis, metode dokumentasi berarti cara pengumpu lan data dengan mencatat data-data yang sudah ada (arikunto, 2002:128). Adapun data yang diperoleh yaitu: profil, struktur organisasi, visi-misi dari situs penelitian, Sejarah Kota Malang, Lambang Kota Malang, Keadaan geografis Kota Malang, perjanjian kerjasama Pasar Dinoyo, dan lain-lain.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat atau fasilitas yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan data agar pekerjaannya lebih mudah dan hasilnya lebih baik, lebih cermat, lengkap, dan sistematis sehingga mudah diolah. Dalam

suatu penelitian, alat pengambilan data atau instrumen menentukan kualitas data yang dapat dikumpulkan dan kualitas itu menentukan kualitas penelitiannya, oleh karena itu dalam suatu penelitian instrumen yang digunakan harus cermat. Penelitian ini menggunakan instrumen penelitian sebagai berikut:

1. Peneliti
2. Pedoman Wawancara
3. Catatan Lapangan
4. Perangkat penunjang meliputi kertas, alat tulis, kamera, video, dan sebagainya yang digunakan untuk menunjang dalam penelitian.

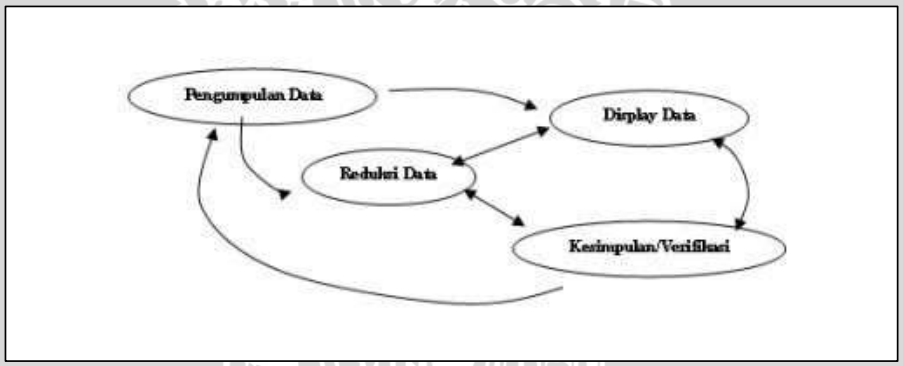
G. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Analisa data menurut Patton (1980:268) dalam Moleong (2005:280) diartikan sebagai proses mengatur urutan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.Analisis data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan secara bersamaan dengan menggunakan proses pengumpulan data menurut Miles dan Huberman (*Qualitative Data Analisis:1986*) dalam Moleong (2005:308), memiliki tahapan sebagai berikut:

1. Pengumpulan data
   Penelitian mencatat semua data secara objektif dan apa adanya sesuai dengan hasil observasi dan wawancara di lapangan.
2. Reduksi data
   Reduksi data adalah memilah-milah data-data yang sesuai dengan fokus penelitian. Reduksi data merupakan suatu

bentuk analisis yang mengarahkan, menggolongkan yang tidak teratur dengan mengorganisasikan data-data yang telah direduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan dan membantu peneliti untuk mempermudah penelitian.

3. Penyajian data
   Penyajian data adalah sekumpulan informasi yang tersususn yang memungkinkan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data merupakan analisis dalam bentuk matrik *network, chart*, atau grafis sehingga data dapat dikuasai.
4. Pengambilan keputusan atau Verifikasi
   Setelah ada data yang disajikan, maka langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi. Verifikasi dapat dilakukan dengan keputusan, didasarkan pada reduksi data dan penyajian data yang merupakan jawaban atas masalah yang diangkat dalam penelitian.



Gambar 2. Komponen-komponen Analisis Data Model Interaktif

Sumber: Analisis data Miles dan Huberman yang diterjemahkan oleh Rohidi (1992:20)

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Kota Malang

Kota malang seperti kota-kota lain di Indonesia pada umumnya baru tumbuh dan berkembang setelah hadirnya pemerintah kolonial Belanda. Fasilitas umum direncanakan sedemikian rupa agar memenuhi kebutuhan keluarga Belanda. Kesan diskriminatif itu masih berbekas hingga sekarang, misalnya Ijen Boulevard kawasan sekitarnya hanya dinikmati oleh keluarga-keluarga Belanda dan Bangsa Eropa lainnya, sementara penduduk pribumi harus puas bertempat tinggal di pinggiran kota dengan fasilitas yang kurang memadai. Kawasan perumahan itu sekarang bagai monumen yang menyimpan misteri dan seringkali mengundang keluarga-keluarga Belanda yang pernah bermukim di sana untuk bernostalgia.

Pada Tahun 1879, di Kota Malang mulai beroperasi kereta api dan sejak itu Kota Malang berkembang dengan pesatnya. Berbagai kebutuhan masyarakat semakin meningkat terutama akan ruang gerak melakukan berbagai kegiatan. Akibatnya terjadilah perubahan tata guna tanah, daerah yang terbangun bermunculan tanpa terkendali.

Perubahan fungsi lahan mengalami perubahan sangat pesat, seperti dari fungsi pertanian menjadi perumahan dan industri.

Sejalan perkembangan tersebut di atas, urbanisasi terus berlangsung dan kebutuhan masyarakat akan perumahan meningkat di luar kemampuan pemerintah, sementara tingkat ekonomi urbanis sangat terbatas, yang selanjutnya akan berakibat timbulnya perumahan-perumahan liar yang pada umumnya berkembang di sekitar daerah perdagangan, di sepanjang jalur hijau, sekitar sungai, rel kereta api dan lahan-lahan yang dianggap tidak bertuan. Selang beberapa lama kemudian daerah itu menjadi perkampungan, dan degradasi kualitas lingkungan hidup mulai terjadi dengan segala dampak bawaannya. Gejala-gejala itu cenderung terus meningkat, dan sulit dibayangkan apa yang terjadi seandainya masalah itu diabaikan.

a) Sekilas Sejarah Pemerintahan

1) Malang merupakan sebuah kerajaan yang berpusat di wilayah Dinoyo, dengan rajanya Gajayana.
2) Tahun 1767 Kompeni memasuki kota
3) Tahun 1821 kedudukan Pemerintah Belanda di pusatkan di sekitar Kali Brantas
4) Tahun 1824 Malang mempunyai asisten residen
5) Tahun 1882 rumah-rumah di bagian barat kota di dirikan dan kota didirikan alun-alun di bangun.
6) 1 April 1914 Malang di tetapkan sebagai Kotapraja

7) 8 Maret 1942 Malang diduduki Jepang
8) 21 September 1945 Malang masuk Wilayah Republik Indonesia
9) 22 Juli 1947 Malang diduduki Belanda
10) 2 Maret 1947 Pemerintah Republik Indonesia kembali memasuki Kota Malang.
11) 1 Januari 2001, menjadi Pemerintah Kota Malang.(*http://www.malangkota.go.id*)

b) Gelar Yang Disandang Kota Malang

1) **Paris of Java**. Karena kondisi alamnya yang indah, iklimnya yang sejuk dan kotanya yang bersih, bagaikan Kota Paris nya Jawa Timur.
2) **Kota Pesiar**. Kondisi alam yang elok menawan, bersih, sejuk, tenang dan fasilitas wisata yang memadai merupakan ciri-ciri sebuah kota tempat berlibur
3) **Kota Peristirahatan**. Suasana kota yang damai sangat sesuai untuk beristirahat, terutama bagi orang dari luar Kota Malang, baik sebagai turis maupun dalam rangka mengunjungi keluarga.
4) **Kota Pendidikan**. Situasi kota yang tenang, penduduknya ramah, harga makanan yang relatif murah dan fasilitas pendidikan yang memadai sangat cocok untuk belajar atau menempuh pendidikan.

5) **Kota Militer**. Terpilih sebagai kota kesatrian. Di Kota Malang ini didirikan tempat pelatihan militer, asrama dan mess perwira di sekitar Lapangan Rampal, dan pada zaman Jepang dibangun Lapangan Terbang Sundeng di kawasan Perumnas sekarang.

6) **Kota Sejarah.** Sebagai kota yang menyimpan misteri embrio tumbuhnya kerajaan-kerajaan besar, seperti Singosari, Kediri, Mojopahit, Demak dan Mataram. Di Kota Malang juga terukir awal kemerdekaan republik bahkan Kota Malang tercatat masuk nominasi akan dijadikan Ibu Kota Negara Republik Indonesia.

7) **Kota Bunga**. Cita-cita yang merebak dihati setiap warga kota senantiasa menyemarakkan sudut kota dan tiap jengkal tanah warga dengan warna warni bunga.

c) Penduduk Dan Sosiologi

1) **Jumlah**

Kota Malang memiliki luas 110.06 Km². Kota dengan jumlah penduduk sampai tahun 2010 sebesar 820.243 jiwa yang terdiri dari 404.553 jiwa penduduk laki-laki, dan penduduk perempuan sebesar 415.690 jiwa. Kepadatan penduduk kurang lebih 7.453 jiwa per kilometer persegi. Tersebar di 5 Kecamatan (Klojen = 105.907 jiwa, Blimbing = 172.333 jiwa, Kedungkandang = 174.447 jiwa, Sukun =

181.513 jiwa, dan Lowokwaru = 186.013 jiwa). Terdiri dari 57 Kelurahan, 536 unit RW dan 4.011 unit RT.(*http://malangkota.go.id*)

2) **Komposisi**

Etnik Masyarakat Malang terkenal religius, dinamis, suka bekerja keras, lugas dan bangga dengan identitasnya sebagai Arek Malang (AREMA). Komposisi penduduk asli berasal dari berbagai etnik (terutama Suku Jawa, Madura, sebagian kecil keturunan Arab dan Cina)

3) **Agama**

Masyarakat Malang sebagian besar adalah pemeluk Islam kemudian Kristen, Katolik dan sebagian kecil Hindu dan Budha. Umat beragama di Kota Malang terkenal rukun dan saling bekerja sama dalam memajukan kotanya. Bangunan tempat ibadah banyak yang telah berdiri semenjak zaman kolonial antara lain Masjid Jami (Masjid Agung), Gereja (Alun-alun, Kayutangan dan Ijen) serta Klenteng di Kota Lama. Malang juga menjadi pusat pendidikan keagamaan dengan banyaknya Pesantren dan Seminar Alkitab yang sudah terkenal di seluruh nusantara.

4) **Seni Budaya**

Kekayaan etnik dan budaya yang dimiliki Kota Malang berpengaruh terhadap kesenian tradisonal yang ada. Salah

satunya yang terkenal adalah Tari Topeng, namun kini semakin terkikis oleh kesenian modern. Gaya kesenian ini adalah wujud pertemuan gaya kesenian Jawa Tengahan (Solo, Yogya), Jawa Timur-Selatan (Ponorogo, Tulungagung, Blitar) dan gaya kesenian Blambangan (Pasuruan, Probolinggo, Situbondo, Banyuwangi).

5) **Bahasa**

Bahasa Jawa dialek Jawa Timuran dan Bahasa Madura adalah bahasa sehari-hari masyarakat Malang. Dikalangan generasi muda berlaku dialek khas Malang yang disebut "boso walikan" yaitu cara pengucapan kata secara terbalik, seperti Malang menjadi Ngalam. Gaya bahasa di Malang terkenal kaku tanpa unggah-ungguh sebagaimana Bahasa Jawa kasar umumnya. Hal menunjukkan sikap masyarakatnya yang tegas, lugas dan tidak mengenal basa-basi.

6) **Pendatang**

Kebanyakan pendatang adalah pedagang, pekerja dan pelajar/mahasiswa yang tidak menetap dan dalam kurun waktu tertentu kembali ke daerah asalnya. Sebagian besar berasal dari wilayah disekitar Kota Malang untuk golongan pedagang dan pekerja. Sedang untuk golongan pelajar / mahasiswa banyak yang berasal dari luar daerah (terutama

wilayah Indonesia Timur) seperti Bali, Nusa Tenggara, Timor Timur, Irian Jaya, Maluku, Sulawesi dan Kalimantan.

d) **Visi dan Misi Kota Malang.**

Visi Pengertian Visi menurut Undang-Undang 25 tahun 2004 pasal 1 angka 12 adalah rumusan umum mengenai keadaan yang diinginkan pada akhir periode perencanaan. Hal ini berarti bahwa visi yang tercantum dalam RPJMD Kota Malang harus dicapai pada tahun 2018. Selanjutnya pada pasal 5 ayat (2) disebutkan bahwa RPJM Daerah merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Kepala Daerah yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Daerah dan memperhatikan RPJM Nasional. Oleh karenanya, maka perumusan visi, misi dan program dalam RPJMD Kota Malang ini 2013-2018 tidak hanya berasal dari visi, misi dan program Kepala Daerah saja, namun sudah dilakukan beberapa penyesuaian dari semua acuan dimaksud.

"MENJADIKAN KOTA MALANG SEBAGAI KOTA BERMARTABAT".

Selain Visi tersebut di atas, hal lain yang tak kalah pentingnya adalah ditentukannya Peduli Wong Cilik sebagai SEMANGAT dari pembangunan Kota Malang periode 2013-2018. Sebagai semangat, kepedulian terhadap wong cilik

menjadi jiwa dari pencapaian visi. Hal ini berarti bahwa seluruh aktivitas dan program pembangunan di Kota Malang harus benar-benar membawa keselamatan bagi wong cilik. Dan seluruh hasil pembangunan di Kota Malang harus dapat dinikmati oleh wong cilik yang notabene adalah rakyat kecil yang mayoritas jumlahnya di Kota Malang.

Istilah MARTABAT adalah istilah yang menunjuk pada harga diri kemanusiaan, yang memiliki arti kemuliaan. Sehingga, dengan visi menjadikan Kota Malang sebagai Kota "BERMARTABAT" diharapkan dapat terwujud suatu kondisi kemuliaan bagi Kota Malang dan seluruh masyarakatnya. Hal ini adalah penerjemahan langsung dari konsep Islam mengenai "*baldatun thoyyibatun wa robbun ghofur"* (negeri yang makmur yang diridhoi oleh Allah SWT).

Untuk dapat disebut sebagai Kota BERMARTABAT, maka akan diwujudkan Kota Malang yang aman, tertib, bersih, dan asri, dimana masyarakat Kota Malang adalah masyarakat yang mandiri, makmur, sejahtera, terdidik dan berbudaya, serta memiliki nilai religiusitas yang tinggi dilandasi dengan sikap toleransi terhadap perbedaan-perbedaan yang ada di tengah-tengah masyarakat, dengan Pemerintah Kota Malang yang bersih dari KKN dan sungguh-sungguh melayani masyarakat. Sehingga, Kota Malang secara umum akan memiliki

keunggulan-keunggulan dan berdaya saing tinggi untuk dapat menempatkan diri sebagai kota yang terkemuka dengan berbagai prestasi di berbagai bidang.

Selain itu, visi BERMARTABAT dapat menjadi akronim dari beberapa prioritas pembangunan yang menunjuk pada kondisi-kondisi yang hendak diwujudkan sepanjang periode 2013-2018, yakni: **Ber**sih, **M**akmur, **A**dil, **R**eligius, **T**oleran, **T**erkemuka, **A**man, **B**erbudaya, **A**sri,dan **T**erdidik. Masing - masing akronim dari BERMARTABAT tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:

1) **Bersih,** Kota Malang yang bersih adalah harapan seluruh warga Kota Malang. Lingkungan kota yang bebas dari tumpukan sampah dan limbah adalah kondisi yang diharapkan dalam pembangunan Kota Malang sepanjang periode 2013-2018. Selain itu, bersih juga harus menjadi ciri dari penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintahan yang bersih (*clean governance*) harus diciptakan agar kepentingan masyarakat dapat terlayani dengan sebaik-baiknya.
2) **Makmur,** masyarakat yang makmur adalah cita-cita yang dipercayakan kepada pemerintah untuk diwujudkan melalui serangkaian kewenangan yang dipunyai pemerintah. Kondisi makmur di Kota Malang tercapai jika seluruh masyarakat Malang dapat memenuhi kebutuhan hidup mereka secara

layak sesuai dengan strata sosial masing-masing. Dalam kaitannya dengan upaya mencapai kemakmuran, kemandirian adalah hal penting. Masyarakat makmur yang dibangun di atas pondasi kemandirian merupakan kondisi yang hendak diwujudkan dalam periode pembangunan Kota Malang 2013 - 2018.

3) **Adil,** terciptanya kondisi yang adil di segala bidang kehidupan adalah harapan seluruh masyarakat Kota Malang. Adil diartikan sebagai diberikannya hak bagi siapapun yang telah melaksanakan kewajiban mereka. Selain itu, adil juga berarti kesetaraan posisi semua warga masyarakat dalam hukum dan penyelenggaraan pemerintahan. Adil juga dimaksudkan sebagai pemerataan distribusi hasil pembangunan daerah. Untuk mewujudkan keadilan di tengah-tengah masyarakat, Pemerintah Kota Malang juga akan menjalankan tugas dan fungsinya dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan.

4) **Religius-toleran,** terwujudnya masyarakat yang religius dan toleran adalah kondisi yang harus terwujudkan sepanjang 2013-2018. Dalam masyarakat yang religius dan toleran, semua warga masyarakat mengamalkan ajaran agama masing-masing ke dalam bentuk cara berpikir, bersikap, dan berbuat. Apapun bentuk perbedaan di kalangan masyarakat

dihargai dan dijadikan sebagai faktor pendukung pembangunan daerah. Sehingga, dengan pemahaman religius yang toleran, tidak akan ada konflik dan pertikaian antar masyarakat yang berlandaskan perbedaan SARA di Kota Malang.

5) **Terkemuka,** Kota Malang yang terkemuka dibandingkan dengan kota-kota lain di Indonesia merupakan kondisi yang hendak diwujudkan. Terkemuka dalam hal ini diartikan sebagai pencapaian prestasi yang diperoleh melalui kerja keras sehingga diakui oleh dunia luas. Kota Malang selama lima tahun ke depan diharapkan memiliki banyak prestasi, baik di tingkat regional, nasional, maupun internasional. Terkemuka juga dapat juga berarti kepeloporan. Sehingga, seluruh masyarakat Kota Malang diharapkan tampil menjadi pelopor pembangunan di lingkup wilayah masing-masing.
6) **Aman,** situasi kota yang aman dan tertib merupakan kondisi yang mutlak diperlukan oleh masyarakat. Situasi aman berarti bahwa masyarakat Kota Malang terbebas dari segala gangguan, baik berupa fisik maupun non-fisik, yang mengancam ketentraman kehidupan dan aktivitas masyarakat. Sehingga situasi masyarakat akan kondusif untuk turut serta mendukung jalannya pembangunan. Untuk menjamin situasi aman bagi masyarakat ini, Pemerintah Kota

Malang akan mewujudkan ketertiban masyarakat. Untuk itu, kondisi pemerintahan yang aman dan stabil juga akan diwujudkan demi suksesnya pembangunan di Kota Malang.

7) **Berbudaya,** masyarakat Kota Malang yang berbudaya merupakan kondisi dimana nilai-nilai adiluhung dipertunjukkan dalam sifat, sikap, tindakan masyarakat dalam aktivitas sehari-hari di semua tempat. Masyarakat menjunjung tinggi kesantunan, kesopanan, nilai-nilai sosial, dan adat istiadat dalam kehidupan sehari-hari. Perilaku berbudaya juga ditunjukkan melalui pelestarian tradisi kebudayaan warisan masa terdahulu dengan merevitalisasi makna-maknanya untuk diterapkan di masa sekarang dan masa yang akan datang.

8) **Asri,** Kota Malang yang asri adalah dambaan masyarakat. Keasrian, keindahan, kesegaran, dan kebersihan lingkungan kota adalah karunia Tuhan bagi Kota Malang. Namun, keasrian Kota Malang makin lama makin pudar akibat pembangunan kota yang tidak memperhatikan aspek lingkungan. Maka, Kota Malang dalam lima tahun ke depan harus kembali asri, bersih, segar, dan indah. Sehingga, segala pembangunan Kota Malang, baik fisik maupun non-fisik, diharuskan untuk menjadikan aspek kelestarian lingkungan sebagai pertimbangan utama. Hal ini harus dapat diwujudkan

dengan partisipasi nyata dari seluruh masyarakat, tanpa kecuali.

9) **Terdidik,** terdidik adalah kondisi dimana semua masyarakat mendapatkan pendidikan yang layak sesuai dengan peraturan perundangan. Amanat Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 mewajibkan tingkat pendidikan dasar 12 tahun bagi seluruh warga negara Indonesia. Selain itu, diharapkan masyarakat akan mendapatkan pendidikan dan ketrampilan yang sesuai dengan pilihan hidup dan profesi masing-masing. Masyarakat yang terdidik akan senantiasa tergerak untuk membangun Kota Malang bersama dengan Pemerintah Kota Malang.

Dalam rangka mewujudkan visi sebagaimana tersebut di atas, maka misi pembangunan dalam Kota Malang Tahun 2013-2018 adalah sebagai berikut :

1) Menciptakan masyarakat yang makmur, berbudaya dan terdidik berdasarkan nilai-nilai spiritual yang agamis, toleran dan setara.
2) Meningkatkan kualitas pelayanan publik yang adil, terukur dan akuntabel.
3) Mengembangkan potensi daerah yang berwawasan lingkungan yang berkesinambungan, adil, dan ekonomis.

4) Meningkatkan kualitas pendidikan masyarakat Kota Malang sehingga bisa bersaing di era global.
5) Meningkatkan kualitas kesehatan masyarakat Kota Malang baik fisik, maupun mental untuk menjadi masyarakat yang produktif.
6) Membangun Kota Malang sebagai kota tujuan wisata yang aman, nyaman, dan berbudaya.
7) Mendorong pelaku ekonomi sektor informal agar lebih produktif dan kompetitif.
8) Mendorong produktivitas industri dan ekonomi skala besar yang berdaya saing, etis dan berwawasan lingkungan.
9) Mengembangkan sistem transportasi terpadu dan infrastruktur yang nyaman untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

e) Lambang Daerah Kota Malang

Motto **"MALANG KUCECWARA"** berarti Tuhan menghancurkan yang bathil, menegakkan yang benar.

Gambar 3. Lambang Kota Malang

Sumber: *http://www.malangkota.go.id*

Arti Warna :

1) **Merah Putih**, adalah lambang bendera nasional Indonesia
2) **Kuning**, berarti keluhuran dan kebesaran
3) **Hijau** adalah kesuburan
4) **Biru Muda** berarti Kesetiaan pada Tuhan, Negara dan Bangsa
5) **Segilima berbentuk perisai** bermakna semangat perjuangan kepahlawanan, kondisi geografis, pegunungan, serta semangat membangun untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

DPRDGR mengkukuhkan lambang Kotamadya Malang dengan Peraturan Daerah No. 4 Tahun 1970. Bunyi semboyan pada lambang **"MALANG KUCECWARA"**. Semboyan tersebut dipakai sejak hari peringatan 50 tahun berdirinya Kotapraja Malang 1964, sebelum itu yang digunakan

adalah **"MALANG NAMAKU, MAJU TUJUANKU"** yaitu terjemahan dari : **"MALANG NOMINATOR, SURSUMMOVEOR"**. Yang disahkan dengan "*Gouvernement besluit dd*. 25 April 1938 N. 027". Semboyan baru itu diusulkan oleh Almarhum Prod. DR. R. Ng. Poernatjaraka, dan erat hubungannya dengan asal mula Kota Malang pada Zaman Ken Arok.

f) Geografi Kota Malang

Kota Malang yang terletak pada ketinggian antara 440 - 667 meter diatas permukaan air laut, merupakan salah satu kota tujuan wisata di Jawa Timur karena potensi alam dan iklim yang dimiliki. Letaknya yang berada di tengah-tengah wilayah Kabupaten Malang secara astronomis terletak 112,06° - 112,07° Bujur Timur dan 7,06° - 8,02° Lintang Selatan, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kec. Karangploso Kabupaten Malang
- Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang
- Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang

Serta dikelilingi gunung-gunung :

- Gunung Arjuno di sebelah Utara
- Gunung Semeru di sebelah Timur
- Gunung Kawi dan Panderman di sebelah Barat
- Gunung Kelud di sebelah Selatan

Kondisi iklim Kota Malang selama tahun 2008 tercatat rata-rata suhu udara berkisar antara 22,7°C - 25,1°C. Sedangkan suhu maksimum mencapai 32,7°C dan suhu minimum 18,4°C. Rata kelembaban udara berkisar 79% - 86%. Dengan kelembaban maksimum 99% dan minimum mencapai 40%. Seperti umumnya daerah lain di Indonesia, Kota Malang mengikuti perubahan putaran 2 iklim, musim hujan, dan musim kemarau. Dari hasil pengamatan Stasiun Klimatologi Karangploso curah hujan yang relatif tinggi terjadi pada bulan Pebruari, November, Desember. Sedangkan pada bulan Juni dan September curah hujan relatif rendah. Kecepatan angin maksimum terjadi di bulan Mei, September, dan Juli. Keadaan tanah di wilayah Kota Malang antara lain :

- Bagian selatan termasuk dataran tinggi yang cukup luas, cocok untuk industri .
- Bagian utara termasuk dataran tinggi yang subur, cocok untuk pertanian

- Bagian timur merupakan dataran tinggi dengan keadaan kurang subur
- Bagian barat merupakan dataran tinggi yang amat luas menjadi daerah pendidikan

Jenis tanah di wilayah Kota Malang ada 4 macam, antara lain :

- Alluvial kelabu kehitaman dengan luas 6,930,267 Ha.
- Mediteran coklat dengan luas 1.225.160 Ha.
- Asosiasi latosol coklat kemerahan grey coklat dengan luas 1.942.160 Ha.
- Asosiasi andosol coklat dan grey humus dengan luas 1.765,160 Ha.(http://www.malangkota.go.id)

Struktur tanah pada umumnya relatif baik, akan tetapi yang perlu mendapatkan perhatian adalah penggunaan jenis tanah andosol yang memiliki sifat peka erosi. Jenis tanah andosol ini terdapat di Kecamatan lowokwaru dengan relatif kemiringan sekitar 15 %.

B. Gambaran Umum Situs Penelitian

1. Instansi Pemerintah Kota Malang

a. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang

Pada tahun 1978 Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur mengintruksikan kepada seluruh Bupati/Walikota di Jawa Timur agar membentuk organisasi baru Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Atas dasar hal tersebut, maka Pemerintahan Daerah Kota Malang membentuk Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dengan surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Malang Nomor V/110/VII/1979 tanggal Juli 1979 kemudian mengangkat Drs. Widomoko sebagai Ketua Bappeda Kota Malang yang pertama didampingi seorang sekretaris dan empat kepala bidang.

Visi dari BAPPEDA Kota Malang adalah "Mewujudkan Perencanaan Pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan demi kesejahteraan masyarakat". Misi dari BAPPEDA Kota Malang adalah:

1. Meningkatkan perencanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan;
2. Meningkatkan pertumbuhan perekonomian Kota Malang yang merata sebagai motor penggerak pertumbuhan perekonomian kawasan sekitarnya;

3. Mengembangkan perencanaan pembangunan kota melalui penyusunan Rencana Pembangunan Kota melalui penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah maupun penyusunan dokumen perencanaan pembangunan daerah lainnya dan penyusunan rencana tata ruang wilayah merujuk pada hasil penelitian maupun database potensi wilayah;
4. Mewujudkan pelayanan Publik yang prima

Tugas Pokok dari BAPAPEDA Kota Malang adalah Menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah di bidang perencanaan pembangunan daerah. Sedangkan Fungsi dari BAPPEDA Kota Malang adalah:

1. Perumusan kebijakan teknis dibidang perencanaan pembangunan daerah;
2. Penyusunan dan pelaksanaan Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Kerja (Renja) di bidang perencanaan pembangunan daerah;
3. Penyiapan dan penyusunan Kebijakan Umum APBD (KU-APBD);
4. Penyiapan dan Penyusunan Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), Rencana

Pembanguna Jangka Menengah Daerah (RPJMD), Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD);

5. Penyiapan dan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK);
6. Penyusunan program dan perumusan kebijakan operasional penelitian dan pengembangan;
7. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan;
8. Pelaksanaan pengurusan Indeks Pembangunan Manusia (IPM);
9. Pengkoordinasian penelitian dan mengadakan kerjasama penelitian dengan lembaga-lembaga penelitian lainnya;
10. Penyiapan bahan dalam rangka publikasi hasil-hasil penelitian dan pengembangannya;
11. Pemeliharaan hasil-hasil penelitian dan pengembangannya serta penyusunan statistik perkembangan penelitian dan pengembangannya;
12. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai tugas dan fungsinya;
13. Pelaksanaan kerjasama pembangunan antar daerah dan antara daerah dengan swasta, dalam dan luar negeri;
14. Pelaksanaan kerjasama antar lembaga untuk mengembangkan statistik;

15. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pembangunan;
16. Pelaksanaan *monitoring* dan evaluasi pelaksanaan pembangunan;
17. Pengevaluasian pelaksanaan Rencana strategis dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD);
18. Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, kepustakaan dan kearsipan;
19. Pelaksanaan Standart Pelayanan Minimal (SPM);
20. Penyusunan dan pelaksanaan Standart Pelayanan Publik (SPP);
21. Pelaksanaan fasilitas pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan;
22. Pengelolaan pengaduan masyarakat di bidang perencanaan pembangunan;
23. Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui web site Pemerintah Daerah;
24. Pemberdayaan dan pembinaan jabatan fungsional;

25. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi;
26. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai tugas dan fungsinya.

Gambar 4.Struktur Organisasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang

Sumber: *http://bappeda.malangkota.go.id/struktur.php*

b. Dinas Pasar Kota Malang

Dinas Pasar merupakan pelaksanaan Otonomi Daerah di bidang pengelolaan pasar, penataan, dan pemberdayaan PKL. Dinas Pasar dipimpin oleh Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Dinas Pasar melaksanakan tugan penyusunan dan pelaksanaan

kebijakan urusan pemerintah daerah dibidang pengelolaan pasar. Dinas Pasar mempunyai fungsi:

a. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang pengelolaan pasar

b. Penyusunan perencanaan dan pelaksanaan progam di bidang pengelolaan pasar.

c. Pengaturan, penertiban, dan pemeliharaan pengawasan pasar.

d. Penataan, pembinaan, dan pengawasan Pedagang Kaki Lima (PKL);

e. Pengelolaan parkir di lingkungan pasar milik Daerah;

f. Pengelolaan kebersihan di lingkungan pasar milik Daerah;

g. Pemberian pertimbangan teknis perizinan di lingkungan pasar milik Daerah;

h. Pemberian dan pencabutan perizinan di lingkungan pasar milik Daerah yang menjadi kewenangannya;

i. Pelaksanaan penyidikan tindak pidana pelanggaran di bidang pengelolaan pasar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

j. Pelaksanaan pembelian/pengadaan atau pembangunan aset tetap berwujud yang akan

digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi;

k. Pelaksanaan pemeliharaan barang milik daerah yang digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi;

l. Pelaksanaan kebijakan pengelolaan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya;

m. Pelaksanaan pendataan potensi retribusi daerah;

n. Pelaksanaan pemungutan penerimaan bukan pajak daerah;

o. Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan, kepustakaan dan kearsipan;

p. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM);

q. Penyusunan dan pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP) dan Standar Operasional dan Prosedur (SOP);

r. Pelaksanaan pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan;

s. Pengelolaan pengaduan masyarakat di bidang pasar;

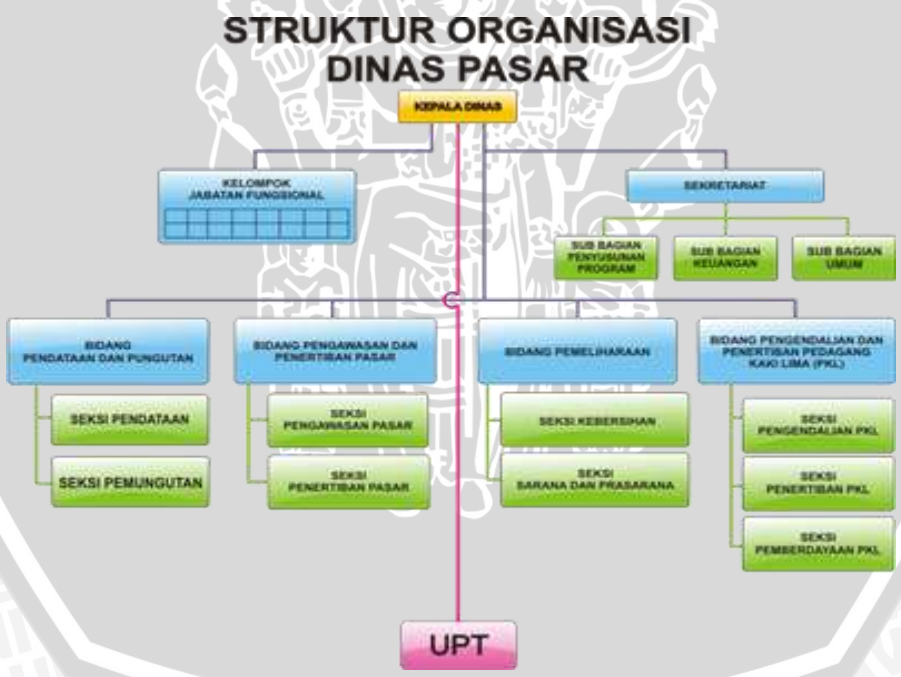
t. Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui website Pemerintah Daerah;

u. Pemberdayaan dan pembinaan jabatan fungsional;

v. Penyelenggaraan UPT dan jabatan fungsional;

w. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi

x. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas pokoknya.



Gambar 5. Struktur Organisasi Dinas Pasar Kota Malang

Sumber: http://malangkota.go.id

c. Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang

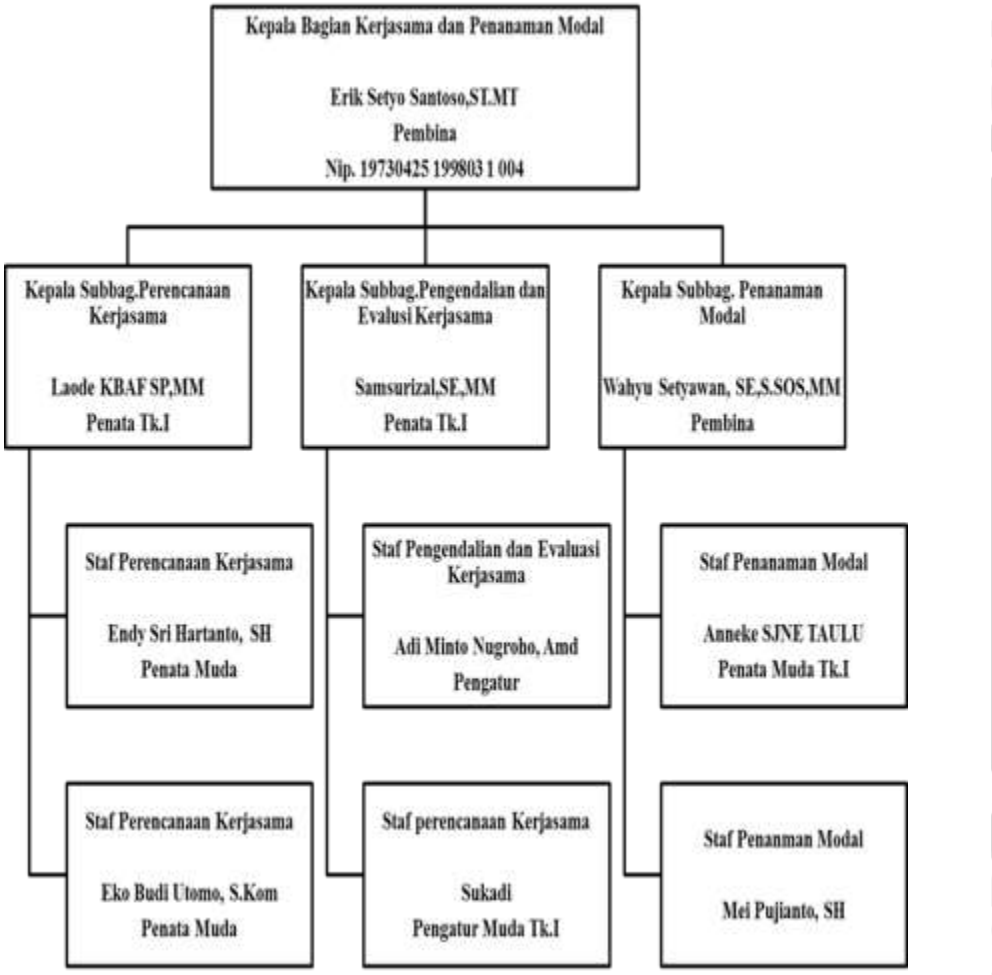
Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang melaksanakan perumusan kebijakan di bidang kerjasama penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah, serta penanaman modal. Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Penyusunan perencanaan dan pelaksanaan program di bidang kerja sama penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah, serta penanaman modal;
2. Penyusunan bahan perumusan kebijakan di bidang kerja sama dan penanaman modal;
3. Penyusunan naskah kerjasama;
4. Pelaksanaan fasilitasi penyusunan bahan perumusan kebijakan kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan lembaga pemerintahan dan/atau lembaga lain, dalam dan luar negeri;
5. Pemantauan, evaluasi dan pengendalian pelaksanaan kerja sama dan penanaman modal;
6. Pengumpulan, pengolahan dan penyiapan data kerja sama dalam dan luar negeri;
7. Pengumpulan, pengolahan dan penyiapan data penanaman modal dalam dan luar negeri;

8. Pelaksanaan identifikasi potensi kerja sama dan penanaman modal;
9. Pengelolaan data dan sistem informasi serta evaluasi kegiatan kerja sama dan penanaman modal;
10. Pengkajian, perumusan dan penyusunan kebijakan teknis pengendalian pelaksanaan penanaman modal;
11. Pelaksanaan pemantauan, bimbingan dan pengawasan pelaksanaan penanaman modal;
12. Penyusunan Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Kerja (Renja) Bagian sebagai bagian dari Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Kerja (Renja) Sekretariat Daerah;
13. Penyusunan Rencana Kerja Anggaran (RKA);
14. Penyusunan dan pelaksanaan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) dan Dokumen Perubahan Pelaksanaan Anggaran (DPPA);
15. Penyusunan Penetapan Kinerja (PK) Bagian sebagai bagian dari Penetapan Kinerja (PK) Sekretariat Daerah;
16. Penyusunan Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (LAKIP) Bagian sebagai bagian dari Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (LAKIP) Sekretariat Daerah;

17. Penyiapan bahan dalam rangka pemeriksaan dan tindak lanjut Hasil Pemeriksaan;
18. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM);
19. Penyusunan bahan dan pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP) dan Standar Operasional dan Prosedur (SOP) Sekretariat Daerah;
20. Pelaksanaan Sistem Pengendalian Intern (SPI);
21. Pelaksanaan pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan;
22. Pengelolaan pengaduan masyarakat di bidang kerja sama daerah dan penanaman modal;
23. Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui website Pemerintah Daerah;
24. Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, perlengkapan, kepustakaan dan kearsipan;
25. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi; dan

26. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Sekretaris Daerah sesuai dengan tugas pokoknya melalui Asisten Administrasi Pembangunan.



Gambar 6. Struktur Organisasi Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretarian Daerah Kota Malang

Sumber: *Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretarian Daerah Kota Malang, 2013*

2. PT. Citra Gading Asritama

a. Sejarah Perusahaan

PT. Citra Gading Asritama adalah perusahaan nasional yang berkiprah dalam industri jasa konstruksi, serta berpartisipasi secara aktif dan dinamis membangun berbagai jenis bangunan, terutama bangunan bertingkat tinggi, dengan prinsip bahwa kepuasan klien adalah prioritas utama. Sejalan dengan perkembangan pembangunan di Indonesia, PT. Citra Gading Asritama telah menunjukan banyak keunggulan, antara lain dengan manjadi mitra kerja yang handal dengan dukungan sumber daya manusia yang kompeten sebagai aset perusahaan. Dengan semakin ketatnya persaingan dalam bidang kontruksi, maka PT. Citra Gading Asritama berkomitmen teguh untuk menghasilkan proyek-proyek yang berkualitas tinggi, dengan penyelesaian tepat, efesiensi biaya, serta kepedulian yang tinggi terhadap kelestarian lingkungan. Komitmen tersebut telah menempatkan PT. Citra Gading sebagai kontraktor yang kredibel dalam menyelesaikan proyek yang dipercayakan oleh klien.

b. Visi dan Misi PT. Citra Gading Asritama

Visi dari PT. Citra Gading Asritama yaitu menjadikan perusahaan sebagai mitra usaha yang terpercaya dalam memberikan jasa/ layanan. Citra (identitas diri) sebagai

mahakarya menuju menara gading. Simbol karya yang adiluhung untuk kepuasan penerima jasa. Sedangkan Misi PT. Citra Gading Asritama adalah mampu menjadi perusahaan yang besar yang selalu peduli pada keseimbangan lingkungan sosial dan dapat bermanfaat untk kepentingan masyarakat, mampu dan cepat memberikan hasil karya dengan dukungan tenaga terampil yang berwawasan maju, professional, berdedikasi tinggi untuk menciptakan pertumbuhan yang berkesinambungan, sebagai perusahaan jasa konsultan perencanaan, pengawasan dan studi dengan pola kerja dilakukan dengan manajemen tersendiri. Sebagai perusahaan jasa kontraktor gedung jasa gedung bertingkat, pabrikasi, pembangunan jalan, jembatan, dermaga, reklamasi pantai serta pekerjaan sipil, arsitektur dan lainnnya yang tercakup didalamnya.

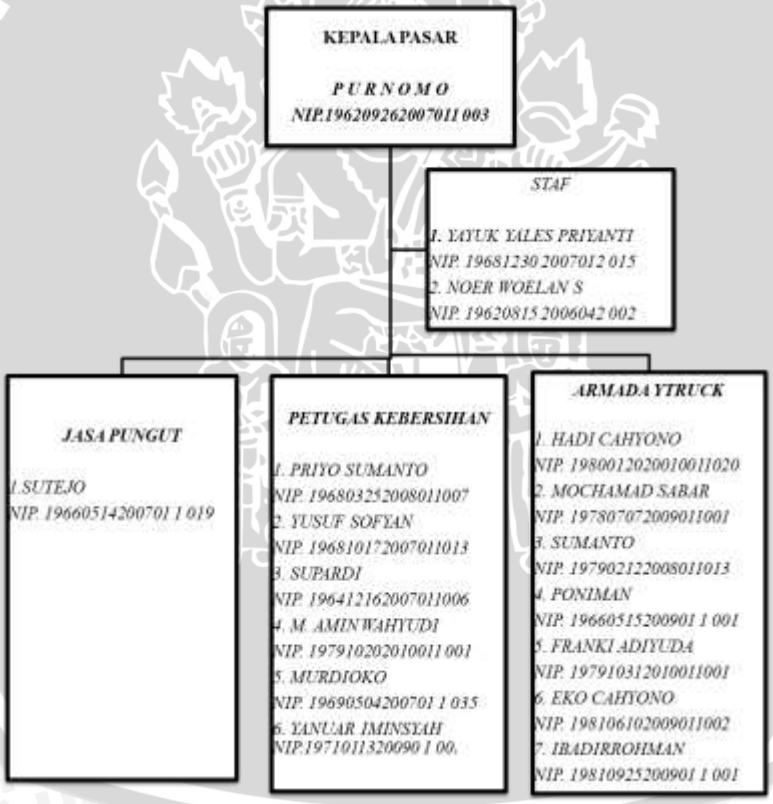
3. Pasar Tradisional Dinoyo

a. Profil Pasar Dinoyo

Pasar Dinoyo merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Malang. Pasar Dinoyo didirikan pada tahun 1976 berada di Jl. Mt.Haryono 175 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Pasar Dinoyo memiliki luas 9.980 m^2, lokasi

pasar terbagi dua bagian yaitu bagian Pasar Dinoyo Barat lantai I dan II dan bagian Pasar Dinoyo Timur.

Keadaan Pasar Dinoyo memiliki bagian-bagian tempat bagi pedagang, dengan luas 9980m^2 terdapat bedak 144 petak, kios atau los 1065 petak, emper 57 petak, PKL 325 petak. Pedangan yang menempati Pasar Dinoyo terdiri dari 797 pedagang.



Gambar 7. Struktur Organisasi UPT. Dinas Pasar/ Pasar Dinoyo dan Pasar Merjosasi

Sumber: *UPT.Dinas Pasar/ Pasar Dinoyo dan Merjosari, 2013.*

b. Kegiatan Operasinal Pasar Dinoyo

Pasar Dinoyo jika dilihat dari jenis barang yang diperdagangkan maka termasuk pasar tradisional yang dapat menampung semua jenis barang dagangan yang ada. Data ragam atau jenis jualan yang dimiliki oleh padagang Pasar Tradisional Dinoyo dinyatakan dalam tabel berikut:

Tabel 3. Data Jumlah Tempat dan Jenis Barang Dagangan Pasar Tradisional Dinoyo

NO	JENIS JUALAN	LOKASI						JUMLAH		PKL
		BEDAK		LOS / KIOS		EMPER				
		PEDAGANG	UNIT	PEDAGANG	UNIT	PEDAGANG	UNIT	PEDAGANG	UNIT	
1	EMAS	10	13	12	24	-	-	22	37	-
2	PRACANGAN	46	47	92	205	4	4	142	256	-
3	PALEN	21	28	54	71	4	4	79	103	6
4	BUAH	-	-	37	70	4	4	41	74	4
5	SAYUR	6	5	108	187	6	6	120	198	176
6	PAKAIAN JADI	-	-	41	50	-	-	41	59	-
7	KUE KERING	5	6	30	53	1	2	36	61	11
8	SEPATU / SANDAL	-	-	15	19	3	3	18	22	-
9	PERAK / KEMASAN	-	-	5	10	-	-	5	10	-
10	TAHU / TEMPE	1	1	59	49	-	-	60	50	24
11	DAGING	4	9	28	48	-	-	32	57	-
12	AYAM	3	3	36	40	4	6	43	49	30
13	IKAN	-	-	34	63	2	2	36	65	14
14	WARUNG	6	7	29	42	10	11	45	60	6
15	SELEP	1	3	4	5	1	1	6	9	-
16	LAIN LAIN	-	-	61	123	10	14	71	137	54
	JUMLAH	**103**	**122**	**645**	**1068**	**49**	**57**	**797**	**1247**	**325**

Sumber: *Kantor Pasar Dinoyo, 2013*

Pada tabel diatas memperlihatkan jumlah komoditas yang paling banyak memenuhi pasar adalah komoditas prancang sejumlah 142 pedagang dan 256 unit. Pedagang dengan komoditas prancang yang memilki kios/los adalah 92 pedagang

dan 205 unit. Komoditas terbanyak kedua yang menempati Pasar Dinoyo adalah sayur, pedagang sayur di Pasar Dinoyo adalah 120 pedagang dan 198 unit. Pedagang sayur yang menjadi PKL sebanyak 176 pedagang. Komoditas terbesar di Pasar Dinoyo adalah prancang dan sayur, selain itu juga terdapat palen, buah, ikan, kue kering, warung, pakaian jadi, daging, tahu/tempe, ayam, emas, sepatu/sandal, perak/keemasan, dan paling sedikit adalah selep.

C. Data Fokus Penelitian

1. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang .

Perbaikan sarana dan prasarana yang berhubungan dengan masyarakat banyak menjadi salah satu salah satu tujuan pemerintah daerah. Pembangunan fisik fasilitas umum banyak dilakukan pemerintah sebagai bentuk usaha pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Pemerintah Kota Malang juga sangat memperhatikan perkembangan kebutuhan warganya. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak A.Januar selaku Kepala Sub. Bidang Prasarana dan Sarana BAPPEDA Kota Malang:

> "Pembangunan Kota Malang memperhatikan tuntutan dari masyarakat yang ingin mendapatkan fasilitas umum lebih baik dengan standar yang baik sehingga BAPPEDA

> melakukan perencanaan didalamnya"(Wawancara di Kantor BAPPEDA Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.00).

Pembangunan yang dilakukan Pemerintah Kota Malang salah satunya adalah revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo. Pembangunan tidak hanya dilakukan oleh pemerintah melainkan dengan mengikutsertakan peranan swasta. Dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo, pihak swasta yang terkait adalah PT. Citra Gading Asritama. Model pembangunan partisipatif menjadi bentuk dari pola pembangunan yang terjadi. Hal sejalan dengan yang disampaikan oleh Bapak Samsurizal selaku Kepala Subbag. Pengendalian dan Evaluasi di Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang:

> "Pembangunan di Indonesia saat ini menggunakan pembangunan partisipatif dimana masalah pembangunan dipecahkan dengan mengikutsertakan peran masyarakat dan pemerintah, peran swasta juga berperan didalamnya, hal ini terjadi dalam pembangunan Pasar Dinoyo"(Wawancara di Kantor Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.45).

Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo melakukan Kerjasama Pemerintah-Swasta melibatkan Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama memiliki tujuan-tujuan yang sama. Menurut Bapak Budi Susila sebagai *Branch Manager* menyatakan bahwa:

> "PT. Citra Gading Asritama (CGA) ikut berperan serta dalam pembangunan. Sebagai pihak swasta yang bergerak dibidang properti bekerjasama dengan Pemerintah Kota

Malang dalam pembangunan Pasar Dinoyo menjadi Pasar Dinoyo Terpadu"(Wawancara di Kantor Pemasaran Mal Dinoyo dan Pasar Terpadu Dinoyo, 27 Desember 2014, Pukul 09.30).

Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo menjadi Pasar Terpadu Dinoyo dilakukan dengan tujuan untuk memberikan sarana perdagangan yang lebih baik. Hal ini sebagaimana dengan yang disampaikan oleh Bapak A.Januar sebagai Kepala Sub.Bidang Sarana dan Prasarana BAPPEDA Kota Malang:

> "Pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo dilakukan dengan tujuan meningkatkan kegiatan di Pasar tersebut, dengan memperbaiki pasar yang dibawah harapan masyarakat, baik keadaan fisik pasar, akses menuju pasar dan pelayanan yang didapat. Pasar tradisional yang lama memiliki budaya yang khas yaitu kegiatan tawar-menawar, hal semacam ini tidak ditemukan di bentuk tempat perdagangan lainnya. Namun dengan semakin banyaknya bentuk pasar modern, maka kenyamanan pasar tradisional yang tertata, tidak kumuh, tidak bau, dan tidak kotor harus diwujudkan"(Wawancara di Kantor BAPPEDA Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.00).

Hal ini juga sejalan dengan tujuan revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dari pihak PT. Citra Gading Asritama. Menurut Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* menyatakan bahwa :

> "Melalui kerjasama ini kami ingin menciptakan Pasar Tradisional yang serupa dengan Pasar Modern dengan mengubah bentuk fisik pasar. Pasar Tradisional yang kumur, kotor akan dikelolah dengan lebih baik sehingga keadaan yang dahulu menjadi berubah selayaknya berada di Pasar Modern, sehingga diharapkan akan meningkat perekonomian"(Wawancara di Kantor Pemasaran Mal Dinoyo dan Pasar Terpadu Dinoyo, 27 Desember 2013, Pukul 09.30).

Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dilakukan dengan harapan adanya perubahan pasar yang diiringi dengan peningkatan ekonomi. Perubahan fisik bangunan Pasar Dinoyo dilakukan dengan melakukan kerjasama. Pemerintah Kota Malang melalui Bapak A.Januar selaku kepala Sub.Bidang Sarana dan Prasarana BAPPEDA Kota Malang menyatakan beberapa alasan dilakukannya kerjasama dengan pihak swasta dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo, yaitu:

> "Kerjasama dengan pihak swasta dilakukan dikarenakan adanya harapan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih belum memenuhi standar, juga memenuhi tuntutan masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik yang lebih baik, selain itu masalah keterbatasan modal dan keterbatasan sumber daya manusia yang potensial untuk mengatasi masalah ini. Selain alasan tersebut terdapat juga alasan lainnya seperti banyaknya hal yang menjadi prioritas dalam pembangunan maka keterbatasan dalam APBD yang menyangkut mengenai perbaikan pasar juga terbatas"(Wawancara di Kantor BAPPEDA Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.00).

Alasan kerjasama pemerintah dan swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo juga dikemukakan oleh Bapak Samsurizal sebagai Kepala Subbag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama, yaitu:

> "Kerjasama ini dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa alasan yaitu: Pertama, keterbatasan dana APBD yang dialokasikan untuk melakukan pembangunan ulang atau memperbaiki Pasar Tradisional agar lebih layak, sehingga Pemerintah Kota Malang memilih mengajak pihak swasta sebagai investor yang mampu membiayai pembangunan tentunya dengan kesepakatan bersama yang saling menguntungkan dalam sebuah perjanjian. Kedua adalah dalam sisi magerialnya, jika pembangunan ini

> dilakukan hanya dengan menggunakan peran pemerintah, maka akan adanya penambahan pegawai pemerintahan yang baru untuk mengurusi masalah ini sehingga akan berpengaruh juga dalam anggaran daerah, namun jika dilimpahkan pada pihak swasta maka sistem managerial pengelolaan dan pembangunan pasar akan dilakukan oleh pihak swasta. Ketiga adalah bentuk dari kontribusi konsep pembangunan partisipatif dimana semua aktor pembangunan harus berperan"(Wawancara dilakukan di Kantor Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.45).

Pemerintah memiliki permasalahan dalam malakukan pembangunan, salah satunya adanya keterbatasan modal. Pemerintah memiliki keterbatasan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), namun di sisi lain daerah mempunyai potensi berupa lahan-lahan strategis. Pemerintah memiliki lahan strategi yang bisa dimanfaatkan secara ekonomis.

Pemanfaatan lahan juga perlu dukungan modal. Hal ini juga terjadi di Kota Malang. Pemerintah Kota ingin menciptakan kawasan pertokoan atau pasar yang lebih layak. Pemerintah Kota Malang yang memiliki lahan yang berdiri Pasar Dinoyo, namun untuk merevitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo agar lebih nyaman Pemerintah Kota Malang membutuhkan pihak lain sebagai penyedia dana. Pemerintah Kota Malang memilih PT. Citra Gading Asritama sebagai mitranya dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo.

Keputusan Pemerintah Kota Malang mengenai kerjasama yang dilakukan dengan pihak swasta mengenai revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dituangkan dalam peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Malang, yaitu:

1. Keputusan DPRD Kota Malang Nomor 188/26/35.73.200/2009 tentang Persetujuan Permohonan Pelaksanaan Proses Investasi Pembangunan Pasar Blimbing dan Pasar Tradisional Dinoyo.
2. Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/16/35.73.112/2010 tentang Penetapan Obyek Kerjasama Pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo terletak di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru.
3. Keputusan Walikota Malang Nomor: 188.45/18/35.73.112/2010 tentang Penetapan Lokasi Penampungan Sementara Pedagang Pasar Dinoyo dalam Rangka Pembangunan Pasar Dinoyo Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru.
4. Keputusan Walikota Malang Nomor: 188.45/194/35.73.112/2010 tentang Nilai Barang Milik Daerah Tanah dan Bangunan pada Pasar Blimbing dan Pasar Dinoyo.
5. Surat Walikota Malang Nomor: 602/619/35.73.302/2010 kepada Ketua Panitia Pengadaan Perihal: Penetapan

Pemenang dan Pemenang Cadangan pelelangan Pembangunan Pasar Dinoyo Kota Malang.

6. Surat Ketua Panitia Pengadaan Nomor: 602.1/31/PI/35.73.302/2010 kepada Walikota Perihal : Laporan dan Usulan Pemenang Pelelangan Pembangunan Pasar Dinoyo Kota Malang.

Berdasarkan dasar hukum diatas, Pemerintah Kota Malang melakukan kerjasama dengan mempertimbangkan peraturan-peraturan terkait seperti Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008. Dasar hukum ini mengacu pada realita yang ada di lapangan, bahwa pemerintah melakukan kerjasama dengan pihak swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dengan memanfaatkan ketersediaan lahan yang dimiliki Pemerintah Kota Malang yang diatasnya berdiri bangunan Pasar Dinoyo lama. Dalam hal kerjasama ini masih terdapat beberapa peraturan yang menjadi landasan, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pedoman Peningkatan Kapasitas Pelaksanaan Kerjasama Daerah.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah.

Peraturan hukum yang dibuat oleh Pemerintah Kota Malang menjadi salah satu bentuk dukungan dan kontribusi pemerintah sebagai aktor pembangunan dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo. Peraturan hukum tersebut menjadi alat sangat penting dalam keberlanjutan pembangunan ini. Peraturan hukum yang disepakati semua pihak menjadi dasar kuat dalam pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo.

a. Pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Pola kerjasama dengan menggunakan perjanjian *Buid Operate Transfer (*BOT)/ Bangun Guna Serah mulai ditemukan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah yang telah ditindaklanjuti

dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Kerjasama Daerah.

Dalam Perjanjian Kerjasama Pasal 3 menyebutkan bahwa Pemerintah Kota Malang PT. Citra Gading Asritama sebagai menggunakan pola kerjasama *Build Operate Transfe* (BOT). Pola kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah dalam perjanjian kerjasama Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama Nomor 050/558/35.73.112/2010 dan Nomor 352/CGA-SBY/IX/2010 pasal 1 (2) menyebutkan bahwa:

> "Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik daerah Kota Malang berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak investor tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati , untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu"

Pola *Build Operate Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah menjadi pilihan dalam kerjasama ini karena dianggap dapat menguntungkan kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama:

> "Pola BOT ini dilakukan karena dapat saling menguntungkan pemerintah maupun kami pihak swasta sebagai investor. Pola BOT ini cocok untuk kerjasama yang ingin melakukan pembangunan namun masing-masing pihak mempunya keterbatasan. Pihak Pemerintah mempunyai lahan sedangkan pihak swasta mampu menyediakan modal"(Wawancara dilakukan di Kantor

> Pemasaran Mal dan Pasar Terpadu Dinoyo, 27 Desember 2013. Pukul 09.30).

Sejalan dengan alasan yang diajukan oleh pihak swasta, pihak Pemerintah Kota Malang memiliki anggapan yang sama. Pihak pemerintah memilih bentuk kerjasama ini dikarenakan mereka melihat potensi yang ada di Kota Malang yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerjasama. Pihak Pemerintah menganggap kerjasama dengan pola *Build Operate Transfer* (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. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Laode KBAF selaku Kepala Subbag. Perencanaan Kerjasama Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Kota Malang:

> "Pola BOT ini menjadi alternatif bentuk kerjasama yang paling cocok untuk melakukan revitalisasi Pasar Dinoyo. Pemerintah hanya menyediakan lahan sebagai modal tentunya dengan segala bentuk peraturan hukum yang akan membantu kerjasama ini. Selain itu pemerintah akan mendapatkan kontribusi dari pihak swasta sebagai pengelolah Pasar Terpadu Dinoyo, dan diakhir masa perjanjian pemerintah akan mendapatkan bangunan pasar yang lebih layak dengan fasilitas yang baik" (Wawancara di Kantor Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.45).

Pola *Build Operate Trasfer* (BOT)/Bangun Guna Serah dalam revitaisasi Pasar Tradisional Dinoyo dilakukan dalam masa perjanjian selama 30 tahun. Dalam masa perjanjian

tersebut Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Hak dan kewajiban secara tegas dituangkan dalam perjanjian, yang dinyatakan sebagai berikut:

1. Pihak Pertama/ Pemerintah Kota Malang

   Memiliki Hak:

   a) Menerima hasil pelaksanaan pembangunan Pasar Tempat Penampungan Sementara beserta fasilitas pendukungnya.
   b) Menerima hasil pelaksanaan pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo beserta fasilitas pendukungnya, yang diserahkan dalam keadaan siap pakai pada saat Perjanjian Kerjasama ini berakhir.
   c) Menerima penyerahan objek perjanjian kerjasama dari PT. Citra Gading Asritama beserta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri diatasnya berikut sarana penunjangnya dalam keadaan lengkap, baik, layak huni, dan layak pakai sesuai standar teknis yang berlaku sesuai standar teknis yang berlaku.
   d) Meneriama dari PT. Citra Gading Asritama semua dokumen yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama dan Amandemen pada saat Perjanjian Kerjasama ini berkhir, yang terdiri antara lain: Sertipikat Hak Guna

Bangunan di atas Hak Pengelolaan, Izin mendirikan Bangunan, Izin HO, Izin Lingkungan, Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan, Perjanjian Pengelolaan antara PT. Citra Gading Asritama dengan pihak lain dan dokumen lain yang terkait.

e) Mendapat kepastian bahwa PT. Citra Gading Asritama menaati dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan dan Analisa Dampak Lalu Lintas.

f) Menerima pembangunan pasar tempat penampungan sementara beserta fasilitas pendukungnya sebagai jaminan pelaksanaan pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo.

g) Mendapatkan jaminan kepastian dan ketaatan dari PT. Citra Gading Asritama dalam merealisasikan isi kesepakatan perdamaian antara pedagang Pasar Dinoyo dengan Pemerintah Kota Malang terkait rencana pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo Kota Malang.

h) Mendapatkan kepastian bahwa PT. Citra Gading Asritama dalam menusun *site plan* di areal Pasaraya memperoleh persetujuan Pemerintah Kota Malang khususnya berkaitan dengan akses jalan menuju Pasar

Tradisional Dinoyo dan harus diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang.

2. Pihak Kedua/ PT. Citra Gading Asritama

Memiliki Hak :

1) Menerima dari Pemerintah Kota Malang penyerahan pengelolaan Pasar Dinoyo atas Obyek Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) selama berlangsungnya proses pembangunan sampai dengan selasai.
2) Menerima dari Pemerintah Kota Malang penyerahan pengelolaan Pasar Dinoyo atas Obyek Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2), selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah selesainya pembangunan Pasar Tempat Penampungan Sementara dan sudah tidak ada lagi pedagang Pasar Dinoyo beserta barangnya yang berada di objek kerjasama.
3) Mengelola kawasan Pasar Terpadu Dinoyo beserta fasilitas pendukungnya sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 5 ayat (1), sampai berakhirnya perjanjian kerjasama ini.
4) Melakukan perjanjian dengan pedagang Pasar Dinoyo atas persetujuan Pemerintah Kota Malang, dalam

rangka mendapatkan penggantian atas peningkatan kualitas bangunan tempat berjualan dengan prinsip tidak memberatkan pedagang sebagaimana tercantum dalam lampiran IV Amandemen Perjanjian Kerjasama.

5) Menerima ijin mendirikan bangunan atas Pemerintah Kota Malang untuk kepentingan PT. Citra Gading Asritama atas persetujuan Pemerintah Kota Malang.
6) Mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Kota Malang dalam memperoleh izin instansi yang berwenang pada obyek Perjanjian Kerjasama ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
7) Menerima pinjaman sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) dan rekomendasi dari Pemerintah Kota Malang untuk mengurus Hak Guna Bangunan atas nama PT. Citra Gading Asritama diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Kota Malang terhadap obyek Perjanjian Kerjasama.
8) Menjaminkan dan/atau mengagunkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL) berikut bangunan beserta fasilitas pendukungnya baik sebagian maupun selurunya kepada Bank Umum/Lembaga Keuangan yang mempunyai program asuransi *savety band* maupun pihak lain dengan mendapatkan jaminan

persetujuan tertulis dari Pemerintah Kota Malang selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sejak surat perjanjian diterima, dimana jangka waktu perjanjian tersebut tidak melebihi masa berakhirnya Perjanjian Kerjasama.

Pemerintah Kota Malang juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan, seperti:

1. Melakukan sosialisai pada pedagang pasar
2. Menyerahkan kepada PT. Citra Gading Asritama pengelolaan Pasar Dinoyo atas objek Perjanjian Kerjasama selama berlangsungnya proses pembangunan sampai dengan selesai.
3. Menyerahkan kepada PT. Citra Gading Asritama lahan Pasar Tempat Penampungan Sementara atas objek Perjanjian Kerjasama, sampai berakhirnya proses pembangunan selesai.
4. Menyerahkan kepada PT. Citra Gading Asritama pengelolaan Kawasan Pasar Terpadu Dinoyo beserta fasilitas pendukungnya sampai berakhirnya kerjasama ini.
5. Menyerahkan persetujuan pada PT. Citra Gading Asritama untuk melakukan perjanjian dengan Pedagang

Pasar Dinoyo dalam rangka mendapatkan penggantian nilai bangunan

6. Memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Kota Malang untuk kepentingan PT. Citra Gading Asritama atas persetujuan Pemerintah Kota Malang
7. Memberikan kemudahan kepada PT. Citra Gading Asritama dalam memperoleh izin dari instansi yang berwenang pada objek Perjanjian Kerjasama sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
8. Meminjamkan serifikat Hak Pengelolaan (HPL) kepada PT. Citra Gading Asritama untuk mengurus Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) berikut bangunan beserta fasilitasnya baik sebagian maupun seluruh kepada Bank Umum Lembaga Keuangan yang mempunyai asuransi *safety band* maupun pihak lain dengan jaminan persetujuan secara tertulis dari Pemerintah Kota Malang
9. Memberikan persetujuan untuk melakukan pengembangan usaha termasuk melakukan perubahan dan perluasan sektor usaha dengan terlebih dahulu mengurus perizinan sesuai ketentuan perundang-undangan

10. Memberikan persetujuan untuk memanfaatkan, mengelola, menyewakan Hak Guna Bangunan berikut bangunannya kepada pihak lain.

Sedangkan kewajiban yang harus dilakukan oleh PT. Citra Gading Asritama sebagai pihak swasta adalah:

1. Menyerahkan hasil pelaksanaan pembangunan Pasar Tempat Penampungan Sementara beserta fasilitas pendukungnya.
2. Menyerahkan hasil pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo beserta fasilitas pendukungnya setelah perjanjian selesai.
3. Menyerahkan kontribusi sebagaimana dalam perjanjian.
4. Menyerahkan objek Perjanjian Kerjasama beserta sarana penunjangnya dalam keadaan lengkap, baik, layak huni dan layak pakai sesuai dengan standar teknis yang berlaku, serta bukti hak berupa sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Citra Gading Asritama atau pihak lain yang ditujukan oleh PT. Citra Gading Asritama dalam keadaan bebas sengketa dan tidak adanya pembebanan apapun pada saat Perjanjian Kerjasama berakhir.

5. Menyerahkan kepada Pemerintah Kota Malang semua dokumen yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama dan Amandemennya pada saat perjanjian berakhir.
6. Menaati dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan Analisa Dampak Lalu Lintas
7. Menanggung semua biaya dan resiko dalam kegiatan pembangunan sampai dengan penyerahan
8. Menanggung semua biaya dan resiko dalam kegiatan, pelaksanaan, dan pemeliharaan sampai dengan penyerahan kembali pada saat berakhirnya masa perjanjian.
9. Menyerahkan pembangunan Pasar Tempat Penampungan Sementara beserta fasilitas pendukungnya sebagai jaminan pelaksanaan pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo.
10. Menanggung seluruh pajak yang terkait dengan objek dalam perjanjian kerjasama yang ditimbulkan akibat perjanjian kerjasama ini.

b. Proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo yang dilakukan dengan prinsip Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dengan menggunakan pola *Buid Operate Transfer (*BOT*)*/Bangun Guna Serah memiliki beberapa tahapan, namun dalam hal ini penulis meneliti dalam tahapan perencanaan dan pelaksanaan.

1) Proses Perencanaan

Proses revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo ini dimulai dari perencanaan. Perencanaan pembangunan di Kota Malang telah dirumuskan dalam RPJMD dan RTRW Kota Malang. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak A.Januar selaku Kasubid.Prasarana dan Sarana BAPPEDA Kota Malang:

> "Perencanaan pembangunan di Kota Malang yang didalamnya termasuk mengenai pembangunan Pasar Dinoyo sebenarnya sudah dirumuskan dalam RPJMD dan RTRW Kota Malang, perencanaan ini akhirnya dilanjutkan dengan mencari mitra dalam mambangun Pasar Dinoyo yang baru"(Wawancara di Kantor BAPPEDA Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.00).

Perencanaan revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo mengalami beberapa persiapan, seperti yang disampaikan oleh Bapak Purnomo selaku Kepala UPT Pasar Dinoyo:

> "Sebelum akhirnya melakukan kerjasama dengan swasta dalam revitalisasi Pasar Dinoyo ini, pemerintah melakukan persiapan semua hal, seperti: menyediakan data-data/ informasi yang berghubungan dengan Pasar

> Dinoyo. Data yang dimaksud adalah data pedagang, macam-macam jenis pedagang, jumlah toko, jumlah bedak, jumlah kios, data luas Pasar Dinoyo, luas tanah yang didirikan Pasar Dinoyo, dan data-data yang diperkirakan suatu hari akan menjadi subjek dan objek dari pembangunan dan perjanjian yang akan dilakukan"(Wawancara di Kantor UPT Pasar Dinoyo/Pasar Merjosari, 30 Desember 2013, Pukul 10.15).

Hal ini juga dibenarkan oleh Bapak Mas'ud selaku perwakilan dari Dinas Pasar

> "Dinas Pasar pada tahapan ini memberikan semua informasi awal mengenai Pasar Dinoyo, seperti jumlah pedagang, jumlah petak, jenis barang yang didagangkan, dan semua informasi itu menjadi bahan yang penting dalam langkah selanjutnya"(Wawancara di Kantor Dinas Pasar, 30 Januari 2013, Pukul 08.45)

Persiapan yang telah dilakukan dilanjutkan dengan tahapan perencanaan berikutnya yaitu tahapan pencarian mitra atau *partner*. Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo yang didasarkan dengan bentuk Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) menempuh proses mencari mitra kerja yaitu pihak swasta sebagai investor juga kontraktor. Dalam tahap mencari mitra ini, Pemerintah Kota Malang melakukan proses lelang proyek atau *tender*. Hal ini Sebagaimana diungkapkan oleh A.Januar selaku Kasubid. Prasarana dan Saranan BAPPEDA Kota Malang:

> "Pencarian mitra kerjasama dilakukan dengan melakukan pelelangan proyek itu sendiri. Dalam hal ini untuk pembangunan Pasar Dinoyo, Pemerintah Kota Malang menyebarkan informasi tentang rencana revitalisasi Pasar Dinoyo dan mencari mitra untuk saling bekerjasama untuk menciptakan pasar yang sesuai kebutuhan masyarakat" (Wawancara di Kantor BAPPEDA Kota Malang, 23 Januari 2014, Pukul 09.00).

Hal sejalan dengan yang diungkapkan Bapak Budi selaku *Barnch Manager* PT. Citra Gading Asritama, yaitu:

> "Berawal dari program pemerintah yang ingin melakukan perubahan oleh Pemerintahan Kota Malang untuk kerjasama dengan swasta , maka Pemerintah Kota Malang menyebarkan informasi mengenai tender proyek untuk membangun Pasar Dinoyo, lalu dengan dasar pengalaman dan banyak hal kami PT. Citra Gading Asritama yang berperan aktif dalam pembangunan juga ingin menyalurkan partisipasi kami dengan mengikuti tender ini"(Wawancara di Kantor Pemasaran Mall Dinoyo dan Pasar Terpadu Dinoyo, 27 Desember 2013, Pukul 09.30).

Tahapan lelang proyek ini dilakukan oleh pihak Pemerintah Kota Malang dengan tujuan untuk mendapatkan rekan kerjasama yang sesuai untuk proyek revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo. Rekan kerjasama ini juga harus memiliki program-program yang dapat meningkatkan produktivitas semua pihak yang terlibat di Pasar Dinoyo. Dalam mencapai tujuan tersebut maka, pemilihan pemenang dalam lelang proyek ini sangat penting. Oleh karena itu terdapat kriteria yang harus dimiliki pihak swasta, seperti pengalaman, kelembagaan yang legal dan hal-hal lain. Hal ini sejalan dengan yang disampaikan oleh Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama:

> "Tahapan perencanaan dimulai dengan melakukan tender, pelaksanaan tender itu dilakukan dengan beberapa kriteria seperti:
>
> 1. Berbadan hukum
> 2. Memiliki banyak pengalaman
> 3. Perusahaan tersebut beraktifitas dan bersertifikat" (Wawancara dilakukan di Kantor

Pemasaran Mall Dinoyo dan Pasar Terpadu Dinoyo, 27 Desember 2013, Pukul 09.30).

Tahapan lelang proyek revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dan telah dipilih pemenangnya yaitu PT. Citra Gading Asritama, tahapan selanjutnya adalah proses kerjasama dengan penandatanganan perjanjian. Perjanjian kerjasama ini dibuat atas keinginan dan kepentingan bersama. Perjanjian Kerjasama dengan pola BOT dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo ditandatangani pada tanggal 30 September 2010, dengan ketentuan baku yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cata Pelaksanaan Kerjasama Daerah, yaitu:

1. Pengertian umum
2. Subjek dan objek perjanjian kerjasama
3. Bentuk kerjasama
4. Maksud dan tujuan kerjasama
5. Pembangunan Pasar Dinoyo
6. Jangka waktu pelaksanaan
7. Nilai Pasar Dinoyo dan pembiayaan
8. Kontribusi
9. Pembagian pendapatan parkir dan reklame
10. Hak masing-masing pihak
11. Kewajiban masing-masing pihak
12. Pelaporan dan pengawasan

13. Asuransi
14. Jangka waktu perjanjian
15. Sanksi-sanksi
16. Pembatalan perjanjian
17. Keadaan kahar
18. Penyelesaian perselisihan dan domisili
19. Ketentuan lain-lain

Dengan perjanjian kerjasama yang telah disepakati maka semua hak dan kewajiban pihak pemerintah dan swasta mulai dilaksanakan. Tahapan selanjutnya adalah sosialiasi semua rencana yang telah dibuat dengan semua pedagang Pasar Dinoyo. Tahapan Sosialisasi ini tidak hanya dilakukan dalam satu kali pertemuan. Sosialiasi dilakukan untuk mencari keputusan terbaik yang mewakili semua pihak. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Purnomo selaku Kepala UPT.Pasar Dinoyo dan Pasar Merjosari :

> "sosialisasi dilakukan demi tercapainya keinginan pihak pedagang jika proyek pasar ini akan dibangun, dan pendapat dari pedagang-pedagang Pasar Dinoyo lama akan dijadikan alat pertimbangan oleh pihak pemerintah dan swasta"(Wawancara dilakukan di Kantor UPT.Pasar Dinoyo dan Pasar Merjosari, 30 Desember 2013, Pukul 10.15).

Sosialisasi merupakan salah satu cara untuk menentukan semua asrpirasi terutama dari pihak pedagang. Dalam sosialisasi ini tidak hanya mencari kesepakatan bersama, tetapi juga

memberikan gambaran bentuk *design* bangunan Pasar Terpadu Dinoyo sebagai tempat yang akan pedagang tempat, juga memberikan gambaran mengenai Tempat Penampungan Sementara atau Pasar Sementara sebelum pedagang pindah ke Pasar Dinoyo yang baru. Pasar Tempat Penampungan Sementara bagi pedagang Pasar Dinoyo akan disiapkan sesuai dengan jumlah pedagang, sehingga semua pedagang Pasar Dinoyo lama mempunyai tempat layak untuk mereka berdagang sebelum Pasar Dinoyo baru selesai pembangunananya.

2) Proses Pelaksanaan

Tahapan pelaksanaan revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dilakukan setelah Pasar Tempat Penampungan Sementara telah menjalani tahapan pembangunan. Pada tahapan ini pihak pemerintah dan swasta terus menyelesaikan kesepakatan lainnya yang dapat mempengaruhi tahapan pembangunan Pasar Dinoyo. Tahapan ini pemerintah dan swasta memperbaiki perjanjian yang dianggap masih ada kekurangan, selain itu pemerintah juga mempersiapkan surat-surat izin yang dapat menunjang pembangunan Pasar Dinoyo seperti surat izin mendirikan bangunan, pembahasan mengenai AMDAL yang akan berpengaruh pada dampak sosial. Pemerintah dan Swsata juga bekerjasama dengan pihak terkait mengenai lalu lintas, pembuangan sampah dan hal-hal lain yang dianggap akan

berpengaruh saat pembangunan Pasar Dinoyo ini dilakukan maupun jika sudah dalam tahapan pengelolaan. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama:

> "Setelah ditentukan pemenang tender yaitu PT. Citra Gading Asritama dan melakukan sosialisasi pada pedagang dan pemerintah, maka tahapan pelaksanaan dilakukan. Tahapan pelaksanaan dimulai dengan persiapan proyek, dimana tahap persiapan ini pihak pemerintah dan swasta mendirikan pasar baru sebagai Tempat Penampungan Sementara bagi pedagang-pedagang Pasar Dinoyo. Tempat Penampungan Sementara berada di daerah Merjosari yang sekarang dikenal dengan Pasar Merjosari. Tempat Penampungan Sementara selesai dibangun maka pedagang direlokasi. Setelah pedagang direlokasi maka pihak swsata mengajukan izin mendirikan bangunan Pasar Dinoyo dengan persetujuan pihak pemerintah, lalu mengkaji kembali perjanjian kerjasama mengenai IMB, dampak sosial, AMDAl, dan dampak sosial, setelah perjanjian kerjasama benar-benar disepakati maka pembangunan proyek pasar dilakukan, dan dioperasikan oleh pedagang, dan dikelola oleh PT. Citra Gading Asritama selama 30 tahun"(Wawancara dilakukan di Kantor Pemasaran Mall Dinoyo dan Pasar Dinoyo Terpadu, 27 Desember 2013, Pukul 09.30).

Dalam perjanjian kerjasama dengan menggunakan pola *Build Transfer Operate* (BOT)/Bangun Guna Serah maka tahapan pelaksanaan dikategorikan menjadi 3 tahapan, yaitu *Build* (Bangun), *Operate* (Guna), *Transfer* (Serah). Pembangunan teknis Pasar Dinoyo yang akan menjadi Pasar Terpadu Dinoyo melalui beberapa tahapan, yaitu:

i. Pengosongan Lahan

Proses pembangunan diawali dengan pengosongan lahan oleh pihak swasta yaitu PT. Citra Gading Asritama dengan jaminan oleh pihak pemerintah yaitu Pemerintah Kota Malang. Jaminan itu berupa izin membongkar bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya untuk dibangun gedung pusat perbelanjaan yang dinamai dengan Mall Dinoyo dan Pasar Terpadu yang dinamai Pasar Terpadu Dinoyo. Pembangunan gedung ini juga dilengkapi dengan semua fasilitas penunjang sesuai dengan rencana teknis yang disepakati.

Pengosongan lahan sebagai tindak lanjut dari proses perencanaan yang telah melalui tahapan sosialisasi pada masyarakat. Pemindahan pedagang ke Tempat Penampungan Sementara merupakan salah satu bentuk pengosongan lahan. Pemindahan tersebut hanya selama proses pembangunan berlangsung. Setelah pembangunan selesai pedagang lama kembali ke tempat semula dengan keadaan yang lebih baik dan mereka mendapatkan prioritas untuk menempati bangunan tersebut.

ii. Pembangunan teknis

Pembangunan Pasar Dinoyo meliputi pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo dengan fasilitas pendukung yang terletak diarea Blok B dan lantai 1. Pembangunan Pasar

Tradisional Dinoyo beserta fasilitas perlengkapnya wajib dilakukan oleh pihak swasta sesuai dengan perencanaan teknis dan jadwal kegiatan yang telah disetujui kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian. Pihak swasta wajib melaporkan kepada Pihak Pemerintah setelah selesai dan selanjutnya pihak Pemerintah melakukan penilaian pekerjaan sesuai standar teknis.

Design bangunan Pasar Dinoyo yang telah direncanakan adalah sebagai berikut:

Gambar 8. Market Terpadu Dinoyo Tampak Depan

Sumber : *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

iii. Penyelesaian

Tahapan penyelesaian yang dijadwalkan dalam perjanjian adalah selambat-lambatnya 24 bulan terhitung sejak pedagang Pasar Dinoyo menempati Pasar Tempat Penampungan Sementara.

2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

a. Faktor Pendukung Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo didukung oleh beberapa hal yang berasal dari Pemerintah Kota Malang ataupun PT. Citra Gading Asritama. Hal ini sejalan dengan yang disampaikan Bapak Samsurizal selaku Kepala Subbag. Pengendalian dan Evaluasi Kerjasama yang menyatakan:

> "Dalam revitalisasi peraturan-peraturan yang dikeluarkan demi kelancaran pembangunan ini telah disediakan selengkap mungkin"(Wawancara di Kantor Bagian Kerjasama dan Penanaman Modal Sekretariat Daerah Kota Malang, tanggal 23 Januari 2014, pukul 09.45).

Selain itu PT. Citra Gading Asritama juga mempunyai faktor-faktor pendukung yang membuat pembangunan ini bisa terlaksana, seperti yang disampaikan oleh Bapak Budi Susila selaku *Branch Manager* PT. Citra Gading Asritama:

> "Dalam hal ini pendanaan sangat berperan penting, sebagai modal dari semua bentuk pembangunan maka dana yang dimiliki sangat menentukan, selain itu kerjasama yang dilakukan semua pegawai juga diperlukan, secara tidak langsung adanya sumber daya manusia yang profesional dan berkompeten akan semakin menunjang keberhasilan pembangunan. Kami sebagai perusahaan kontraktor juga memiliki alat-alat yang berkualitas yang

sesuai dengan standar sehingga pelaksanaan pembangunan atau konsturksi kami akan teratasi dengan baik" (Wawancara dilakukan di Kantor Pemasaran Mall Dinoyo dan Pasar Tradisional Dinoyo, tanggal 27 Desember 2013, pukul 09.30).

Dari hasil pengamatan yang didapat, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi faktor pendukung dalam pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo adalah sebagai berikut:

a. Terdapatnya perlindungan hukum dari pemerintah yaitu undang-undang yang mengatur mengenai kerjasama hingga perjanjian kerjasama.
b. Tercukupinya sarana dan prasarana yang membantu proses pelaksanaan revitalisasi Pasar Dinoyo seperti peraturan yang dibuat, alat-alat kontraktor yang dimiliki pihak swasta.
c. Tersedianya sumber daya manusia yang berpotensi, memadai, handal, dan profesional dalam melaksanakan kegiatan ini dari proses perencanaan, pelaksanaan.
d. Tersedianya akses media yang mendukung penyampaian informasi mengenai revitalisasi Pasar Dinoyo.

e. Tersedianya sumber daya finansial yang berasal dari PT. Citra Gading Asritama yang memadai.

b. Faktor Penghambat Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Setiap kerjasama pasti terdapat kendala-kendala baik dalam tahapan terjadinya perjanjian hingga pada tahapan pelaksanannya. Kendala-kendala tersebut sangat mempengaruhi lancar atau tidaknya proses kerjasama tersebut. Faktor penghambat yang dihadapi Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo sebagian berasal dari pedagang. Hal ini sejalan dengan yang disampaikan oleh Bapak Purnomo selaku Kepala UPT.Pasar Dinoyo dan Pasar Merjosari:

> "Jika memang ada hambatan, sudah pasti dalam proses pembangunan apapun dan dimanapun pasti akan ada, hambatan ini juga terjadi pada revitalisasi Pasar Dinoyo namun kami dari Pemerintah Kota Malang berupaya untuk meminimalisir hambatan yang ada. Hambatan itu salah satunya adanya protes yang dilakukan oleh pedagang baik dalam proses perencanaan, pengosongan lahan, pemindahan ke Tempat Penampungan Sementara, namun hambatan ini telah diatasi dengan damai"(Wawancara di Kantor UPT. Pasar Dinoyo dan Merjosari, tanggal 30 Desember 2013, Pukul 10.15).

Selain itu Bapak Purnomo juga menyatakan hambatan-hambatan lain yang terjadi dalam proses revitalisasi Pasar Tradisonal Dinoyo seperti:

> "Dalam proses revitalisasi pasar seperti ini biasanya hal yang terjadi berupa penolakan pedagang dalam rencana memperbaharui bangunan. Hal semacam ini timbul karena pedagang memiliki kekhawatiran dalam banyak hal seperti tidak mendapatkan tempat sementara yang layak strategis sehingga akan menurunkan omset pendapatan pedagang. Selain itu adanya kekhawatiran masalah sewa tempat di pasar yang baru yang akan berbeda sangat jauh atau mahal dari tempat semula, dan banyak kekhawatiran pedagang lainnya. Selain hambatan tersebut, terdapat juga hambatan yang berhubungan mengenai data pedagang dan hak kepemiliki tempat pada pasar lama yang beberapa terdapat masalah. Namun pihak Kota Malang dan swasta berusaha mengatasi hambatan-hambatan tersebut"(Wawancara di Kantor UPT. Pasar Dinoyo dan Merjosari, tanggal 30 Desember 2013, Pukul 10.15).

Dari hasil penelitian dan pengamatan oleh peneliti maka di dapat faktor penghambat. Faktor pengahambat yang mempengaruhi kerjasama pemerintah dan swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang ini yaitu:

a. Adanya penolakan pedagang pada saat perencanaan awal revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo

b. Lamanya proses verifikasi data jumlah pedagang.

c. Adanya penolakan oleh pedagang untuk di relokasi ke Tempat Penampungan Sementara dengan alasan tidak strategis dan luas stand yang ditempati kecil.

d. Adanya protes dari pedagang mengenai harga sewa tempat yang dianggap sangat mahal.

D. Pembahasan

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti di lapangan, maka peneliti berusaha untuk menganalisis dan menginterpretasikan data yang ada. Peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif, dimana metode ini ditujukan untuk dapat melukiskan dan menggambarkan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang dan selanjutnya dipaparkan dan dijelaskan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo, yang dibagi menjadi faktor pendukung dan faktor penghambat.

1. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Pertumbuhan ekonomi yang konsisten telah menyebabkan tingkat kebutuhan infrastruktur meningkat dan memadai. Pemerintah memperkirakan bahwa untuk jangka waktu lima tahun yaitu dimulai 2010 sampai 2014 dibutuhkan investasi yang banyak untuk sektor infrastruktur. Hal ini juga disadari oleh Pemerintah Kota Malang. Pemerintah Kota Malang mulai melibatkan peranan pihak swasta sebagai rekan kerjasama dalam membangun infrastruktur atau sarana dan prasarana yang memadai dengan layanan terbaik.

Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam buku pedoman pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) di Indonesia memiliki definisi:

> *"*Merupakan perjanjian kontrak antara sebuah entitas swasta, yang mana akan dibagi aset dan kemampuan dari tiap pihak dalam mengoperasikan sebuah fasilitas maupun pemberian pelayanan kepada masyarakat, dan juga pembagian resiko dan pendapatan dari pengoperasian fasilitas atau pendapat dari pengoperasian fasilitas atau jasa ini akan berada dalam periode yang cukup panjang, yaitu kira-kira 20-30 tahun atau bisa lebih*"*.(2013:5).

Merujuk pada pengertian Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) diatas, Pemerintah Kota Malang melakukan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo dengan PT. Citra Gading Asritama dengan bentuk perjanjian *Build Transfer Operate* (BOT)/ Bangun Guna Serah. Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama melakukan perjanjian tersebut dalam jangka waktu 30 tahun. Dalam masa 30 tahun itu, PT. Citra Gading Asritama menjadi mitra kerjasama yang memiliki tugas sebagai pihak yang membangun juga mengelolah. Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) yang dilakukan antara Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama telah sesuai, kerjasama ini bukan sebagai bentuk privatisasi yang penuh. Hal ini sebagaimana sesuai dengan pedoman Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) di Indoensia, yang dinyatakan melalui gambar berikut:

Gambar 9 . Tingkat Partisipasi Swasta Dalam Kerjsama Pemerintah-Swasta

Sumber: *Strategic Asia, 2013.*

Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo melibatkan beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah Pemerintahan Kota Malang juga pihak swasta sebagai investor yang diwakili oleh PT. Citra Gading Asritama. PT. Citra Gading Asritama merupakan perusahaan yang mampu memenuhi kebutuhan dalam kegiatan pembangunan. PT. Citra Gading Asritama bertindak sebagai *developer*; sebagai jasa konsultan perencanaan, pengawasan dan studi dengan pola kerja dilakukan dengan manajemen tersendiri; sebagai perusahaan jasa kontraktor; sebagai perusahaan produsen batu pecah; dan mempunyai jasa rental alat berat dan tranportasi.

Keterlibatan swasta dalam penyelenggaraan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) menjadi pilihan yang tepat untuk meningkatkan kualitas layanan publik. Pemerintah Kota Malang

memilih bentuk mekanisme Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) untuk memberikan pelayanan publik pada sektor ekonomi melalui bangunan fisik dan pengelolaannya. Menurut Daryanto, revitalisasi pasar tradisional berarti:

> "mensinergikan sumberdaya potensial yang dimiliki oleh pasar tradisional dengan mempertimbangkan seluruh aspek secara komperhensif, terintegrasi dan holistik sehingga mampu meningkatkan daya saing pasar tradisional dengan tetap mempertahankan kekhasan maupun keunggulan yang dimiliki pasar tradisional tersebut. Revitalisasi pasar tradisional bisa dilakukan dengan menata dan membenahi pasar tradisional." (Daryanto, 2009: 59)

Merujuk pada pengertian revitalisasi menurut Daryanto, revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo memiliki kesamaan. Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo yang menggunakan mekanisme Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) pada dasarnya dilakukan dengan beberapa tujuan, seperti:

1. Melaksanakan pembangunan partisipatif di Kota Malang.
2. Menyediakan fasilitas umum yang memadai.
3. Menyediakan Pasar Tradisional yang nyaman, aman dengan standar yang baik layaknya Pasar Modern.
4. Mempertahankan budaya yang ada dalam Pasar Tradisional dalam bentuk fisik yang lebih baik.
5. Memperbaiki sistem manajemen pengelolaan Pasar Tradisional dengan menyerahkan pengelolaan pasar pada pihak swasta selama masa perjanjian.

6. Meningkatkan perekonomian bagi warga yang berada di Pasar Dinoyo.

a. Pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

Pembangunan secara fisik dalam bentuk bangunan gedung pusat perbelanjaan, terminal, pasar, rumah sakit dan yang berhubungan dengan pelayanan dan masyarakat banyak menjadi perhatian lebih dalam perencanaan pembangunan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah berupaya menyediakan sarana dan prasaran yang menunjang kelancaran hidup orang banyak. Pembangunan fisik semacam itu membutuhkan pembiayaan yang besar, sedangkan pembagian Anggaran Pendapatan Belanja Daerah terbatas. Namun disisi lain, Pemerintah Daerah memiliki potensi berupa lahan-lahan strategis yang jika dimanfaatkan akan bernilai ekonomis.

Keadaan semacam ini terjadi juga di Kota Malang. Pemerintah Kota Malang memiliki inisiatif untuk menjalin kerjasama dengan model perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah. *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah merupakan istilah yang relatif baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia.

Menurut Neal Bieker dan Cassie Boggs, definisi *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah adalah:

> "bentuk kerjasama BOT dapat dilakukan jika pemerintah atau badan usaha milik pemerintah mengadakan suatu perjanjian dengan suatu perusahaan sektor swasta dimana perusahaan tersebut bersedia untuk membiayai, merancang, dan membangun suatu fasilitas atau proyek atas biaya sendiri, dan kepadanya diberikan hak konsesi, biasanya untuk suatu waktu yang telah ditentukan, hak untuk mengoperasikan fasilitas atau proyek tersebut dan mengumpulkan atau menyediakan barang-barang bagi kepentingan fasilitas atau proyek atau pendapatan lain dari pengoperasian proyek sebelum fasilitas atau proyek tersebut diserahkan kepada pemerintah diakhir masa konsesi " (Kamilah, 2012:115).

Pengertian *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah diatas, berlaku untuk kegiatan revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang. Pemerintah Kota Malang memiliki lahan di daerah Jl.MT.Haryono 195-197 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru di atasnya berdiri Pasar Dinoyo dengan luas 9.980 m^2. Pemerintah Kota Malang berkeinginan untuk menyediakan layanan publik berupa Pasar Tradisional Dinoyo dengan keadaan yang lebih baik, sehingga Pemerintah Kota Malang melakukan kerjasama dengan PT. Citra Gading Asritama.

Merujuk pada Pasal 27, Pasal 28, Pasal 30 Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 2006 tentang

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pemanfaatan barang milik negara/daerah melaui konsep *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah, yaitu:

a. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedianya dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk membiayai bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi
b. Mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender peserta/peminat, kecuali untuk barang milik negara/daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung.
c. Mitra kerjasama pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap ke rekening kas umum negara/daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan
d. Besarnya pembayaran konstribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfataan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang, dan mendapatkan persetujuan pengelola barang
e. Selama jangka waktu pengoperasian, mitra kerjasama pemanfaatan dilarang menjamin atau menggadaikan barang milik negara/daerah yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan
f. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
g. Izin mendirikan bangunan hasil Bangun Guna Serah dan bangun serah guna harus diatasnamakan Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah
h. Semua biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah
i. Mitra Bangun Guna Serah barang milik negara harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada pengelola barang pada akhir jangka waktu

pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah

j. Mitra Bangun Guna Serah barang milik negara/daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah kepada gubernur/bupati/walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah.(Kamilah, 2012:144).

Persyaratan diatas juga diterapkan dalam perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Malang yang terbatas menjadi salah satu alasan pemilihan sistem Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional, sehingga Pemerintah Kota Malang melakukan tender atau pelelangan untuk mencari rekan kerjasama. Dalam tahapan tender proyek terpilih 2 (dua) pemenang, PT. Citra Gading Asritama sebagai pemenang utama dan PT. Karya Indah Sukses Konsorsium dengan PT. Fortunindo-PT. Raka Utama sebagai pemenang cadangan. Akhirnya ditetapkan PT. Citra Gading Asritama sebagai pemenang utama dan rekan kerjasama dengan estimasi nilai investasi diatas 191 Milyar dan kontribusi diatas 700 juta per tahun.

Pihak swasta yaitu PT. Citra Gading Asritama dan Pemerintah juga menyepakati penyerahan kontribusi yang

tertulis dalam Perjanjian Kerjasama Pasal 8 yang meyatakan bahwa, Atas kerjasama pengelolaan Kawasan Pasar Terpadu Dinoyo sebagai mana dalam Pasal 3, Pihak Kesatu (Pemerintah Kota Malang) mendapatkan kontribusi dari Pihak Kedua (PT. Citra Gading Asritama), sebagai berikut:

1. Kontribusi berupa barang yang terdiri atas Pasar Tempat Penampungan Sementara beserta fasilitas pendukungnya yang diserahkan setelah selasai dibangun.
2. Kontribusi tetap, mengikat sampai dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama ini berupa setoran tunai dengan besaran dan jadwal pembayaran Kontribusi tahunan.

Kontribusi ini akan terus dibayarkan oleh PT. Citra Gading Asritama selama masa perjanjian berlangsung yaitu 30 tahun. Selain konstribusi, dalam perjanjian kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo juga menjelaskan mengenai retribusi yang didapat dari parkir dan reklame. Pembagian pendapatan parkir yang dikelola PT. Citra Gading Asritama setelah dipotong pajak maka pembagiannya adalah Pemerintah Kota Malang medapatkan 20% dan untuk PT. Citra Gading Asritama mendapatkan 80%. Sedangkan Pembagian pendapatan

reklame Pemerintah Kota Malang mendapatkan bagian 15% dan untuk PT. Citra Gading Asritama 85%.

Dalam perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT)/Bangun Guna Serah dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo izin mendirikan bangunan diatasnamakan Pemerintah Kota Malang yang terdapat pada Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/16/35.73.112/2010. Pembiayaan Pasar Dinoyo semuanya ditanggung oleh PT. Citra Gading Asritama. Kepastian pembiayaan pembangunan pasar atas persetujuan Pemerintah Kota Malang.

b. Proses Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang

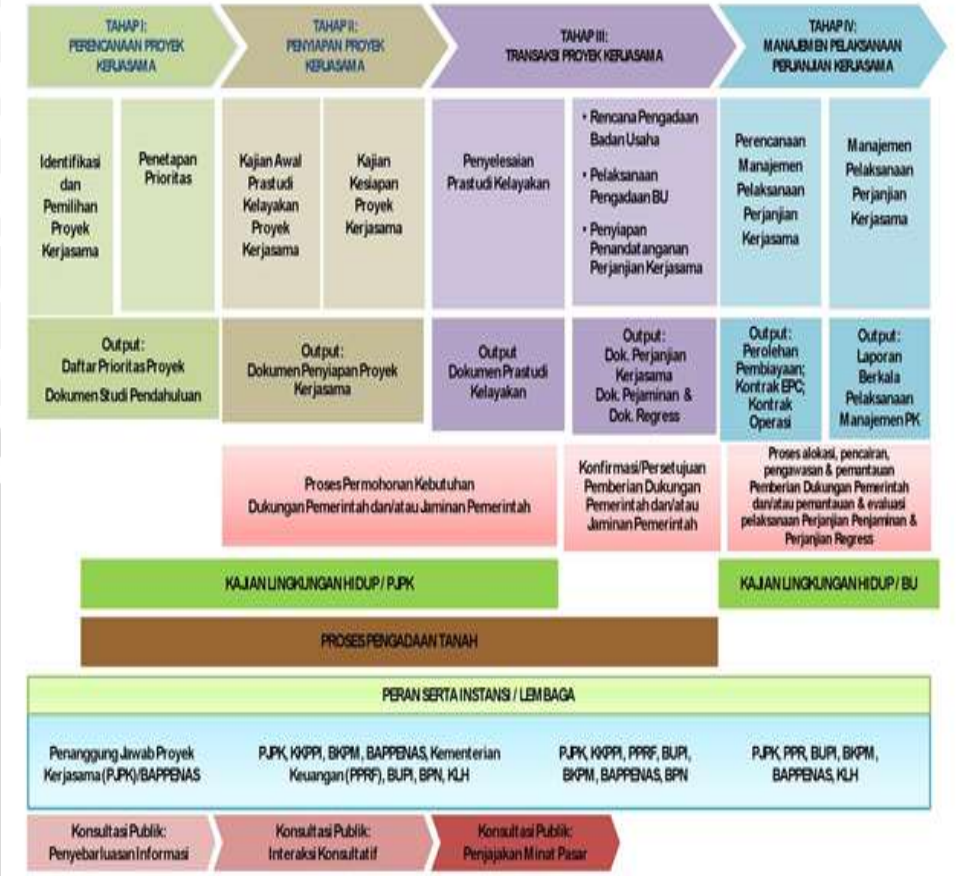
Berdasarkan Pasal 4 dalam Peraturan Bappenas No 3 Tahun 2012 mengenai Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah Swasta mengenai Infrastruktur, sebuah proyek bisa dibagi menjadi empat tahap. Tahap-tahap tersebut adalah:

a. Seleksi Proyek Kerjasama Pemerintah Swasta
b. Persiapan Studi pre-kelayakan untuk proyek
c. Transaksi (pengadaan) oleh pihak swasta untuk proyek Kerjasama Pemerintah Swasta
d. Pengelolaan Pelaksanaan Proyek KPS

Dalam tahapan pertama atau disebut juga fase pertama yang dimulai dengan fase perencanaan proyek. Pada tahapan ini pemerintah mengidentifikasi proyek mana yang sangat penting

dan berpengaruh untuk masyarakat luas. Identifikasi ini bertujuan agar sebuah daerah tidak melakukan hal yang salah. Tahapan identifikasi selesai maka seleksi proyek dilakukan dengan membuat prioritas dari proyek yang akan dilakukan.

Tahapan selanjutnya adalah tahapan persiapan dimana pemerintah maupun swasta melakukan perencanaan atas pengadaan proyek yang akan dilakukan. Proses perencanaan juga dilanjutkan dengan pelaksanaan pengadaan proyek. Dalam pelaksanaan pengadaan proyek ini terjadi proses pelelangan proyek untuk menentukan rekan kerja yang akan melaksanakan proyek kerjasama ini. Dalam tahapan ini juga terjadi penandatangan kontrak proyek. Pada tahapan yang keempat adalah tahapan pengawasan dan evaluasi dari tahapan perencanaan, pengelolaan dan pelaksanaan dari proyek yang dilakukan kerjasama. Tahapan-tahapan diatas di gambarkan dalam gambar dibawah ini:



Gambar 10 .Tahap-Tahap Kerjasama Pemerintah-Swasta

Sumber: *Strategic Asia, 2013.*

1) Tahapan Perencanaan

Tahapan terciptanya hubungan kerjasama dengan sistem Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dengan menggunakan pola *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kota Malang sebagai pemilik hak pengelolaan hak atas tanah dengan PT. Citra Gading Asritama sebagai pihak investor yang mendanai pembangunan berawal pada tanggal 30

September 2010 telah terjadi kesepakatan antara Pemerintah Kota Malang dengan PT. Citra Gading Asritama yang mengembangkan dan memanfaatkan lahan dilokasi strategis milik pemerintah terletak di Jalan MT.Haryono195-197 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru, untuk menambah fasilitas masyarakat Kota Malang khususnya, serta menggerakkan roda perekonomian daerah dan pembangunan nasional maupun internasional pada umunya. Dalam mendapatkan persetujuan kerjasama, Pemerintah Kota Malang mengajukan permohonan pelaksanaan investasi Pembangunan Pasar Dinoyo kepada DPRD Kota Malang maka keluar Surat Keputusan DPRD Kota Malang No. 188/26/35.37.200/2009 tentang Persetujuan Permohonan Pelaksanaan Investasi Pembangunan Pasar Dinoyo dan Pasar Blimbing. Pemerintah Kota Malang juga mengajukan surat permohonan Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Terpadu Dinoyo dengan PT. Citra Gading Asritama serta Pasar Terpadu Blimbing dengan PT. Karya Indah Sukses, yang dituangkan dalam Surat Keputusan DPRD Kota Malang Nomor 188/38/35.37.200/2010 tanggal 29 September 2010. Dengan adanya surat keputusan tersebut maka Pemerintah Kota Malang mengeluarkan Perjanjian Kerjasama

No.050/558/35.73.112/2010 atau 352/CGA-SBY/1X/2010, tanggal 30 September 2010.

Tahapan perencanaan tidak hanya menyiapkan regulasi yang akan menunjang kelancaran pembangunan, tahap perencanaan juga menyiapkan semua data-data yang memberikan informasi menyeluruh mengenai Pasar Dinoyo tersebut. Penyediaan data mengenai Pasar Dinoyo secara lengkap ini digunakan untuk tahapan perencanaan selanjutnya. Peraturan-peraturan yang dikeluarkan Pemerintah Kota Malang ataupun DPRD Kota Malang seperti diatas, sebelumnya telah dilakukan lelang proyek pembangunan Pasar Dinoyo.

Pemerintah Kota Malang yang diwakili oleh Dinas Pasar Kota Malang mengeluarkan surat dengan Nomor 511.2/141/35.73.302/2010 tanggal 12 Februari 2010 tentang Penetapan Daftar Pendek Peserta Lelang, dalam hal ini Pemerintah Kota Malang mencari Pihak Swasta yang tepat untuk dapat diajak kerjasama dalam pembangunan Pasar Dinoyo. Berdasarkan surat diatas maka Pemerintah Kota Malang mendapatkan 7 peserta lelang, dan pada tanggal 15 Februari 2010 Pemerintah Kota Malang mengeluarkan surat keputusan dengan Nomor 602.1/08/PI/35.73.302/2010 yang berisi mengenai Hasil Penilaian Prakualifikasi dan Penetapan Daftar Pendek Lelang pada kegiatan Pasar Dinoyo Kota Malang,

yang menghasilkan 6 perusahaan swasta lulus dalam tahapan selanjutnya. Berdasarkan penilaian sebelumnya, Pemerintah Kota Malang memilih 5 perusahaan swasta untuk melakukan tahapan selanjutnya dalan tahapan lelang yang tercamtum pada surat Nomor 602.1/20/PI/35.73.302/2010 tanggal 5 April 2010.

Tahapan selanjutnya adalah kelima Perusahaan tersebut dinilai oleh tim yang telah ditunjuk oleh Pemerintah Kota Malang untuk menentukan siapa pemenang dalam lelang. Dari penilaian tersebut kelima perusahaan dinyatakan lulus, dan PT. Citra Gading Asritama memiliki nilai tertinggi. PT. Citra Gading Asritama memiliki nilai tertinggi dan dinyatakan lulus seleksi sehingga Pemerintah Kota Malang menetapkan PT. Citra Gading Asritama sebagai Pemenang dalam Pelelangan Pembangunan Pasar Dinoyo Kota Malang yang dinyatakan dalam Surat Nomor 602.1/619/35.73.302/2010 yang disertai dengan penetapan pemenang cadangan pelelangan pembangunan Pasar Dinoyo Kota Malang yaitu, PT. Karya Indah Sukses Konsorium dengan PT. FURTINDO-PT. Raka Utama sebagai pemenang cadangan pertama, dan PT. Mitra Hutama Mandiri sebagai pemenang cadangan kedua.

Tahapan lelang yang telah selesai dan telah dimilikinya keputusan persetujuan yang diberikan oleh DPRD Kota Malang untuk melakukan kerjasama dengan PT. Citra Gading Asritama,

maka tahapan selanjutnya adalah menetapkan lokasi pasar Tempat Penampungan Sementara bagi pedagang Pasar Dinoyo. Pemerintah Kota Malang memilih lokasi yang strategis untuk Penampungan Sementara bagi pedagang Pasar Dinoyo agar pedagang Pasar Dinoyo tidak merasakan perbedaan yang terlalu mencolok pada saat pindah ke tempat sementara. Pemerintah Kota Malang mengeluarkan surat Keputusan Walikota Malang Nomor: 188.45/18/35.73.112/2010 tentang Penetapan Lokasi Penampungan Sementara Pedagang Pasar Dinoyo dalam rangka pembangunan Pasar Dinoyo Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru yang berada di wilayah Merjosari sehingga disebut dengan Pasar Merjosari. Pasar Tempat Penampungan Sementara mempunyai rincian sebagai berikut:

Tabel 4. Luas Pasar Tempat Penampungan Sementara

No	Area	Volume M^2
1	Luas Total Area	5775
2	Luas Kios/Bedak/Los	3236
3	Area Kantor/Mushola Toilet	124
4	Total Jumlah Kios/Bedak Los	812

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

Tabel 5. Jumlah Unit Tempat Penampungan Sementara

No	Uraian	Volume M^2	Satuan
1	Kios	180	UNIT
2	Bedak	114	UNIT
3	Los	488	UNIT
4	Parkir	2283	M^2
5	TPS	60	M^2

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama juga menyediakan denah *lay out* Pasar Tempat Penampungan Sementara, sebagai berikut:

Gambar 11. Denah Layout Pasar penampungan Sementara Pasar Dinoyo/ Pasar Merjosari

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama. 2013.*

Pemerintah Kota Malang dan PT Citra Gading Asritama juga memberikan tampak ilustrasi Pasar Tempat Penampungan Sementara pedagang Pasar Dinoyo. Hal ini dimaksudkan agar pedagang Pasar Dinoyo bisa mengetahui kondisi Pasar Tempat Penampungan Sementara yang akan mereka tempati.

Gambar 12.Tampak Ilustrasi Pasar Penampungan Dinoyo

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

Data mengenai Pasar Tempat Penampungan Sementara diatas disampaikan dalam sosialisai kepada pedagang Pasar Dinoyo. Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama mengadakan sosialisasi rencana pembangunan Pasar Dinoyo dan Pasar Tempat Penampungan Sementara pada para pedagang, sehingga Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama menyediakan data mengenai Pasar Dinoyo yang akan dibangun. Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra

Gading Asritama merencanakan Pembangunan Pasar Dinoyo yang baru akan di beri nama Pasar Terpadu Dinoyo.

Pasar Terpadu Dinoyo meliputi pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Area Blok B lantai dasar dan lantai 1, dan Mall beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Area Blok A dan Blok 1B, Lantai 2, dan Lantai 3. Pasar Terpadu dinoyo di ilustrasikan dalam beberapa *design* berikut:

Gambar 13. Tampak Depan Market Pasar Terpadu Dinoyo

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

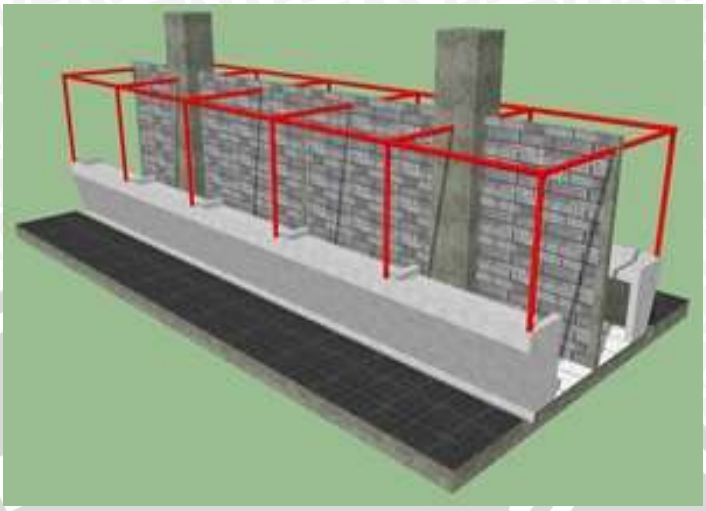
Gambar 14 . Ilustrasi Jalan Menuju Pasar Tradisional Dinoyo

Sumber: *PT.Citra Gading Asritama, 2013.*

Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama mempersiapkan ilustrasi bedak dan kios untuk para pedagang:

Gambar 15. Ilustrasi Los

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*



Gambar 16. Ilustrasi Bedak

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

Gambar 17. Ilustrasi Kios

Sumber: *PT. Citra Gading Asritama, 2013.*

Ilustrasi dari bangunan tersebut pertunjukan dalam sosialisasi ke pedagang. Sosialisasi ini diadakan dengan tujuan untuk menyelesaikan masalah yang masih ada dari pihak pedagang, sehingga dalam tahap ini pedagang bisa menyatakan apa tidak berkenan dari sudut pandang mereka, dan apa yang

mereka inginkan. Pemerintah dan PT. Citra Gading Asritama menentukan berbagai kesepakatan yang juga mewakili keinginan pedagang. Tahapan sosialisasi merupakan tahapan terakhir sebelum terjadinya pelaksanaan.

2) **Tahapan Pelaksanaan**

Pelaksanaan dalam Pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo, diawali dengan pembangunan Tempat Penampungan Sementara yang berada di kawasan Mertojoyo. Dengan adanya keputusan perjanjian antara Pemerintah Kota Malang, Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus, dan Rekan, dan PT. Citra Gading Asritama Nomor: 050/216/35.73.112/2011, Nomor 074/AFR/KEU/IV/2011, dan Nomor: 45/CGA-SBY/IV/2011 Tentang Pekerjaan Penilaian Bangunan Relokasi Penampungan Sementara Pasar Dinoyo tanggal 15 April 2011, maka pada tanggal 11 Desember 2011 Pedagang Pasar Dinoyo direlokasi ke Tempat Penampungan Sementara. Dengan direlokasinya pedagang maka Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama dapat memulai pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo.

Pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo dimulai pada bulan Desember 2011. Pembangunan Pasar Dinoyo dilakukan dengan perencanaan teknis yang telah disepakati dengan Pemerintah Kota Malang. PT. Citra Gading Asritama

mempunyai waktu pembangunan maksimal 24 bulan setelah pedagang Pasar Dinoyo menempati Pasar Tempat Penampungan Sementara.

PT. Citra Gading Asritama sebagai kontraktor melakukan pembangunan sesuai dengan perencanaan yang telah dilakukan. Dengan bentuk bangunan, ukuran, *design*, dan tata letak yang telah dibuat ilustrasinya. Saat ini Pembangunan Pasar Tradisional Dinoyo yang berada di Jl.MT.Haryono 195-197 dalam masa pembangunan dan menuju masa *finishing*. PT. Citra Gading Asritama akan menyediakan tempat yang baru untuk para pedagang, dan setelah bangunan tersebut telah selesai maka sebagian besar pedagang Pasar Tradisional Dinoyo lama akan pindah ke Pasar Tradisional Dinoyo yang baru. Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama merencanakan pembangunan akan selesai tahun 2014, sekaligus pedagang bisa direlokasi pada tahun ini.

2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

a. Faktor Pendukung Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

Faktor yang dapat mengukur keberhasilan kerjasama adalah adanya dukungan dalam bentuk kinerja yang baik dari pihak yang ikut didalam kerjasama (Soleh, 2010:58). Tanpa adanya kinerja berarti tidak adanya upaya untuk mencapai hasil atau target. Faktor pendukung dari sebuah kerjasama disamping kinerja dari kerjasama itu sendiri, yang lebih penting adalah diukur juga dari kinerja masing-masing pihak dalam mendukung kerjasama tersebut.

Dalam manajemen, sumber-sumber daya dasar yang harus ada dalam mencapai tujuan dan sasaran proses manajemen dikenal dengan "*Six M*" yaitu:

a. *Man* (Manusia), menyangkut kualitas sumber daya manusia yang terlibat dalam proses manajemen untuk mencapai tujuan.
b. *Materials* (bahan), berkaitan dengan bahan-bahan material yang harus disediakan di dalam proses manajemen;
c. *Machines* (mesin), menyangkut alat-alat yang digunakan untuk berjalannya proses produksi, dari bahan mentah menjadi bahan jadi yang siap untuk dipasarkan;
d. *Methodes* (metode), berkaitan dengan metode dan cara-cara yang digunakan dalam proses manajemen;
e. *Money* (uang), berkaitan dengan jumlah biaya dan sumber dana yang harus dikeluarkan dan dianggarkan di dalam proses manajemen;
f. *Markets* (pasar), menyangkut eksistensi pasar dari hasil proses produksi yang telah dihasilkan dalam proses manajemen.(Siagian, 2004:25)

Berdasarkan teori diatas, yang merupakan faktor pendukung dalam pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta

(KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang dapat dikategorikan dari dua sudut pandang, yaitu dari pihak Pemerintah Daerah yaitu Pemerintah Kota Malang dan Pihak swasta yaitu PT. Citra Gading Asritama. Faktor pendukung yang berasal dari Pemerintah Kota Malang yaitu:

a. Sumber daya manusia yang menangani kerjasama daerah yang kompeten.
b. Peraturan yang berlaku, seperti Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota untuk mendukung pelaksanaan kerjasama daerah.
c. Sumber daya alam yang potensial yang dapat dimanfaatkan secara ekonomis, yang berupa lahan/tanah yang berda di JL.MT.Haryono 195-197 Malang.
d. Informasi dan sosialisai tentang kerjasama kepada masyarakat.
e. Koordinasi antar unit-unit kerja terkait dalam bentuk intensitas koordinasi instansi-instansi terkait pelaksanaan kerjasama daerah.

Dukung dari Pemerintah Kota Malang juga harus diiringi dengan dukungan PT. Citra Gading Asritama sebagai pihak swasta. Faktor Pendukung yang berasal dari PT. Citra Gading Asritama adalah:

a. Sumber daya manusia yang telah berpengalaman dana kompeten dalam pelaksanaan pembangunan dengan model kerjasama.
b. Sumber pendanaan yang dimiliki oleh PT. Citra Gading Asritama yang mampu mendanai semua kerjasama ini.
c. Sumber peralatan yang digunakan untuk pembangunan yang memiliki standar.
d. Koordinasi yang baik antara Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama yang dan intensitas koordinasi terkait pelaksanaan kerjasama.
e. Ketersediaan Pasar yang mendukung dalam pengembangan pengelolaan Pasar Dinoyo setelah siap dioperasikan.

b. Faktor Penghambat Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang.

Kendala yang biasanya dihadapi saat upaya pembangunan direncanakan:

1. Kendala yang menyangkut lamanya perjanjian.
2. Kendala menyangkut pengosongan lahan
3. Kendala yang menyangkut pembagian hasil
4. Kendala yang berkaitan dengan kondisi alam
5. Kendala yang menyangkut pajak dan retribusi
6. Kendala *Social Risk* (Oktarina, 2010:116)

Dalam *Public Private Partnersip* (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo terdapat bebrapa bentuk faktor penghambat ataupun kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Malang dan PT. Citra Gading Asritama yang sama dengan kendala pembangunan diatas. Penghambat dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo adalah:

a. Adanya penolakan pedagang pada saat perencanaan awal revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo

b. Lamanya proses verifikasi data jumlah pedagang.

c. Adanya penolakan oleh pedagang untuk di relokasi ke Tempat Penampungan Sementara dengan alasan tidak strategis dan luas stan yang ditempati kecil

d. Adanya protes dari pedagang mengenai *site plan* bangunan Pasar Dinoyo baru.

e. Adanya protes dari pedagang mengenai harga sewa tempat yang dianggap sangat mahal.

Bentuk penghambat yang terdapat dalam Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo diatas termasuk dalam kendala kondisi *Sosial Risk.* Keadaan Sosial yang dimaksud dalam hal ini adalah adanya bentuk respon dari pedagang sehingga adanya berupa protes yang mereka sampaikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan oleh peneliti, mengenai Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo Kota Malang bertujuan untuk memberikan fasilitas publik yang lebih baik. Kerjasama ini dilakukan antara Pemerintah Kota Malang dan PT.Citra Gading Asritama. Kerjasama Pemerintah-Swasta yang dilakukan menggunakan pola kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah dengan lama perjanjian 30 tahun. Dalam kerjasama ini juga terdapat beberapa proses-proses yang sangat penting seperti Perencanaan dan Pelaksanaan. Dalam Proses Perencanaan dan Pelaksanaan terdapat berbagai macam kegiatan yang terjadi sebagai bentuk pelaksanaan kerjasama dengan pola *Build Operate Transfer* (BOT)/ Bangun Guna Serah tersebut.
2. Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta dalam revitalisasi Pasar Tradisional Dinoyo mempunyai faktor pendukung yaitu: Adanya peraturan/regulasi yang lengkap dan memudahkan kerjasama; Sumber daya manusia yang memadai untuk menunjang pembangunan; Sumber daya alam yang potensial; Pendanaan yang dimiliki mampu mendanai pembangunan sehingga berjalan lancar; informasi dan sosialisasi dalam

kerjasama yang terjalin dengan baik; juga koordinasi antara pemerintah dan swasta yang terjalin dengan baik. Juga Faktor Penghambat yaitu hambatan dari lingkungan sekitar yang disebut dengan *Social Risk*.

B. Saran

Berikut ini beberapa saran yang dapat peneliti uraikan untuk perbaikan semua pihak:

1. Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta yang menggunakan pola *Build Operate Ttransfer* (BOT) harus dipertegas dan diperinci peraturan yang membahas mengenai BOT, dan harus ada pembahasan berkala oleh kedua pihak mengenai perjanjian yang disepakati agar tidak terjadi masalah dikemudian hari dikarena panjangnya waktu perjanjian.
2. Pemerintah seharusnya lebih menjalin komunikasi yang intensif kepada pedagang agar tidak terjadi kesalahpahaman.
3. Pemerintah dan Pihak swasta harus melakukan studi kelayakan dengan rinci dari segi kepentingan masyarakat sebagai pengguna jasa karena perjanjian yang terlalu lama dan berkaitan dengan banyak aspek baik lingkungan, sosial, maupun ekonomi

DAFTAR PUSTAKA

Anggraini, Crisye. 2012. *Strategi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dalam Meningkatkan Kualitas Jasa Transparansi Kereta Api "Madiun Jaya"Rute Madiun-Solo-Yogyakarta*. Malang: Universitas Brawijaya.

Azimah, Dewi., Rina Martini dan Dzunuwanus Ghulam Manar. 2013. *Kontribusi Pasar Tradisional dan Pasar Modern Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang Tahun 2011 (Studi Kasus di Wilayah Kecamatan Banyumanik)*. Jurnal Ilmu Pemerintah Vol.2 No.2 Tahun 2013.

Daryanto, Arief. 2009. *Revitalisasi Pasar Tradisional.* Majalah TROBOS Edisi Agustus 2009.

Domai, Tjahjanulin. 2011. *Sound Governance*. Malang: UB Prees.

Endarti, Esa Wahyu. 2005. *Aplikasi Prinsip Good Governance Dalam Sektor Publik.* Jurnal Administrasi Publik, Vol II,No.1, April 2005.

Handoyo, B.Hestu Cipto. 2009. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Hasto, Hanggoro. 2010. Skripsi: *Partisipasi Pedagang Ngarsapura Night Market Terhadap Pengembangan Pasar Tradisional Sebagai Warisan Budaya (Heritage)*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Indradi, Sjamsiar Sjamsuddin. 2005. *Kepemerintahan dan Kemitraan* Malang: Yayasan Pembangunan Nasional kerjasama dengan CV.Sofa Mandiri dan Indonesia Print Malang.

Kamila, Anita. 2012. *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Prespektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Media

Kartasasmita, Ginandjar.1997.*Pemberdayaan Masyarakat: Konsep Pembangunan Yang Berakar Pada Masyarakat*. Makalah disampaikan pada "Sarasehan DPD GOLKAR Tk.I", Jawa Timur, 14 Maret 1997.

Keban, Yeremias T. 2008. *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik*. Yogyakarta : Gavamedia.

Keputusan Peresiden No.7 Tahun 1998 Tentang Kerjasama Pemerintah dan Baadan Usaha Swasta dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur.

Kerjasama Pemerintah dan Swasta : Mengapa Memilih KPS? Identifikasi dan Seleksi Proyek Kerjasama. Edisi Khusus Tahapan KPS 2011.Jakarta

Kholis, Noor., Alifa Ratnawati, Sitty Yuwilliatin. 2011. *Pengembangan Pasar Tradisional Berbasis Perilaku Konsumen*. Dinamika Sosial Ekonomi Volume 7 Nomor 1 Edisi Mei 2011. Semarang: Fakultas Ekonomu Unisusula.

Mangeswuri, Dewi Restu dan Niken Paramita Purwanto. 2011. *Revitalisasi Pasar Tradisional di* Indonesia. Jurnal Ekonomi dan kebijakan Publik, Vol.2 No 1, Desember 2010.

Moleong, Lexy J. 2005. *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung : PT.Remaja Rosdakarya.

Oktarina, Ima. 2010. *Tesis:Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate Transfer (BOT) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional(Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang).* Semarang: Universitas Diponegoro.

Pasolong, Harbani. 2012. *Metode Penelitian Administrasi Publik*. Bandung: Penerbit Alfabeta.

Pedoman Umum Manajemen Pasar Profesinalisasi Manajemen Aset Pasar dan Terminal.USDRP (*Urban Sector Development Reform Project*).

Pedoman: Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah-Swasta Di Indonesia. 2013. Stategic Asia.

Peraturan Bappenas No 3 Tahun 2012 tentang Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah Swasta mengenai Infrastruktur.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pedoman Peningkatan Kapasitas Pelaksanaan Kerjasama Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah.

Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 2008 tentang Penglolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah

Peraturan Presiden No.67 Tahun 2005 Tentang Tata Cara KPS Pada Pembangunan Proyek Infrastruktur.

Siagian, Sondang P. 2004. *Filsafat Administrasi (Edisi Revisi)*. Jakarta: Bumi Aksara

Soleh. 2010. *Tesis:Pelaksanaan Pembnagunan Fasilitas Umum Dengan KOntrak Bangun Serah Guna/Build Operate Transfer (BOT)Di Pemerintah Derah Kabupaten Pekalongan.* Semarang: Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana.

Sukriswanto,Ucung. 2012. Tesis: *Analisis Kelayakan Revitalisasi Pasar Umum Gubug Kabupaten Grobogan*. Semarang: Universitas Diponegoro Program Magister Teknik Sipil.

Sumarto, Herfifah Sj. 2009. *Inovasi, Partisipasi, dan Good Governance : 20 Prakarsa inovatif dan partisipasi di Indonesia.* Jakarta: Yayasan Obor Indoenesia.

Susanto, Bambang dan Mohammed Ali Berawi. 2012. *Perkembangan Kebijakan Pembiayaan Infrastruktur Transportasi Berbasis Kerjasama Pemerintah Swasta di Indonesia.*Jurnal Transportasi Vol 12 No.2 Agustus 2012 :93-102.

Tjiptoherijanto,P, dan Mandala Manurung. 2010. *Paradigma Administrasi Publik dan Perkembangannya*. Jakarta:UI-Prees.

UU Nomor 22 Tahun 1999

UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

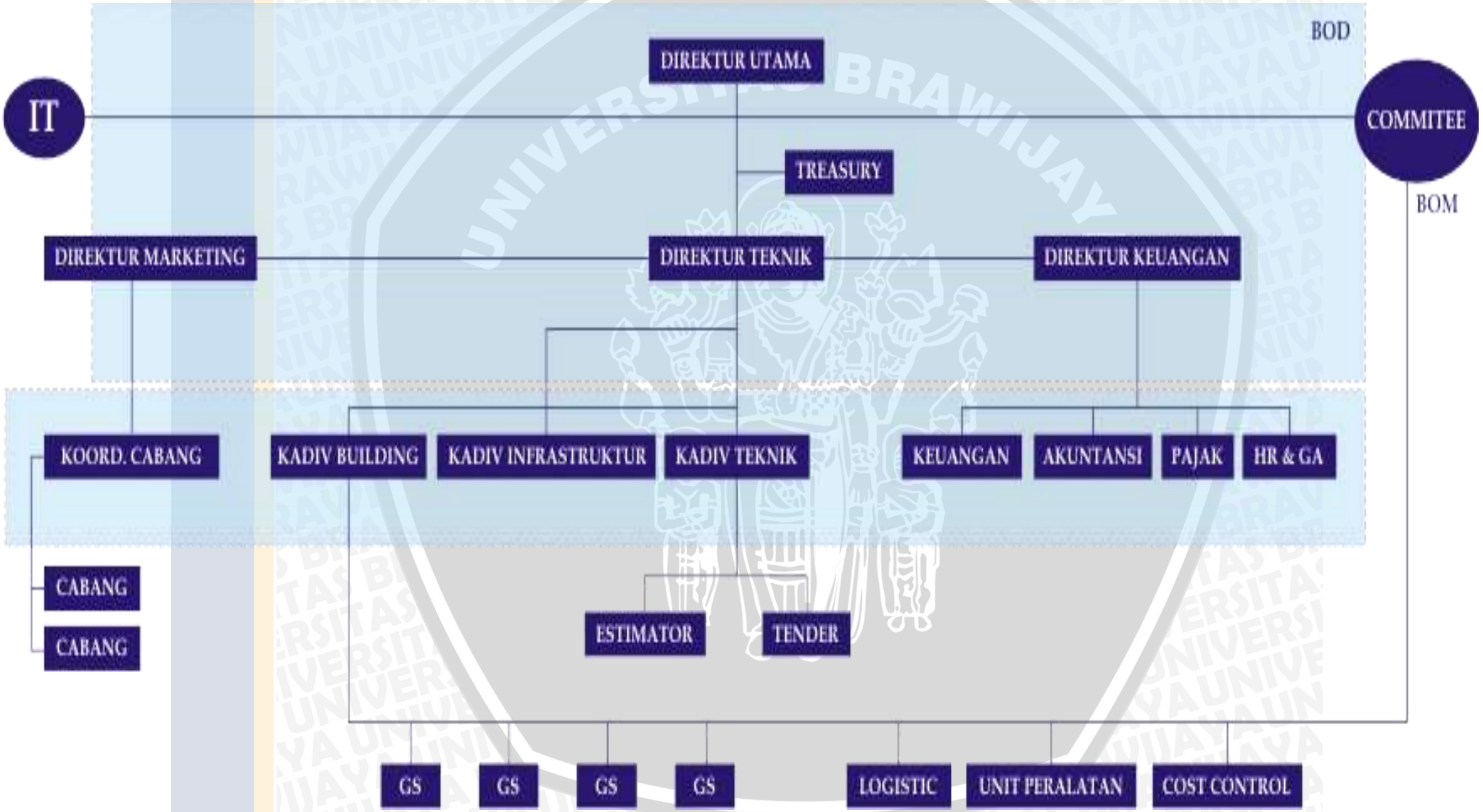
Waldo, Dwight. 1979. *Pengantar Studi Public Administrasi*. Diterjemahkan Oleh Slamet W. Admosoedarwo dari judul "The Study Of Administration" Jakarta: Aksara Baru.

Widjaja. 2002. *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

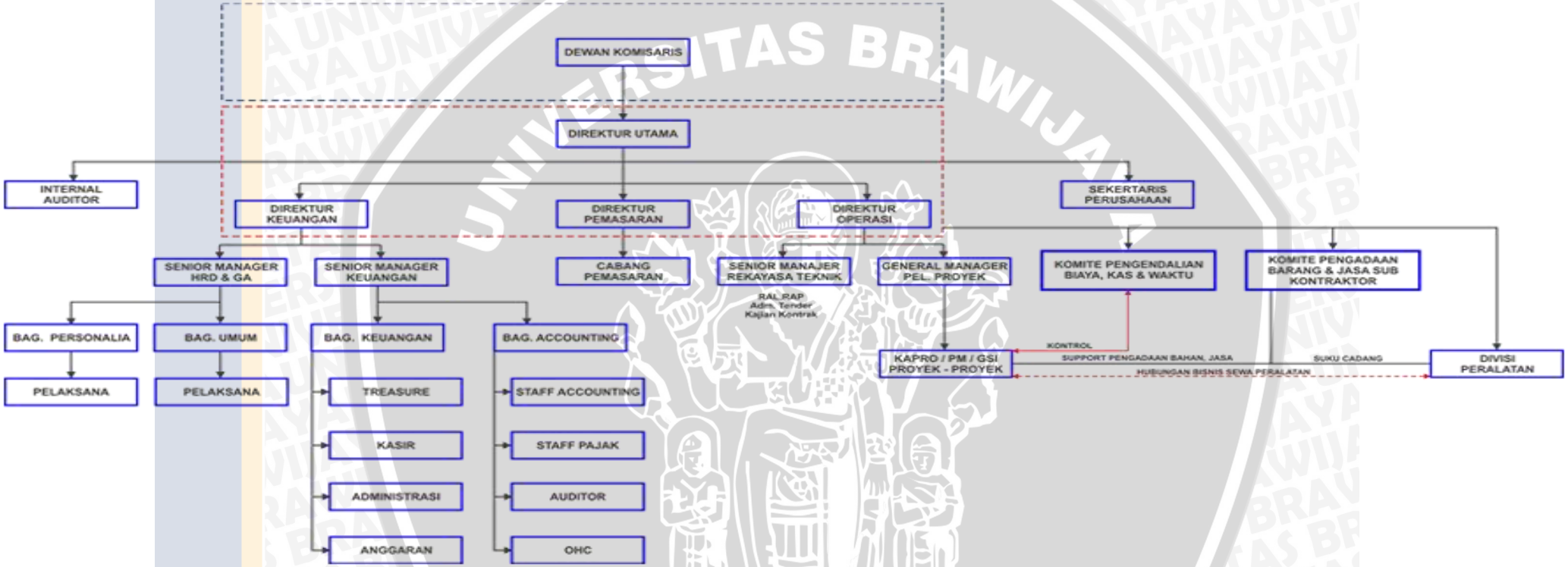
PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan:

1. Mengapa malakukan Revitalisasi Pasar Tradisional?
2. Mengapa melakukan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Revitalisasi Pasar Dinoyo?
3. Mengapa Pemerintah Kota Malang melakukan kerjasama dengan PT.Citra Gading Asritama ?
4. Bagaimana Proses dalam Pemelihan pihak Sawsata/investor yaitu PT.Citra Gading Asritama?
5. Apakah Kriteria yang harus dimiliki pihak swasta/investor dalam mengikuti tender kerjasama Revitalisasi Pasar Dinoyo?
6. Apakah Kriteria yang harus dimiliki pihak swasta/investor dalam memenangkan tender kerjasama Revitalisasi Pasar Dinoyo?
7. Mengapa melakukan kerjasama dengan menggunakan model "BOT"?
8. Bagaimanakah Peran (Pemerintah Kota Malang*) dalam Revitalisasi Pasar Dinoyo:
    a. Peran Dalam Perencanaan:
        1. Seleksi Proyek PPP
        2. Persiapan pra kelayakan Proyek
    b. Peran Dalam Pelaksanaan:
        1. Transaksi proyek/tender
        2. Sosialisasi
        3. Pelaksanaan
9. Apakah Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Revitalisasi Pasar Dinoyo?


BOD
DIREKTUR UTAMA
IT
COMMITEE
BOM
TREASURY
DIREKTUR MARKETING
DIREKTUR TEKNIK
DIREKTUR KEUANGAN
KOORD. CABANG
KADIV BUILDING
KADIV INFRASTRUKTUR
KADIV TEKNIK
KEUANGAN
AKUNTANSI
PAJAK
HR & GA
CABANG
CABANG
ESTIMATOR
TENDER
GS
GS
GS
GS
LOGISTIC
UNIT PERALATAN
COST CONTROL

STRUKTUR ORGANISASI PUSAT



STRUKTUR ORGANISASI PROYEK