

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI *PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP* (PPP) DALAM
PENGELOLAAN LAPANGAN KAREBOSI DI KOTA MAKASSAR**



Oleh :

SULFIYANTI

Nomor Induk Mahasiswa : 105641105419

PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

2023

***IMPLEMENTASI PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (PPP) DALAM
PENGELOLAAN LAPANGAN KAREBOSI DI KOTA MAKASSAR***

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Ilmu Pemerintahan

Disusun dan Diajukan Oleh

SULFIYANTI

Nomor Stambuk 105641105419

Kepada

**PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Proposal Penelitian : Implementasi *Public Private Partnership* (PPP)
Dalam Pengelolaan Lapangan Karebosi di Kota
Makassar

Nama : Sulfiyanti

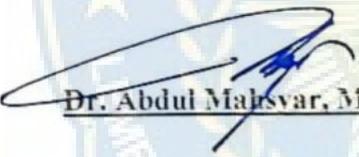
Nomor Induk Mahasiswa : 105641105419

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

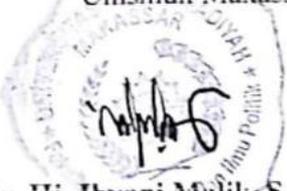

Dr. Abdul Maksvar, M.Si

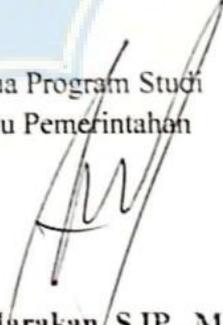

Hamrun, S.IP., M.Si

Mengetahui :

Dekan Fisipol
Unismuh Makassar

Ketua Program Studi
Ilmu Pemerintahan


Dr. Hj. Ibhvani Malik, S.Sos., M.Si
NBM. 730 727


Ahmad Harakan, S.IP., M.H.I
NBM. 1207 163

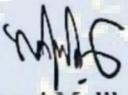
HALAMAN PENERIMAAN TIM

Telah diterima oleh tim penguji skripsi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar, berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar. Nomor : 0175/FSP/A.4-II/VIII/45/2023 sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata 1 (S1) dalam Program Studi Ilmu Pemerintahan di Makassar pada hari Rabu, 16 Agustus 2023.

Mengetahui

Ketua

Sekretaris


Dr. Hj. Ihvani Malik, S.Sos., M.Si
NBM. 730727


Dr. Andi Luhur Prianto, S.IP., M.Si
NBM. 1207163

TIM PENGUJI

1 Prof. Dr. H. Muhlis Madani, M.Si

()

2 Hamrun, S.IP. M.Si

()

3 Nurbiah Tahir, S.Sos., M.AP

()

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :
Nama Mahasiswa : Sulfiyanti
Nomor Induk Mahasiswa : 105641105419
Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Menyatakan bahwa benar skripsi ini adalah karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat dari sumber lain. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 6 Juli 2023

Yang Menyatakan,



Sulfiyanti

ABSTRAK

SULFIYANTI. 2023 IMPLEMENTASI *PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP* (PPP) DALAM PENGELOLAAN LAPANGAN KAREBOSI DI KOTA MAKASSAR (Dibimbing oleh Dr. Abdul Mahsyar, M.Si dan Hamrun, S.IP, M.Si).

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam *Service* Kontrak, Pendanaan Pihak Swasta, Pengoperasian fasilitas atau sistem, Standar-standar *performance* yang dikeluarkan oleh pemerintah dan implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar .

Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian Kualitatif yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran umum berupa data yang dikumpulkan dari lapangan secara objektif dengan tipe penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi secara langsung dilapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi melalui 4 indikator yaitu: 1). Kerjasama antara pemerintah dan PT. Tosan Permai Lestari menggunakan model kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah (BGS). Model kontrak BOT adalah bentuk kerjasama pemerintah swasta di mana PT. Tosan Permai Lestari diberikan kewenangan untuk menggunakan dan mengelola bangunan selama periode masa konsesi. Setelah masa konsesi berakhir maka akan diserahkan kepada pemerintah. 2). Lapangan Karebosi awalnya dikelola oleh pihak swasta, namun kemudian pengelolaannya diserahkan kepada unit pemerintah. Revitalisasi lapangan Karebosi melibatkan kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari dengan mekanisme Bangun Guna Serah (BGS). Pemerintah mendanai keseluruhan lapangan, sementara swasta hanya mendanai pengelolaan Mall (Karlinsk). 3). Pemerintah bertanggung jawab penuh dalam pengelolaan dan perawatan fasilitas lapangan Karebosi. Tidak ada keterlibatan sektor swasta kecuali untuk pengelolaan mall bawah tanah. Pemerintah melakukan revitalisasi Karebosi dengan peningkatan fasilitas dan membagi lapangan-lapangan. Masyarakat juga terlibat dalam pengawasan fasilitas tersebut, dan pemerintah menjalankan mekanisme PPP untuk pengelolaan fasilitas.4). Penting bagi pemerintah dan swasta untuk bekerja sama sesuai standar kinerja yang ditetapkan. Standar kinerja yang ditetapkan oleh pemerintah memastikan tugas dan tanggung jawab terpenuhi dengan baik.

Kata Kunci : Implementasi, *Public Private Partnership* (PPP), Lapangan Karebosi

KATA PENGANTAR

Penulis panjatkan rasa syukur yang tidak terhingga kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, Salawat dan salam tidak lupa pula kita kirimkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, beserta para keluarga, sahabat dan para pengikutnya. Merupakan nikmat yang tiada ternilai manakala skripsi yang berjudul “**Implementasi *Public Private Partnership* (PPP) Dalam Pengelolaan Lapangan Karebosi di Kota Makassar**”. Skripsi yang penulis buat bertujuan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program sarjana strata satu (S1) pada fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih yang tak terhingga dengan tulus kepada kedua orang tua tercinta Bapak **Kamaruddin** dan Ibu **Natalia Nengsih, SE** atas segala yang telah dilakukan dan dikorbankan dan terima kasih atas dukungan baik secara moral, spiritual, material serta doa dan kasih sayang yang tidak pernah berhenti dan selalu mengiringi langkah penulis sehingga bisa sampai di tahap ini. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini penulis mendapat banyak masukan, bimbingan dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak, sehingga melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Dr. Hj. Ihyani Malik, S.Sos., M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

2. Bapak Ahmad Harakan, S.IP, M.Hi dan Nurkhaerah, S.IP, M.Si selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Bapak Dr. Abdul Mahsyar, M.Si selaku Pembimbing I dan Bapak Hamrun, S.IP., M.Si selaku Pembimbing II yang senantiasa meluangkan waktunya membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak A. Luhur Prianto, S.IP., M.Si selaku Penasehat Akademik, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik atas ilmunya yang diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan serta seluruh staf pegawai/administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik atas pelayanannya selama ini.
6. Kepada pihak Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar, Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar, Dinas Pertanahan Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari yang telah membantu serta meluangkan waktunya untuk penulis dalam memberikan informasi terkait pengelolaan Lapangan Karebosi
7. Terima kasih untuk sahabat saya Chicy Ariesta, Dwi Arselina dan Septiani Parinding yang selalu memberikan bantuan, doa dan dukungan kepada penulis.
8. Teruntuk teman-teman kelas IPB khususnya kepada Dewi Fourtuna A.M.Nur, Nur Fitriani, Marwah Yunida Alamin dan Aglia Maydiarni. Terima kasih telah menjadi keluarga dan teman setia dari awal maba hingga sekarang dan juga menjadi pendorong semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Kepada keluarga dan teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga segala bantuan, doa dan motivasinya dinilai ibadah di sisi Allah SWT, Aamiin. Semoga karya skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca guna menambah ilmu pengetahuan terutama yang berkaitan dengan Ilmu Pemerintahan.

Billahi Fii Sabilil Haq Fastabiqul khairat.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Makassar, 6 Juli 2023



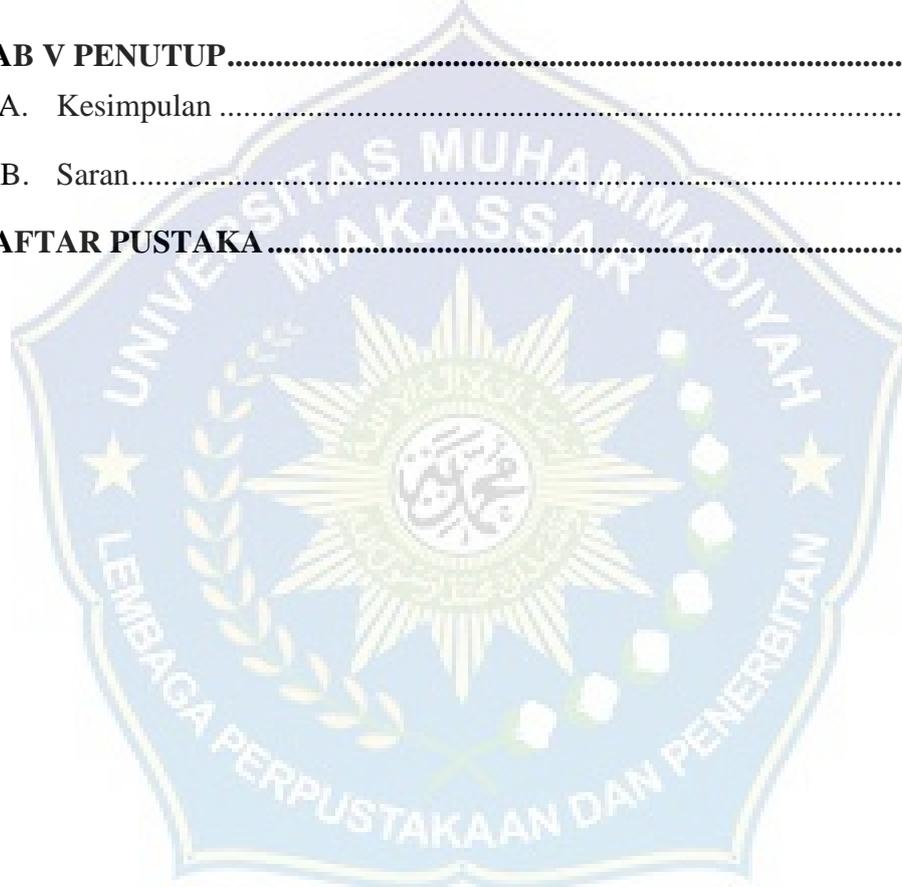
Sulfiyanti



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENERIMAAN TIM.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Penelitian Terdahulu	9
B. Landasan Teori.....	12
C. Kerangka Pikir	24
D. Fokus Penelitian	25
E. Deskripsi Fokus Penelitian.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	27
B. Jenis dan Tipe Penelitian.....	27
D. Informan Penelitian	28
E. Teknik Pengumpulan Data.....	29

F. Teknik Analisis Data.....	30
G. Teknik Pengabsahan Data.....	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Deskripsi Obek Penelitian.....	32
B. Hasil Penelitian	37
C. Pembahasan Hasil Penelitian	59
BAB V PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	9
Tabel 3.1 Informan Penelitian.....	29



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir.....	25
Gambar 4.1 Lapangan Karebosi.....	33
Gambar 4.2 Lapangan Karebosi tampak dari atas	34
Gambar 4.3 Lokasi PT. Tosan Permai Lestari	37



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Public Private Partnership (PPP) merupakan kemitraan atau bentuk kerjasama antara pemerintah dan badan swasta untuk menyediakan layanan fasilitas umum yang merupakan cara untuk mendapatkan sumber pendanaan tambahan untuk investasi infrastruktur. Melalui kerjasama pemerintah-swasta, keahlian dan aset pemerintah dan swasta secara bersama-sama disediakan untuk melayani masyarakat, dan potensi risiko dan manfaat dari penyediaan layanan atau fasilitas dibagi dengan pemerintah dan sektor swasta, dalam bentuk kerjasama KPBU, pemerintah masih memiliki kewenangan di dalam perusahaan, atau diundang untuk bekerja sama dengan Lembaga Swadaya Masyarakat.

Konsep kemitraan publik-swasta, atau kerjasama antara pemerintah dan swasta telah menyebar luas dalam pelaksanaan program. Berbeda dengan periode sebelumnya, pemerintah sekarang akan bertanggung jawab penuh untuk menyediakan fasilitas dan layanan publik. Dalam penyelenggaraan fasilitas dan layanan publik skala besar, kerjasama pemerintah dan swasta telah diformulasikan dalam bentuk kemitraan yang disebut dengan *Public Private Partnership* (PPP).

Public Private Partnership (PPP) bisa menjembatani pemenuhan sebagian kebutuhan pendanaan infrastruktur melalui partisipasi pihak swasta.

Model kerjasama ini memungkinkan pemberian tanggung jawab pendanaan, disain dan konstruksi suatu proyek infrastruktur, sebagaimana juga tanggung jawab operasi dan pemeliharaan fasilitas dan ruang publik kepada pihak swasta. Dalam Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015, KPBU didefinisikan sebagai kerjasama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan fasilitas untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak (Maman Suhendra, 2017)

Public Private Partnership (PPP) menjadi perhatian para pemangku kepentingan dalam Pembangunan di Indonesia. Kumorotomo menjelaskan bahwa hubungan kemitraan antara pemerintah dan swasta di Indonesia telah lama terjalin. Salah satu bidang yang sering dilakukan kerjasama dengan pihak swasta adalah bidang infrastruktur seperti jalan tol, jaringan air minum, listrik, pelabuhan laut dan udara, pelayanan kesehatan dan pendidikan dan banyak yang telah menggunakan skema ini (Hans et al., 2020)

Penerapan pengelolaan aset publik di beberapa negara telah banyak dipraktekkan dengan berbagai macam model kerjasama yang dilakukan salah satunya yaitu Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan sebagai salah satu kota terbesar di wilayah Timur Indonesia yang juga mencoba menerapkan model kolaborasi dengan pihak swasta dalam pengelolaan asset publik. Salah satu

asset publik yang pengelolaannya diserahkan kepada pihak swasta (PT Tosan Permai Lestari) adalah Kawasan/Lapangan Karebosi (Mahsyar, 2015)

Model kolaborasi yang digunakan antara Pemerintah Kota Makassar dengan pihak PT. Tosan Permai Lestari adalah model *contracting out* atau *outsourcing*. Model ini merupakan salah satu dari beberapa macam bentuk privatisasi yakni *outsourcing (contracting out to private vendor)* yakni bentuk privatisasi, dimana terjadi pelepasan fungsi sektor publik konvensional seluruhnya dikontrakkan ke vendor swasta. *Outsourcing* yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar yaitu Walikota menyerahkan pengembangan/pembangunan dan pengelolaan Karebosi kepada pihak swasta (PT. Tosan Permai Lestari) yang berjangka waktu selama 30 tahun yang dinamakan *Build Operate Transfer* (Bangun Guna Serah) artinya setelah masa penguasaan pengelolaan tersebut maka seluruh asset yang ada dalam kawasan Karebosi tersebut selanjutnya diserahkan kepada pihak Pemerintah Kota Makassar (Andini et al., 2022)

Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas dari arah Selatan dan utara dalam Propinsi di Sulawesi, dari wilayah kawasan Barat ke wilayah kawasan Timur Indonesia dan dari wilayah Utara ke wilayah Selatan Indonesia. Kota Makassar juga merupakan kota metropolitan terbesar di kawasan Indonesia Timur. Memiliki sejarah yang panjang dan monumental. Hingga memasuki era modrenisasi seperti sekarang ini. Makassar tentu mempunyai masa-masa dalam pembangunan fisiknya baik menyangkut sumber daya manusianya maupun pembangunan ruang-ruang

publik. Oleh karena itu perlu adanya perhatian untuk melestarikan dengan pengelolaan tanah dan alamnya, termasuk penataan ruang publik (revitalisasi karebosi) yang di dalamnya penuh dengan legenda dan mitos (Aidina et al., 2020)

Kota Makassar memiliki sebuah lapangan yang luas dan memiliki banyak sejarah didalamnya namun kondisi lapangan tersebut sudah tidak kondusif. Becek dan berlumpur ketika musim hujan sedangkan ketika musim kemarau menjadi sangat berdebu. Oleh karena itu, Pemerintah perlu melakukan pemeliharaan pada Lapangan Karebosi dengan mengembalikan fungsi lapangan terutama menjadi kawasan hijau, tempat rekreasi, prasarana olah raga, kegiatan berbagai event, dan lain-lain (Andini et al., 2022). Salah satu bentuk wujud tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar untuk menata dan memperbaiki fasilitas publik adalah dengan merevitalisasi Karebosi yang sampai saat ini bisa kita lihat wujudnya dan ternyata mampu memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat, dengan menyandang status sebagai ruang publik yang berfungsi sebagai sarana dan prasarana untuk melakukan berbagai aktivitas seperti berolahraga maupun berdagang seperti pusat perbelanjaan (Aidina et al., 2020)

Karebosi adalah nama sebuah lahan yang berada pada titik 0 (Nol) Kilometer (0 Km) merupakan sebuah kawasan tanah kosong (lapangan) yang membentang seluas 11,29 hektare. Lapangan ini sebelumnya lebih banyak dimanfaatkan sebagai *public space* bagi warga Kota Makassar, misalnya sebagai sarana berolahraga, sholat Ied, kegiatan event (pameran), lokasi

pedagang kaki lima, tempat penjual obat keliling, dan berbagai aktivitas warga masyarakat kota ini yang dapat dimanfaatkan setiap saat secara cuma-cuma/tidak berbayar (Mahsyar, 2015). Lapangan Karebosi menjadi salah satu landmark kota Makassar selain Pantai Losari yang ikut tumbuh berkembang dengan Makassar itu sendiri dan menjadi saksi lahirnya Kota Makassar. Lapangan ini juga dipersamakan sebagai alun-alun kota di Indonesia. Hal yang membedakan Karebosi dengan alun-alun pada umumnya ialah adanya mall di dalam perut Lapangan Karebosi (Sunaidi, 2018)

Tujuan revitalisasi menurut Walikota Makassar adalah untuk mengembalikan fungsi lapangan terutama sebagai kawasan hijau, tempat rekreasi, prasarana olah raga, kegiatan berbagai event, maupun sebagai tempat sholat Idul Fitri/Idul Adha. Karena kondisi lapangan yang sudah tidak kondusif ketika itu, yakni becek dan berlumpur ketika musim hujan, dan berdebu pada musim kemarau. Pemeliharaan lapangan ini yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar memerlukan biaya besar sementara pemasukan dana dari lapangan ini sama sekali tidak ada sehingga pemerintah kota terbebani sebab mereka juga dituntut untuk melakukan pemeliharaan yang biayanya tidak sedikit (Mahsyar, 2015) sehingga untuk memenuhi hal tersebut, pemerintah perlu melakukan kolaborasi atau kerjasama dengan pihak swasta yang disebut dengan *public private partnership* (Andini et al., 2022)

Public Private Partnership (PPP) dilakukan berdasarkan MoU atau Perjanjian Kerjasama. MoU atau Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari dikukuhkan dengan Surat

Keputusan Nomor: 426.23/026/S.PERJA/EKBANG dan Nomor: 074/TPL/X/07, tentang Bangun Guna Serah dalam rangka Revitalisasi Lapangan Karebosi tertanggal 11 Oktober 2007. Model perjanjian kerjasama yang kemudian telah mendapat persetujuan oleh DPRD Kota Makassar yang tertuang dalam surat Nomor 293/172/DPRD/2007 tertanggal 11 Mei 2007. Berdasarkan perjanjian kerjasama tersebut, maka sebagai kompensasi kepada pihak pengembang atau investor adalah diberikan ruang untuk memanfaatkan lahan bawah tanah seluas 2,9 ha di sisi utara Karebosi, dari luasan lahan tersebut kesepakatan sebelumnya seluas 85% dimanfaatkan sebagai lahan parkir dan 15% untuk aktivitas ekonomi, namun setelah dikaji oleh pihak pengembang, hal ini dianggap kurang profitable karena ruang aktivitas ekonomi sangat sempit, namun setelah dilakukan negosiasi ulang terjadi kompromi sehingga dari luas lahan yang ada dimanfaatkan sekitar 60% sebagai tempat parkir dan 40% sebagai tempat aktivitas ekonomi, hal ini menjadi pertimbangan pemerintah Kota Makassar supaya kawasan ini lebih profitable. Dan memberikan kesempatan bagi pihak investor untuk memanfaatkan lahan bawah tanah untuk kepentingan ekonomi, supaya biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan dan biaya pemeliharaan lapangan Karebosi dapat tertutupi (Mahsyar, 2015).

Melalui kolaborasi pemerintah dengan pihak swasta atau *Public Private Partnership* (PPP) diharapkan Kawasan (Lapangan) Karebosi ini dapat dikembangkan lebih cepat, terdapat manajemen pemanfaatan dan pemeliharaan yang lebih baik, dan masyarakat dapat lebih nyaman dalam

memanfaatkan, dan terpenting adalah pemerintah kota tidak terbebani dalam menanggung biaya pengelolaan dan pemeliharaan. Sekalipun demikian pihak pengembang atau pengelola dapat memanfaatkan kawasan ini sebagai lahan bisnis untuk menutupi biaya pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawabnya (Mahsyar, 2015)

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul judul “**Implementasi *Public Private Partnership* (PPP) Dalam Pengelolaan Lapangan Karebosi di Kota Makassar**”

B. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah yang penulis ajukan dalam penelitian ini yaitu bagaimana implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

Rumusan masalah yang telah diajukan menjadi dasar bahwa tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan masukan pengetahuan bagi akademisi dan peneliti selanjutnya mengenai

“Implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar”

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini sebagai bahan untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar sarjana di Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk menunjang penelitian ini, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu yang berhubungan dengan judul penelitian ini sebagai pedoman dan referensi untuk memudahkan penelitian nantinya. Adapun penelitian terdahulu, sebagai berikut :

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil dan Pembahasan
1	(Mahsyar, 2015)	<i>Public Private Partnership : Kolaborasi Pemerintah dan Swasta Dalam Pengelolaan Aset Publik di Kota Makassar</i>	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Makassar menyerahkan pengelolaan aset publik ke sektor swasta karena keterbatasan sumber daya seperti pengelolaan dana konstruksi dan pemeliharaan, fasilitas dan personel. Dengan kerjasama kolaboratif antara pihak swasta, pembangunan aset publik dapat dilakukan dengan cepat dan meminimalkan penggunaan anggaran pemerintah daerah. Kerjasama tersebut memberikan dampak positif bagi kedua belah pihak yaitu bagi kotamadya untuk menghasilkan pendapatan asli daerah (PAD) dan

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil dan Pembahasan
				<p>tidak lagi terbebani biaya pengelolaan dan pemeliharaan lahan, tersedianya area ruang publik yang nyaman dan area hijau di pusat kota. Pihak swasta mendapatkan pemanfaatan tanah dan bawah tanah di sekitar lapangan sebagai kawasan bisnis. Masyarakat diuntungkan dengan tersedianya ruang publik sebagai sarana rekreasi, olah raga, dan berbagai acara lainnya</p>
2	(Dameria & Indradjati, 2022)	Implementasi <i>Public Private Partnership</i> (PPP) Dalam Pelestarian Kawasan Cagar Budaya Perkotaan	Kualitatif	<p>Konservasi warisan kota hampir tidak mungkin dilakukan jika hanya mengandalkan sumber daya pemerintah. <i>Public Private Partnership</i> (PPP) dipandang sebagai pendekatan yang tepat untuk mengatasi masalah tersebut. Penelitian ini berpendapat bahwa kemitraan harus ditinjau dengan hati-hati ketika diterapkan dalam konteks konservasi warisan kota. Selain ukuran program yang lebih kecil dan spesifik, kemitraan juga harus mempertimbangkan konteks wilayah, kerentanan wilayah, dan keberadaan masyarakat yang tinggal dan melakukan aktivitas di wilayah tersebut.</p>

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil dan Pembahasan
3	(Djabbari et al., 2021)	Implementasi <i>Public Private Partnership</i> Dalam Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Toraja Utara	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Equity menunjukkan adanya win-win solution dalam pembagian kerjasama yang berdampak pada penerimaan retribusi dan pelayanan pariwisata; (2) Effectiveness yang ada didalam tujuan MoU (perjanjian kerjasama) berjalan dengan efektif dalam menarik pendapatan (retribusi) dan memberikan layanan kepada pengunjung atau wisatawan; (3) Efisiensi dalam kerjasama pemerintah-swasta ini menunjukkan pemanfaatan sumber daya dalam pembangunan objek wisata yang terbukti lebih efisien dengan adanya pelibatan sektor swasta; (4) Exportability menunjukkan pemerintah mendapatkan resiko permintaan yang tinggi untuk memenuhi kebutuhan objek wisata dan ganti rugi kepada masyarakat yang terdampak dalam pembangunan sarana dan prasarana objek wisata.

Penelitian pertama lebih berfokus pada mendeskripsikan model kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Makassar sebagai birokrasi dengan pihak swasta dalam kerangka pemerintahan kolaboratif, dan melihat efektifitas kerjasama

tersebut untuk kepentingan publik. Penelitian kedua, lebih berfokus pada pelestarian Kawasan Cagar Budaya Perkotaan. Sedangkan untuk penelitian ketiga, memfokuskan kepada pelaksanaan *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengembangan pariwisata.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, bahwa penelitian diatas memiliki persamaan pada penelitian yang hendak dilakukan bagi peneliti yaitu membahas tentang *Public Private Partnership* (PPP). Namun, perbedaan dalam penelitian ini lebih berfokus pada pelaksanaan *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan Lapangan Karebosi di Kota Makassar.

B. Landasan Teori

1. Konsep Implementasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), implementasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan. Implementasi biasa dikaitkan dengan suatu kegiatan yang dilakukan guna mencapai tujuan tertentu. Implementasi ialah sebuah penempatan ide, gagasan, konsep kebijakan ataupun inovasi dalam suatu tindakan yang mudah sehingga dapat memberikan dampak berupa perubahan pengetahuan, keterampilan maupun nilai dan sikap (Hernita Ulfatih, 2020).

Implementasi ialah suatu tindakan atau pelaksanaan dari suatu rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci. Implementasi digunakan sebagai sarana dalam melaksanakan sesuatu yang dapat menimbulkan dampak atau akibat, sesuatu yang dimaksud berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan dan kebijakan-

kebijakan yang dibuat oleh Lembaga pemerintah. Implementasi biasanya dilakukan setelah rencana dianggap sempurna dan tidak lagi ada perbaikan. Implementasi adalah kegiatan yang telah direncanakan, bukan hanya kegiatan yang dilakukan secara serius dengan mengacu pada standar tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

Secara luas implementasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan undang-undang dimana aktor, organisasi, prosedur, dan teknik bekerja bersama untuk menjalankan suatu kebijakan dalam upaya meraih tujuan dari kebijakan program. Pada sisi yang lain juga dijelaskan bahwasanya implementasi merupakan fenomena kompleks yang mungkin dapat dipahami sebagai suatu proses, suatu keluaran (output) dan juga suatu dampak (outcome). Misalnya implementasi dikonsepsikan sebagai suatu proses, dan serangkaian putusan yang diterima oleh lembaga untuk dijalankan.

Implementasi merupakan suatu tahapan dalam proses kebijakan publik, yang pada umumnya implementasi diterapkan setelah suatu kebijakan ditetapkan. Implementasi merupakan sebuah rangkaian aktivitas dalam rangka mengantarkan kebijakan yang telah ditetapkan kepada masyarakat, sehingga kebijakan tersebut membawa hasil seperti yang diharapkan. Menurut Purwanto dan Sulistyastuti, implementasi intinya adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to deliver policy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok

sasaran (target group) sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan (Syahfitri, 2022).

Menurut Usman (Rosad, 2019), Implementasi merupakan suatu yang mengarah kepada kegiatan, tingkah serta tindakan atau adanya suatu rangkaian kerja untuk menyelesaikan sebuah masalah yang berhubungan dengan proses kerja atau perangkat pada suatu sistem, serta bukan hanya sekedar kegiatan akan tetapi suatu kegiatan yang tersusun agar mencapai kegiatan yang diinginkan.

George R. Terry mengungkapkan intidari pengelolaan yang baik adalah meliputi empat hal yaitu (planning) perencanaan, (organizing) pengorganisasian, (actuating) penggerakan, (controlling) pengawasan (Nugraha & Rosa, 2022)

Tujuan dari implementasi adalah untuk memastikan bahwa rencana yang sudah disepakati bisa diterapkan dan membawa dampak yang positif. Tim yang berkaitan dengan perencanaan implementasi harus dapat menjawab hal-hal detail tentang suatu rencana yang akan diterapkan, sebelum akhirnya masuk ke fase eksekusi. Rencana implementasi akan menjadi kunci untuk menguraikan langkah-langkah yang harus diambil tim untuk mencapai tujuan atau inisiatif bersama. Untuk mengetahui apakah rencana implementasi sudah efektif atau belum adalah dengan menyerahkannya kepada seseorang di luar tim untuk menilai apakah mereka dapat memahami proyek secara keseluruhan. Rencana

implementasi seharusnya tidak meninggalkan pertanyaan yang tidak terjawab (Aurellia, 2022)

Syukur dalam Surmayadi (2005:79) mengemukakan ada tiga unsur penting dalam proses implementasi (Novan et al., 2018) yaitu:

1. Adanya program atau kebijakan yang dilaksanakan
2. Target group yaitu kelompok masyarakat yang menjadi sasaran dan ditetapkan akan menerima manfaat dari program, perubahan atau peningkatan
3. Unsur pelaksana (implementor) baik organisasi atau perorangan untuk bertanggung jawab dalam memperoleh pelaksanaan dan pengawasan dari proses implementasi tersebut

Randall B Repley dan Grace A. Franklin dalam bukunya yang berjudul *Policy Implementasi and Bureacracy* menuliskan tentang tiga konsepsi yang berkaitan dengan keberhasilan implementasi dengan menyatakan *“Gagasan sukses dalam implementasi tidak memiliki satu pun definisi yang diterima secara luas, Analisis yang berbeda dan aktor yang berbeda memiliki makna yang sangat berbeda dalam pikiran ketika mereka membicarakan atau memikirkannya implementasi yang sukses, Ada tiga cara berpikir yang dominan tentang keberhasilan implementasi”*

2. *Public Private Partnership (PPP)*

a. Pengertian *Public Private Partnership (PPP)*

Public Private Partnership (PPP) yaitu kontrak Kerjasama dalam jangka panjang yang digunakan untuk membangun proyek dalam meningkatkan pelayanan publik antara pemerintah sebagai pengatur, konsorsium sebagai penyandang dan pihak swasta sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam melaksanakan suatu proyek mulai dari proses desain, konstruksi, pemeliharaan hingga operasional.

Public Private Partnership (PPP) ialah kerjasama atau bentuk kemitraan antara pemerintah dan swasta dalam penyediaan layanan infrastruktur dan juga merupakan salah satu cara untuk mendapatkan sumber pendanaan tambahan bagi investasi infrastruktur. Peran dan fungsi *Public Private Partnership (PPP)* ialah sebagai pengimplementasian kebijakan publik melalui hubungan antar sektor yaitu sektor publik dan sektor private (Sari, 2020). *Public Private Partnership (PPP)* sendiri juga memiliki tujuan yaitu untuk berkontribusi dalam integrasi ekonomi, mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan berkelanjutan serta melahirkan dan mempertahankan partisipasi sektor swasta dalam proyek-proyek sektor publik (Nik Haryanti, 2020).

William J. Parente dalam (Yandra & Utami, 2018) mengemukakan bahwa definisi dari PPP adalah suatu perjanjian atau kontrak, antara badan publik dan pihak swasta, di mana: (a) pihak

swasta menjalankan fungsi pemerintahan untuk jangka waktu tertentu, (b) pihak swasta menerima kompensasi untuk menjalankan fungsi, secara langsung atau tidak langsung, (c) pihak swasta bertanggung jawab atas risiko yang timbul dari menjalankan fungsi dan, (d) fasilitas umum, tanah atau sumber daya lainnya dapat dialihkan atau disediakan untuk pesta pribadi.

Konsep *Public Private Partnership* yang dipopulerkan oleh Osborne dan Gabler (1992) dalam *reinventing government* merupakan suatu konsep kerjasama yang disusun antara pemerintah dan swasta atas dasar prinsip komplementaritas dan saling menguntungkan, yang bertujuan mewujudkan penyediaan infrastruktur dan fasilitas publik yang efektif dan efisien (Sugandini et al., 2020).

Singh & Prakash dalam (Rasdi & Kurniawan, 2019) menyatakan bahwa PPP telah digunakan sebagai istilah umum yang menggambarkan hubungan kolaboratif antara aktor publik dan swasta untuk pencapaian tujuan bersama. Sehingga jelas bahwa kemitraan dijalankan untuk mencapai tujuan bersama.

Adapun tujuan dari penyelenggaraan skema kerjasama PPP adalah sebagai berikut:

- 1) Menjadi alternatif pendanaan yang berkelanjutan melalui pengeralihan dana swasta;
- 2) Meningkatkan kuantitas, kualitas dan efisiensi pelayanan melalui persaingan sehat;

- 3) Meningkatkan kualitas pengelolaan dan pemeliharaan dalam penyediaan infrastruktur; dan
- 4) Mendorong dipakainya prinsip pengguna membayar pelayanan yang diterima, atau dalam hal tertentu mempertimbangkan daya beli pengguna.

b. Karakteristik dan Ciri *Public Private Partnership* (PPP)

Menurut Peters (Sari, 2020) *Public Private Partnership* melibatkan antara dua pihak atau bisa lebih dimana salah satunya yaitu sektor publik (Pemerintah), kerjasama tersebut meliputi hubungan kerjasama dalam jangka panjang dengan antar pihak yang dilakukan interaksi secara terus-menerus. Setiap pelaku yang terlibat dalam kerjasama harus memberikan modal berupa material maupun non-material kepada pihak yang berhubungan sehingga bisa memberi tanggung jawab terhadap keluaran atau setiap aktivitas yang dilakukan oleh kedua pihak. Adapun karekteristik *Public Private Partnership* yang dijelaskan oleh *Peters* adalah sebagai berikut:

- 1) Kerjasama yang meliputi antara dua pihak atau bisa lebih termasuk juga pemerintah dan swasta yang ada didalamnya.
- 2) Kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah memerlukan partnership untuk 24 melakukan kerjasama yang mampu ikut andil sesuai dengan kemampuan atau sesuai dengan kapasitasnya.
- 3) Terjalinnnya hubunganya yang saling mempercayai satu sama lain, atau memperberikan kepercayaan secara terus-menerus, hal ini bisa

dilihat dari bentuk kerjasama sebagai dasar negosiasi antara kedua belah pihak.

- 4) Kedua belah pihak harus menginvestasikan atau memberikan modal berupa dana, fasilitas lahan, atau bisanya disebut dengan material ataupun non material.

Ciri-ciri Kemitraan Pemerintah Swasta meliputi distribusi investasi, risiko, tanggung jawab dan penghargaan antara pemerintah dan swasta. Dengan kemitraan ini, akan adakeuntungan bagi pemerintah maupun swasta. Peran dan tanggung jawab kemitraan dapat berbeda, pemerintah mungkin memiliki lebih dari peran dalam kemitraan daripada sektor swasta atau sebaliknya. Namun, pemerintah masih perlu mempertahankan perannya efektif dalam membuat kebijakan serta bertanggung jawab untuk menjamin kualitas pelayanan publik (Kargol & Sokol, 2007)

c. Bentuk-bentuk *Public Private Partnership* (PPP)

Public Private Partnership (PPP) dibentuk berdasarkan alokasi sumber daya, risiko, tanggung jawab, dan imbalan yang jelas baik dari pemerintah maupun swasta. Setiap sektor harus memiliki keahliannya masing-masing untuk mendukung PPP secara optimal. Kontribusi dari pemerintah dapat berupa bentuk permodalan, keuntungan pajak, pengalihan aset, dan kontribusi dalam bentuk natura lainnya atau sebuah komitmen yang akan mendukung kerjasama, seperti tanggung jawab sosial, kesadaran lingkungan, keunggulan kearifan lokal, dan

kemampuan untuk memobilisasi dukungan politik. Sedangkan kontribusi dari sektor swasta dapat berupa permodalan, keahlian, pengetahuan dan bantuan teknis, metode bisnis, manajemen, operasi, inovasi dan paten, dan banyak bentuk pengetahuan lain yang kurang dimiliki oleh sektor publik.

Terdapat banyak bentuk *public private partnership* seperti BOT (*Build Operate and Transfer*), BT (*Build and Transfer*), BTO (*Build, Transfer, and Operate*), BLT (*Build, Lease, and Transfer*), BOO (*Build, Own, and Operate*), ROO (*Rehabilitate, Own, and Operate*), ROT (*Rehabilitate, Own, and Transfer*), DOT (*Develop, Operate, and Transfer*), dan CAO (*Contract, Add, and Operate*). (Abdullah, 2020)

Kerjasama dengan menggunakan model BOT merupakan salah satu model kontrak perjanjian yang digunakan pemerintah untuk pengalihan proyek pemerintahan ke sektor private dengan jangka waktu tertentu. Dimana sektor private dapat mendesain, membangun dan mengoperasikan fasilitas yang telah dibangun tersebut, dan setelah masa konsesi habis segala fasilitas yang telah dibangun tersebut akan dialihkan atau di transferkan kepada pemerintah. Kerjasama dengan menggunakan model BOT ini dianggap paling efektif karena dengan minimnya dana yang dimiliki pemerintah, pelaksanaan pembangunan tetap berjalan dengan bantuan investor yaitu pihak swasta tanpa kehilangan aset daerah. (Abbas, 2018)

Kerjasama dengan menggunakan model BOT juga telah diatur oleh pemerintah dalam Peraturan Pemerintah Nomer 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah, yang menjelaskan bahwa BOT atau Bangun Serah Guna adalah Pemanfaatan Negara atau daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana fasilitas setelah berakhir jangka waktu. (Abbas, 2018)

Menurut Indra Bastian (2015) dalam ada beberapa hal yang penting dalam model *Build Operate Transfer* (BOT) yaitu :

1. *Service* kontrak

Service Kontrak adalah perjanjian yang dibuat antara dua pihak di mana satu pihak (penyedia layanan) setuju untuk menyediakan layanan tertentu kepada pihak lain (penerima layanan) dalam jangka waktu tertentu dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Dalam kontrak ini, semua rincian terkait layanan yang akan disediakan, waktu, biaya, tanggung jawab kedua belah pihak biasanya diatur dengan jelas. Dalam *service* kontrak, biasanya terdapat ketentuan mengenai pembayaran, jadwal pengerjaan, perpanjangan kontrak, pemutusan kontrak, dan penyelesaian sengketa. Kontrak ini bertujuan untuk melindungi kepentingan

kedua belah pihak dan memberikan kejelasan mengenai apa yang diharapkan dari setiap pihak selama masa kontrak.

2. Pendanaan pihak swasta

Pelaksanaan kontak dengan model *Buil Operate Transfer* (Bangun Guna Serah) tentu harus mempersiapkan modal dan asset baik berupa uang, barang, dan jasa yang dijadikan sebagai nilai tawar dengan prinsip saling menguntungkan, sehingga masing-masing pihak mau mengadakan perjanjian tersebut.

3. Pengoperasian fasilitas atau sistem

Pada *Build Operate Tranfer* (Bangun Guna Serah) pihak swasta setelah membangun proyek tersebut kemudian berhak mengelola atau mengoperasikan proyek tersebut dalam waktu tertentu dan dengan pengoperasian tersebut pihak swasta memperoleh keuntungan dan setelah jangka waktu yang disepakati kemudian proyek tersebut diserahkan kepada pihak swasta tanpa memperoleh pembayaran dari pemerintah.

4. Standar-standar performace yang disisun oleh pemerintah

Kinerja merupakan gambaran pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan, program, kebijaksanaan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, visi dan misi organisasi. Kinerja (*performance*) sering diterjemahkan sebagai penampilan, prestasi kerja, tingkat keberhasilan ataupun pencapaian dari suatu target yang menunjukkan pelaksanaan hasil dari individu atau kelompok

individu yang dinilai berdasarkan ukuran-ukuran dari suatu sistem pengukuran kinerja (Sompa, 2019)

3. Konsep Pengelolaan

Pengelolaan merupakan terjemahan dari kata “management”, terbawa oleh derasnya arus penambahan kata pungut ke dalam bahasa Indonesia, istilah inggris tersebut lalu di Indonesia menjadi manajemen. Manajemen berasal dari kata to manage yang artinya mengatur, pengeturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi-fungsi manajemen. Jadi manajemen itu merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan melalui aspek-aspeknya antara lain *planning*, *organising*, *actuating*, dan *controlling* (Suawa et al., 2021).

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, pengelolaan adalah proses, cara, perbuatan mengelola, proses melakukan kegiatan tertentu dengan mengarahkan tenaga orang lain, proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan. Pengelolaan adalah kemampuan dan keterampilan khusus untuk melakukan suatu kegiatan baik bersama orang lain atau melalui orang lain dalam mencapai tujuan organisasi. Jadi pengelolaan itu merupakan kegiatan yang dilakukan bersama dan melalui orang-orang serta kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan- tujuan organisasi (Bararah, 2020).

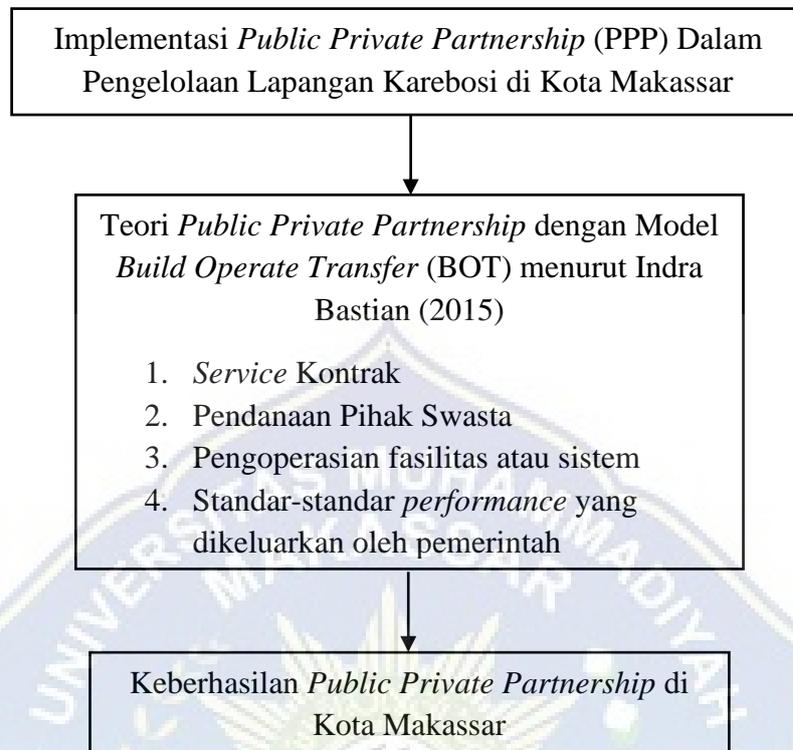
Konsep pengelolaan adalah bagian dari konsep manajemen yang dalam arti luas merupakan suatu proses mengelola dan menggunakan sumber daya organisasi melalui kerjasama antar anggota untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif. Hal ini berarti bahwa manajemen adalah proses perilaku anggota dalam suatu organisasi untuk mencapai tujuannya (Nugraha & Rosa, 2022)

Secara umum pengelolaan merupakan kegiatan merubah sesuatu hingga menjadi baik berat memiliki nilai-nilai yang tinggi dari semula. Pengelolaan dapat juga diartikan sebagai untuk melakukan sesuatu agar lebih sesuai serta cocok dengan kebutuhan sehingga lebih bermanfaat (Suawa et al., 2021).

C. Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran digunakan sebagai dasar atau landasan dalam pengembangan berbagai konsep dan teori yang digunakan dalam sebuah penelitian. Kerangka pemikiran merupakan penjelasan terhadap hal-hal yang menjadi objek permasalahan dan disusun berdasarkan tinjauan pustaka dan hasil penelitian yang relevan. Penelitian ini menggunakan teori *Public Private Partnership* dengan *Model Build Operate Transfer* (BOT) dari Indra Bastian (2015) dengan indikator *service* kontrak, pendanaan pihak swasta, pengoperasian fasilitas atau sistem dan standar-standar *performance* yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Gambar 2.1 Kerangka Pikir



D. Fokus Penelitian

Adapun fokus penelitian ini adalah Implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar dengan menggunakan teori dari Indra Bastian (2015) terkait *Public Private Partnership* dengan Model *Build Operate Transfer* (BOT) dengan indikator *service* kontrak, pendanaan pihak swasta, pengoperasian fasilitas atau sistem dan standar-standar *performance* yang dikeluarkan oleh pemerintah.

E. Deskripsi Fokus Penelitian

Adapun deskripsi fokus penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. *Service* Kontrak adalah Kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari yang menggunakan model kontrak *Build Operate*

Transfer (BOT) atau Bangun Guna Serah. Model kontrak ini adalah salah satu bentuk kerjasama pemerintah dan swasta yang melibatkan kontrak jangka panjang untuk menyediakan infrastruktur atau layanan publik.

2. Pendanaan pihak swasta adalah sumber dana yang digunakan untuk pengembangan dan peningkatan fasilitas publik serta layanan di area Lapangan Karebosi dan Karebosi Link. Dengan adanya pendanaan dari PT. Tosan Permai Lestari maka akan mengurangi beban anggaran pemerintah dan Karebosi Link dapat memperoleh perkembangan yang signifikan serta memberikan kontribusi positif dalam meningkatkan fasilitas publik dan layanan di sekitar Lapangan Karebosi.
3. Pengoperasian fasilitas atau sistem adalah pengoperasian yang dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar maupun PT. Tosan Permai Lestari untuk menyediakan infrastruktur dan fasilitas ruang publik. Upaya tersebut meliputi pemeliharaan rutin, perbaikan, dan peningkatan fasilitas, serta pengelolaan sistem yang berkelanjutan dan efisien di Lapangan Karebosi dan Karebosi Link
4. Standar-standar *performance* yang dikeluarkan oleh pemerintah adalah standar kinerja yang ditetapkan oleh pemerintah dengan tujuan untuk memastikan operasional yang efisien dan kualitas layanan yang tinggi di Lapangan Karebosi dan Karebosi Link.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan selama 2 bulan dan berlokasi di PT Tosan Permai Lestari, Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar dan Dinas Pertanahan Kota Makassar. Lokasi penelitian ini dipilih dengan alasan yaitu karena tempat tersebut sesuai dengan topik yang mana Instansi dan Perusahaan ini bekerjasama dalam mengelola Lapangan Karebosi.

B. Jenis dan Tipe Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu penelitian yang mengutamakan data dalam bentuk kalimat/pernyataan yang bersumber dari data primer/informan. Informasi tersebut di pilih sesuai dengan informan terkait dengan obyek penelitian.

Menurut (Sugiyono, 2019) metode penelitian kualitatif sering disebut metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi alamiah (natural setting).

2. Tipe Penelitian

Adapun tipe yang digunakan pada penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yaitu tipe penelitian yang mengharuskan adanya pendeskripsian utuh dan menyeluruh terhadap informasi yang akan

diperoleh di lapangan. Dari pendeskripsian yang menyeluruh tersebut akan membentuk sebuah kesimpulan yang dapat diarik sehingga peneliti mampu menjawab permasalahan yang telah diajukan sebelumnya.

C. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan dari informan. Data ini diperoleh dari hasil observasi dan wawancara langsung dengan informan melalui daftar pertanyaan wawancara atau kuesioner yang dicatat oleh peneliti secara langsung mengenai implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung kepada obyek penelitian yang dapat berupa dokumen, laporan, arsip, dan lain-lain, terutama yang berkenaan dengan implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar.

D. Informan Penelitian

Informan yang di maksud adalah subjek penelitian yang akan memberikan informasi selama penelitian ini berlangsung, berdasarkan uraian tersebut maka peneliti menentukan informan dengan menggunakan *purposive* sampling yaitu menentukan informan tidak didasarkan atas strata, kedudukan, pedoman atau wilayah tetapi didasarkan atas tujuan tertentu yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini penulis mencoba menggali data melalui beberapa informan sebagai narasumber diantaranya :

Tabel 3.1 Informan Penelitian

No	Nama Informan	Jabatan	Inisial
1	Ilham Landahing	Kasie Penelitian dan Pengembangan, Dinas Tata Ruang Kota Makassar	IL
2	Mustari	Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi, Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar	M
3	H. Din Hajad Kurniawan, S.STP., M.Si	Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan, Dinas Pertanahan Kota Makassar	DHK
4	Binsar J. Samosir	Direktur PT Tosan Permai Lestari	BJS
5	Hariati	Staf PT.Tosan Permai Lestari	H
6	Yurlina	Masyarakat	Y
7	Akbar	Pengunjung Lapangan	A
8	Nisa	Pengunjung Mall (Karlink)	N

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Pengamatan (*Observasi*)

Observasi adalah teknik atau cara dalam mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung terhadap situasi atau peristiwa di lokasi penelitian. Dalam peneliti ini, peneliti melihat secara langsung, mengamati dan mencatat hal-hal yang diselidiki, untuk mendapatkan data

dan gambaran mengenai implementasi *Public Private Partnership (PPP)* dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar.

2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara yaitu metode pengumpulan data atau keternagan-keterangan dengan cara tanya jawab yang dilaksanakan oleh semua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan berupa kuesioner kepada informan terkait yang dikerjakan dengan sistematis dan berdasarkan kepada tujuan dalam penelitian ini.

3. Dokumentasi

Dalam penelitian ini, dokumentasi dilakukan dengan cara dimana peneliti mengumpulkan data-data melalui pencatatan atau data tertulis yang ada di lembaga tersebut terkait dengan implementasi *Public Private Partnership (PPP)* dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar.

F. Teknik Analisis Data

Dalam analisis data, penulis menggunakan 3 (tiga) teknik sebagaimana yang dijelaskan oleh (Sugiyono;, 2020) yaitu :

1. Reduksi data, yaitu proses pemilihan, pengklarifikasian, pengabstraksian atau transparansi data yang tentunya diperoleh dilapangan baik melalui observasi maupun wawancara kepada informan pangkal dan informan kunci.
2. Penyajian data, yaitu sekumpulan informasi dan data yang dapat memungkinkan adanya penarikan kesimpulan dan mengambil tindakan. Penyajian ini dapat berbentuk grafik, uraian ataupun bagan.

3. Penarikan kesimpulan, yaitu penganalisaan akhir yang diperoleh berdasarkan hasil reduksi data dan penyajian data.

G. Teknik Pengabsahan Data

Teknik pengabsahan data dalam penelitian kualitatif terdiri dari uji kredibilitas, uji transferadibilitas, uji konfirmabilitas dan uji dependabilitas. Penelitian ini menggunakan uji kredibilitas. Uji kredibilitas terbagi menjadi 6 yaitu perpanjangan pengamatan, meningkatkan ketekunan, triangulasi, analisis kasus negatif, menggunakan bahan referensi dan membe check. Menurut Sugiyono (Erlianti et al., 2022) triangulasi dalam uji kedibilitas dapat diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber yang dilakukan dengan berbagai cara dan berbagai waktu, triangulasi ini terbagi menjadi 3 yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data dan triangulasi waktu.

1. Triangulasi Sumber, untuk menguji kebenaran data dengan mengecek data yang diperoleh melalui sumber yang berbeda-beda.
2. Triangulasi Teknik, untuk menguji kebenaran data dengan cara mengukur dan menganalisis data di berbagai sumber yang sama tetapi dengan teknik yang berbeda.
3. Triangulasi Waktu, melakukan pengecekan data melalui wawancara, observasi atau Teknik lain yang sama diwaktu yang berbeda.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Obek Penelitian

Pada bab ini menyajikan gambaran umum lokasi penelitian yang mencakup Lapangan Karebosi dan gambaran umum PT. Tosan Permai Lestari.

1. Gambaran umum Lapangan Karebosi

Kota Makassar merupakan kota terbesar, dan menjadi sentral di Indonesia bagian timur. Banyak sekali wisatawan domestik maupun mancanegara yang berdatangan hanya untuk menikmati pesona wisata budaya, wisata alam, dan wisata sejarahnya yang kian berkembang. Tidak hanya mengembangkan perekonomiannya saja melainkan pariwisatanya pun berkembang dengan pesat, salah satu icon terlaris dari kota Makassar adalah pantai Losari, Gedung Phinisi, Benteng Rotterdam, dan Lapangan Karebosi. Dari keempat icon kota Makassar ini hanyalah Lapangan Karebosi yang jarang dilirik oleh wisatawan lokal maupun asing. Hal ini karena sebagian orang hanya mengira Lapangan Karebosi hanyalah sepetak lapangan bola saja, padahal Lapangan Karebosi tak hanya sekedar lapangan, namun beberapa fasilitas umum mulai dari area skateboard, lapangan bola, lapangan basket, lapangan tenis, hingga lapangan bisbol. Terdapat juga jogging track dan faslitas olahraga penunjang.

Lapangan Karebosi adalah salah satu lapangan olahraga yang luas dan ruang publik masyarakat yang terdapat di jantung Kota Makassar. Lapangan Karebosi merupakan landmark (simbol ternama) di

pusat kota Makassar selain Pantai Losari. Lapangan Karebosi ini terletak kurang dari 500 meter dari Benteng Fort Rotterdam dan memiliki lahan seluas 11 Hektar yang terletak di Kecamatan Ujung Pandang, tepatnya dikelilingi oleh Jalan R.A Kartini, Jalan Kajaolalido, Jalan Ahmad Yani, dan Jalan Jenderal Sudirman. Letaknya cukup strategis dan memiliki beberapa pintu masuk sehingga memudahkan bagi para pengunjung. Uniknya lapangan ini menjadi titik 0 kota Makasar.

Secara umum, Lapangan Karebosi berfungsi sebagai pusat olahraga, namun lapangan ini juga dipersamakan sebagai alun-alun kota di Indonesia. Hal yang membedakan Karebosi dengan alun-alun pada umumnya ialah adanya mall (area belanja) di bawahnya sehingga masyarakat tidak hanya dapat berolahraga tetapi juga dapat berbelanja.

Gambar 4.1 Lapangan Karebosi



Sumber : via sulsel.herald.id

Sejarah Lapangan Karebosi adalah sebuah sawah milik Kerajaan Tallo (yang kemudian menjadi Gowa-Tallo), lalu menjadi lapangan tempat pertemuan Raja-Raja di Sulawesi Selatan, antara lain Somba ri Gowa,

Mangkau ri Bone, Payunge ri Luwu, Matasak ri Toraya, dan Pasaga ri Kajang. Akhirnya Lapangan Karebosi pun dikenal sebagai alun-alun kerajaan.

Konon, asal-usul nama Karebosi berawal pada sekitar abad ke-10, dimana saat itu wilayah Tallo sedang kacau dan hukum rimba berlaku disana. Dimana orang-orang kuat menghabisi yang lemah hingga orang-orang kuat tersebut saling bertarung untuk posisi teratas.

Gambar 4.2 Lapangan Karebosi tampak dari atas



Sumber : via makassarguidance.com

Karena kekacauan tersebut, tiba-tiba Tallo diguyur hujan tujuh hari tujuh malam dan baru reda pada hari kedelapan. Saat hari kedelapan, tiba-tiba turun tujuh sosok misterius dari langit yang hanya muncul sesaat, namun meninggalkan tujuh gundukan seperti makam yang sekarang masih bisa kita lihat dan dikenal sebagai Makam Tujuan.

Lapangan Karebosi pernah berganti nama menjadi Koningsplen pada masa pemerintahan Belanda, namun akhirnya kembali menjadi Lapangan

Karebosi hingga saat ini. Pada sekitar tahun 1990-2006, Lapangan Karebosi sangat populer dan menjadi alun-alun favorit warga selain Pantai Losari.

Sisi lain, para UMKM juga mendapat dampak positif dengan dibuatnya kawasan Kanrerong yang berada di sebelah selatan lapangan. Disana terdapat banyak warung-warung dan gerai yang menjual berbagai makanan dan minuman. Lapangan upacara juga semakin telah dipercantik, dan yang paling unik adalah terdapat Area Perbelanjaan di bawah tanah Lapangan Karebosi. Terdapat ratusan tenant yang menjual berbagai barang serta restoran yang berada di atasnya.

Mushola dan toilet pun telah diperbaiki, begitu pula dengan parkirannya, terdapat di atas dan dibawah tanah. Untuk parkir bawah tanahnya, telah dihubungkan dengan MTC dan Karebosi Condotel (Premier), kawasan itupun dikenal sebagai Karebosi Link.

2. Gambaran umum PT. Tosan Permai Lestari

PT. Tosan Permai Lestari adalah sebuah Perseroan Terbatas (PT) berkedudukan di Makassar yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan, didirikan berdasarkan akta pendirian nomor 132 tanggal 29 juni 2001 dihadapan Notaris Sri Hartini Wijaya SH,. PT. Tosan Permai Lestari ingin memberi arti baru bagi kata pengembang. Kami berkembang lebih dari itu, kami ingin benar-benar memaknai kata pengembang.

Pada tahun 2001 PT. Tosan Permai Lestari membangun pusat perdagangan yang di kenal dengan nama Makassar Trade Centre (MTC)

Karebosi dan menjadi salah satu pembelajaran terlengkap dan paling rama di Makassar. Pada tahun 2004 PT. Tosan Permai Lestari selanjutnya mengadakan kerjasama dengan Pemerintah Kota Makassar untuk membangun dan mengelola sarana penyebrangan multiguna (SPM) MTC Karebosi yang melintas di atas jalan HOS Cokrominoto dengan sistem Bangun Guna Serah. Perkembangan selanjutnya, sesuai dengan visi PT. Tosan Permai Lestari untuk menjadi pengembang yang bervisi ke depan dengan misi untuk terus selanjutnya, sesuai dengan visi PT. Tosan Permai Lestari untuk menjadi pengembang yang bervisi ke depan dengan misi untuk terus membantu para usahawan maka pada tahun 2007 kembali bekerja sama dengan Pemerintah kota Makassar merevitalisasi Lapangan Karebosi dengan membangun berbagai fasilitas olahraga, Tribun upacara, sarana ibadah (mushalla) dan penghijauan di atasnya termasuk membangun dan mengelola pusat perdagangan underground pertama di Indonesia yang dikenal dengan nama Karebosi Link. Selain sudah menghadirkan pusat pembelajaran ternama, PT. Tosan Permai Lestari juga melebarkan sayapnya dengan merambah ke bisnis perhotelan. Hotel yang berlokasi di Jl. Jend. M.Yusuf No.1 terdiri 1 lantai dan diberi nama Karebosi Condotel.

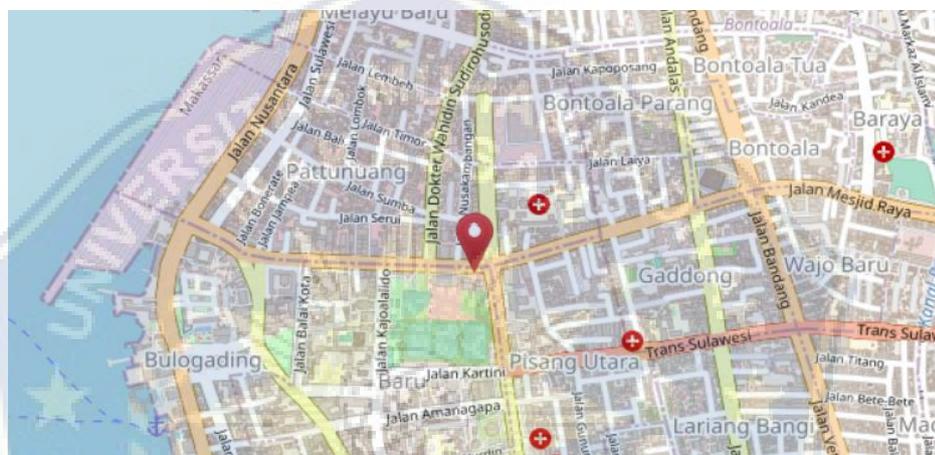
- Visi Perusahaan

Menjadi pengembang yang bervisi ke depan. Pengembang yang tidak hanya mampu mendirikan bangunan fisik, melainkan juga dapat berkontribusi positif dalam pemanfaatan bangunan sesuai tujuan dan perkembangannya.

- Misi Perusahaan

Adalah anda (para usahawan). Melalui komitmen, disiplin, tanggung jawab dan kemampuan manajemen usaha yang modern, kami terus membantu untuk mencapai sasaran-sasaran anda, kami siap mendampingi anda dan usaha anda menuju yang lebih gemilang.

Gambar 4.3 Lokasi PT. Tosan Permai Lestari



Sumber : PT. Tosan Permai Lestari

B. Hasil Penelitian

Public Private Partnership (PPP) diartikan sebagai perjanjian kontrak antara sebuah badan politik dan sebuah entitas swasta, yang mana akan dibagi asset dan kemampuan dari tiap pihak dalam mengoperasikan sebuah fasilitas atau jasa, dalam periode waktu yang cukup panjang.

Skema *Public Private Partnership* (PPP) dalam penataan ruang publik dengan model *Build Operate Transfer* (BOT) terdiri dari beberapa indikator yaitu *Service Kontrak*, *Pendanaan Pihak Swasta*, *Pengoperasian Fasilitas atau sistem*, *Standar-Standar Performance* yang disusun dari pemerintah.

1. *Service Kontrak*

Skema *Public PrivatePartnership* (PPP) dapat diterjemahkan sebagai perjanjian kontrak atau perjanjian kerjasama antara swasta dan pemerintah, yang keduanya bergabung bersama dalam sebuah kerjasama untuk menggunakan keahlian dan kemampuan masing-masing untuk meningkatkan pelayanan kepada publik di mana kerjasama tersebut dibentuk untuk penyediaan kualitas pelayanan terbaik dengan biaya yang optimal untuk publik.

Perjanjian kerjasama antara pemerintah dengan PT Tosan Permai Lestari yang dimaksud adalah perjanjian yang dilakukan dengan kontrak selama 30 tahun lamanya. Di mana pada perjanjian dengan Model *Build Operate Transfer* atau Bangun Guna Serah jika kontrak sudah selesai maka yang dibangun dan dioperasikan oleh pihak swasta akan dikembalikan kepada pemerintah. Seperti halnya yang dikatakan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari yang berlaku selama 30 tahun adalah sebagai berikut :

“Memang benar ada kerjasama antara pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari terkait revitalisasi lapangan karebosi. Dalam kerjasama ini yang kami gunakan itu cuman mallnya (Kalink). Mall di bawah itu sampai tahun 2037 akhir, jadi kontraknya selama 30 tahun mulai pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2037, karena Mall itu HGB (Hak Guna Bangunan), jadi nanti tahun 2038 kembali ke pemerintah, apakah pemerintah masih ingin bekerjasama dengan pihak PT sebagai pengelola atau pemerintah sendiri yang kelola.” (Wawancara dengan BJS, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas disampaikan bahwa kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah dengan PT. Tosan Permai Lestari itu terlaksana dengan kontrak atau konsensi selama 30 tahun dengan memakai model kontrak BOT. Selanjutnya ditambahkan oleh Staf PT. Tosan Permai Lestari terkait jangka waktu dari kerjasama revitalisasi lapangan karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Iya memang betul jangka waktu pengelolaan/penggunausahaan dengan pola Bangun Guna Serah (BGS) adalah selama 30 tahun. Hal ini juga ada dalam perjanjian kerjasama (Mou) antara pemerintah kota makassar dan PT Tosan” (Wawancara dengan H, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas kerjasama antara pemerintah dan swasta dikenal dengan sebutan *Publik Private Partnership*. kerjasama pemerintah swasta merupakan kontrak jangka panjang antara pemerintah dan swasta dalam hal penyediaan infrastruktur atau layanan publik. Model kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) secara garis besar merupakan model kontrak yang melibatkan dua pihak yakni penggunaan jasa pada umumnya pemerintah dan penyediaan jasa yakni pihak swasta pengguna jasa memberikan kewenangan kepada penyedia jasa untuk membangun infrastruktur dan mengoprasikanya selama waktu tertentu disebut dengan masa konsensi dan penyediaan jasa akan menyerahkan kepada penggunaan jasa infrastruktur tersebut bila masa konsensi telah habis, dalam kerjasama menggunakan model *Build Operate Transfer* (BOT) tentu tidak lepas dari keuntungan dan kerugian seperti yang dikatakan Staf PT Tosan Permai

Lestari terkait dengan keuntungan dan kerugian dari kerjasama yang dilakukan, beliau mengatakan bahwa :

“yah pasti adalah kerugian dan keuntungannya, nah untuk keuntungannya itu sendiri saya kira dari adanya kerjasama ini sudah memberikan keuntungan karena dalam kontrak itu sudah terbagi sekian untuk pemerintah dan sekian untuk PT. Tosan” (Wawancara dengan H, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staf PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa dalam kerjasama ini, keuntungan dapat dilihat dari pembagian hasil atau alokasi keuntungan yang telah ditetapkan dalam kontrak antara pemerintah dan PT. Tosan. Kontrak tersebut mungkin menetapkan pembagian keuntungan dalam persentase tertentu, di mana sebagian diberikan kepada pemerintah dan sebagian lagi diberikan kepada PT. Tosan Permai Lestari. Keuntungan ini dapat digunakan oleh pemerintah untuk mendukung pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat.

Tambahan wawancara dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait kerugian dan keuntungan, beliau mengatakan bahwa :

“Kalau kerugian itu sebenarnya, karena tidak keluarnya HPL (Hak Pengelolaan Lahan) dari pemerintah kota. Sampai sekarang tidak ada alas hak kepemilikan Tosan dari Pemerintah Kota. Yang keuntungannya itu kita bisa memperbaiki lapangan karebosi yang dulunya jorok, banjir sekarang sudah menjadi destinasi di pusat kota, menjadi pusat perekonomian.” (Wawancara dengan BJS, 10 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa kerugian yang dialami terkait dengan tidak dikeluarkannya Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari

pemerintah kota. Hal ini mengakibatkan belum adanya dasar hukum yang mengatur kepemilikan lahan Tosan oleh Pemerintah Kota. Namun, dampak negatif ini telah diimbangi dengan keuntungan, yaitu perbaikan lapangan Karebosi yang sebelumnya dalam kondisi buruk dan sering banjir. Saat ini, lapangan Karebosi telah berhasil direvitalisasi menjadi destinasi pusat kota yang menarik dan menjadi pusat perekonomian yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi daerah.

Lanjutan tambahan wawancara dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait pembagian kewajiban dari kerjasama revitalisasi lapangan karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Adapun pembagian kerjasama antara Pemerintah dan PT.Tosan yaitu, bagian Pemerintah, Menerima kembali bangunan dengan keadaan perawat dan berfungsi baik setelah perjanjian kerjasama ini berakhir. Memberikan atau menerbitkan izin atau surat-surat yang dibutuhkan oleh pihak kedua (PT Tosan) yang berkaitan dengan pelaksanaan revitalisasi dan pengelolaan lapangan karebosi. Mengurus penerbitan hak pengelolaan (HPL) Lapangan Karebosi atas pihak pertama atas biaya pihak pertama, selanjutnya pada area yang diberi hak pengelolaan/penggunaan kepada pihak kedua diterbitkan hak guna bangunan (HGB) dan hak milik atas satuan rumah susun non hunian atas nama dan biaya pihak kedua untuk dikelola atau didayagunakan oleh pihak kedua. Membantu pihak kedua di dalam pengurusan penyediaan daya listrik dari PLN sesuai kebutuhan pelaksanaan revitalisasi Lapangan Karebosi yang dibiayainya dibebankan kepada pihak kedua. Membantu pihak kedua dalam pengamanan seluruh area pelaksanaan revitalisasi lapangan kerja. Sedangkan untuk PT. Tosan yaitu, melaksanakan pembangunan revitalisasi Lapangan. Membayar kontribusi kepada pihak pertama sesuai perhitungan. Membayar pajak dan retribusi yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan revitalisasi lapangan karebosi. Membiayai dan melakukan perbaikan semua saran dan prasarana kota di sekitar Lapangan Karebosi yang mengalami kerusakan dan gangguan akibat pelaksanaan pekerjaan revitalisasi lapangan kerja. Pemeliharaan seluruh area termasuk saluran/drainase secara berkala

sekurang-kurangnya sekali dalam setahun sampai dengan berakhirnya jangka waktu” (Wawancara dengan BJS, 10 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa Kerjasama antara Pemerintah dan PT. Tosan melibatkan pembagian tanggung jawab yang jelas. Pemerintah bertanggung jawab untuk merawat dan menjaga bangunan setelah berakhirnya perjanjian. Pemerintah juga memberikan izin dan surat-surat terkait revitalisasi Lapangan Karebosi serta mengurus izin pengelolaan lapangan. Di samping itu, Pemerintah membantu dalam hal penerbitan hak pengelolaan dan menyediakan listrik, serta membantu dalam pengamanan area revitalisasi. Sementara itu, PT. Tosan bertanggung jawab untuk merancang dan melaksanakan revitalisasi Lapangan Karebosi. Mereka membayar kontribusi kepada Pemerintah sesuai perhitungan dan juga membayar pajak serta retribusi terkait revitalisasi. PT. Tosan juga membiayai perbaikan infrastruktur di sekitar lapangan yang rusak akibat revitalisasi, serta melakukan pemeliharaan berkala termasuk sistem drainase.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait dengan *service* kontrak lapangan karebosi dan mall (karlink) yakni sebagai berikut :

“Bicara soal *Service* Kontrak, lapangan karebosi dan mallnya (karlink) itu dulunya memang ada kerjasama pemerintah Kota Makassar dan pihak swasta (PT.Tosan). Namun untuk saat ini lapangan karebosi dikelola oleh pemerintah secara mandiri, sementara untuk mall (karlink) dikelola oleh swasta yang juga bertanggung

jawab membersihkan lapangan yang ada diatas mall. Nah, tujuan dari kerjasama ini untuk memastikan bahwa lapangan dan mall tersebut tetap terawat dan dapat digunakan oleh masyarakat dengan layak.” (Wawancara dengan M, 8 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa lapangan karebosi dan mallnya (karlink) di Makassar sebelumnya bekerja sama antara pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan sebagai pihak swasta. Namun, saat ini, lapangan karebosi dikelola secara mandiri oleh pemerintah sementara mall (karlink) tetap menjadi tanggung jawab swasta yang juga bertanggung jawab atas pemeliharaan lapangan di atasnya. Kerjasama ini bertujuan untuk menjaga agar lapangan dan mall tersebut tetap terawat dengan baik sehingga dapat digunakan oleh masyarakat dengan layak.

Tambahan wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait dengan alasan pengembalian lapangan karebosi, yakni sebagai berikut :

“lalu adapun penyebab pengembalian pengelolaan lapangan karebosi di ambil kembali oleh UPT Dispora, karena kontraknya sudah selesai. Karena kontrak lapangan itu cuman setahun kalau kontrak mall (karlink) itu 30 tahun” (Wawancara dengan M, 9 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa pengembalian pengelolaan Lapangan Karebosi kepada UPT Dispora disebabkan oleh berakhirnya kontrak yang mengatur pengelolaan lapangan tersebut. Kontrak tersebut memiliki jangka waktu hanya satu tahun, sedangkan kontrak pengelolaan mall (karlink) memiliki jangka waktu yang jauh lebih panjang,

yaitu 30 tahun. Oleh karena itu, pengelolaan Lapangan Karebosi diambil kembali oleh UPT Dispora setelah kontraknya berakhir.

2. Pendanaan Pihak Swasta

Pelaksanaan kontrak dengan model *build operate transfer* (BOT) tentu harus mempersiapkan modal dan asset baik berupa uang, barang, dan jasa yang dijadikan sebagai nilai tawar dengan prinsip saling menguntungkan, sehingga masing-masing pihak mau mengadakan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait dengan pengelolaan dan pendanaan Lapangan Karebosi yakni sebagai berikut :

“Pengelolaan dari lapangan karebosi selama ini saya lihat, sangat baik dan berjalan dengan semestinya. Dulu lapangan itu memang rekan (pihak swasta) yang kelola lalu kemudian di tarik kembali oleh unitnya. Jadi UPTnya sekarang yang mengelola, dulu memang pernah bekerjasama dengan pemerintah lalu kemudian lepas swastanya dan ditarik kembali oleh unitnya sendiri. Jadi yang mengelola ini adalah unitnya sendiri. Untuk mekanisme pendanaan yang digunakan sangat-sangat maksimal sesuai dengan pengarahannya. Pendanaan-pendanaannya itu memang tidak pernah tidak sampai, selalu tercapai dengan sasarannya. Tanggung jawab pemerintah terkait perawatan dan pemeliharaan fasilitas lapangan itu memang betul-betul murni dikelola oleh unitnya sendiri. Bicara soal swasta, sumbangsi swasta kesini itu kayaknya tidak ada (khusus Lapangan), Jadi kalau kita mau bicara soal swasta dalam hal dia punya atensi tidak ada, murni dikelola oleh unitnya sendiri” (Wawancara dengan M, 8 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa Awalnya, lapangan tersebut dikelola oleh pihak swasta, namun kemudian pengelolaannya

diserahkan kembali kepada unit pemerintah, yaitu UPT (Unit Pelaksana Teknis) yang mengelolanya saat ini. Hal ini menunjukkan adanya perubahan dalam struktur pengelolaan, namun entitas tersebut dapat beroperasi dengan lancar di bawah pengelolaan unit pemerintah. Selain itu, mekanisme pendanaan yang digunakan sangat optimal sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Pendanaan yang diperlukan selalu tercapai dan mencapai sasarannya. Hal ini menunjukkan bahwa entitas tersebut memiliki sistem pendanaan yang efektif dan dapat mengalokasikan dana dengan baik untuk mendukung kegiatan yang dilakukan. Secara keseluruhan, pengelolaan lapangan karebosi ini dapat dikatakan berhasil, baik dalam hal peralihan pengelolaan dari sektor swasta ke sektor publik maupun dalam pengaturan pendanaan yang maksimal. Keberhasilan ini menunjukkan bahwa entitas tersebut mampu menjalankan fungsinya dengan baik di bawah pengelolaan unit pemerintah.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan Dinas Tata Ruang Kota Makassar terkait dengan pendanaan pihak swasta dan pemerintah, beliau mengemukakan bahwa :

“Iya jadi untuk pendanaannya itu pemerintah mengagendakan pihak swasta. Pendanaan itu disiapkan melalui kerjasama pemerintah dengan pihak swasta. Tapi untuk lapangannya itu sepertinya pendanaannya dari pemerintah karena yang kelola adalah pemerintah sendiri” (Wawancara dengan IL, 26 Mei 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan penulis mengemukakan bahwa pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta dalam menyediakan pendanaan. Meskipun pendanaan

tersebut disiapkan melalui kerjasama dengan pihak swasta, tetapi pemerintah bertanggung jawab dalam mengelola lapangan sedangkan pihak swasta bertanggung jawab di bagian mall (karlink).

Penulis juga melakukan wawancara dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait pendanaan yang dilakukan oleh PT. Tosan Permai Lestari selaku pihak swasta, beliau mengatakan bahwa :

“Jadi kerjasama karebosi antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari itu namanya revitalisasi lapangan karebosi. Nah, pelaksanaannya itu dulu dilakukan tender dan dimenangkan oleh PT. Tosan. Awalnya dalam kerjasama ini kami (pihak swasta) mengelola Karebosi Link dan Lapangannya, tapi lapangan itu sudah ditarik kembali oleh unitnya (pemerintah), jadi sekarang yang kami kelola hanya mallnya saja (karlink). Nah, untuk pendanaan atau pembiayaannya itu murni dari swasta (khusus bagian Mall/Karlink), tidak ada sedikitpun dari pemerintah masuk didalamnya karena ini bukan proyek. Bentuk kerjasamanya itu Bangun Guna Serah (BGS), Bangun Guna Serah itu tanah pemerintah yang dibangun dan digunakan oleh swasta, lalu membayar kontribusi, dan apabila selesai masanya maka dia diserahkan kembali ke pemerintah kota dengan bangunan seutuhnya. Jadi kalau pendanaan ini sudah jelas tidak ada sama sekali dana pemerintah yang masuk didalamnya, itu murni dana dari swasta. Jadi sama sekali tidak ada mekanisme bahwa dana pemerintah masuk di Karebosi Link atau Mallnya.” (Wawancara dengan BJS, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari berupa revitalisasi lapangan Karebosi. Melalui proses tender, PT. Tosan memenangkan kontrak tersebut. Pada awalnya, pihak swasta mengelola Karebosi Link dan lapangan, tetapi lapangan tersebut kemudian ditarik kembali oleh pemerintah. Saat ini, pihak swasta hanya mengelola Mall (Karlink). Pendanaan atau pembiayaan

tersebut sepenuhnya berasal dari pihak swasta dan tidak ada dana dari pemerintah yang masuk di pengelolaan Mall (Karlink). Bentuk kerjasama yang digunakan adalah Bangun Guna Serah (BGS), di mana tanah milik pemerintah dibangun dan digunakan oleh swasta dengan membayar kontribusi. Setelah masa kontrak berakhir, bangunan tersebut akan diserahkan kembali kepada pemerintah dengan kondisi yang lengkap. Dengan demikian, tidak ada mekanisme yang memungkinkan dana pemerintah masuk ke Karebosi Link atau mallnya.

Tambahan wawancara dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait pendanaan yang dilakukan oleh PT. Tosan Permai Lestari selaku pihak swasta, beliau mengatakan bahwa :

“Pendanaan kerjasama PT.Tosan itu cukup sekali yaitu awal kontrak . Pendanaan ini langsung saat di awal. Kan ceritanya ini bukan tender ini BOT (Bangun Guna Serah) jadi PT. Tosan yang membangun dari awal secara keseluruhan, nanti setelah perjanjian berakhir secara otomatis apa yang kita bangun di kembalikan ke pemerintah kota. Penggunaan dananya itu tertuju pada infrastruktur yang dibangun. Pendanaan itu senilai Rp 22.715.964.794,047 (dua puluh dua milyar tujuh ratus lima belas juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh empat rupiah empat puluh tujuh sen) berupa bangunan/Fasilitas” (Wawancara dengan BJS, 10 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa Pendanaan kerjasama antara PT. Tosan dan pemerintah kota terjadi sekali, yaitu pada awal kontrak. Pendanaan ini diberikan secara langsung pada awal kerjasama. Dalam konteks ini, kerjasama tidak melalui proses tender tetapi menggunakan model BOT (Bangun Guna Serah), di mana PT. Tosan bertanggung jawab untuk membangun seluruh infrastruktur dari awal. Setelah periode

perjanjian berakhir, apa yang telah dibangun oleh PT. Tosan akan dikembalikan ke pemerintah kota.

3. Pengoperasian Fasilitas dan Sistem

Lapangan Karebosi adalah salah satu icon kota makassar yang berfungsi sebagai pusat olahraga dan ruang publik masyarakat. Tak hanya itu, karebosi memiliki mall (pusat perbelanjaan) di bawahnya sehingga masyarakat tidak hanya dapat berolahraga tetapi juga dapat berbelanja.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait revitalisasi dan pengoperasian fasilitas lapangan karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Tanggung jawab pemerintah terkait perawatan dan pemeliharaan fasilitas lapangan itu memang betul-betul murni dikelola oleh unitnya sendiri. Bicara soal swasta, sumbangsi swasta kesini itu kayaknya tidak ada, Jadi kalau kita mau bicara soal swasta dalam hal dia punya atensi tidak ada, murni dikelola oleh unitnya sendiri. Dan betul sekali akan dilakukan revitalisasi, revitalisasi kawasan karebosi ini akan ada pembangunan fasilitas baru, kira-kira perubahannya nanti sekitar 90% dari titik awal. Jadi pertama-tama setiap lapangan terutama lapangan 1 dan 2 itu akan terbagi 3, lapangan mini untuk pengembangan bakat bibit anak SD, kemudian yang satu ini dikhususkan untuk pra dewasa dan nanti disitu akan dikelola dan menarik barangkali sewa disitu. Perlibatan masyarakat di dalam mengawasi dan mengevaluasi pengoperasian fasilitas lapangan karebosi saya kira sudah pasti itu, karena pemerintah juga tidak mungkin mau melakukan ini tanpa sepengetahuan masyarakat setempat karena itu dianggap ganjil. Karena pemerintah ini juga berdasarkan masyarakat, lalu mereka mau melakukan sesuai tanpa diketahui oleh masyarakat saya kira tidak sesuai.” (Wawancara dengan M, 8 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa dapat dikatakan

pemerintah bertanggung jawab secara penuh dalam pengelolaan dan perawatan fasilitas lapangan Karebosi. Tidak ada keterlibatan dari sektor swasta dalam hal ini. Revitalisasi kawasan Karebosi telah dilakukan dengan peningkatan signifikan dalam pembangunan fasilitas. Lapangan-lapangan akan dibagi menjadi beberapa bagian dengan tujuan yang berbeda, dan masyarakat akan terlibat dalam mengawasi pengoperasian fasilitas tersebut. Keterlibatan masyarakat dianggap penting oleh pemerintah dan tidak akan dilakukan tanpa persetujuan mereka.

Tambahan wawancara penulis dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait penyediaan infrastruktu/layanan, beliau mengatakan bahwa :

“Dan yang menyediakan infrastruktu/layanan dilapangan karebosi seperti dasar fisik seperti contohnya track jogging, listrik, air, sosial, selang air untuk menyemprot lapangan, pagar, mesin pemotong rumput, semuanya saat ini yang sediakan adalah pemkot” (Wawancara dengan M, 9 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa saat ini, infrastruktur dan layanan yang tersedia di Lapangan Karebosi, seperti fasilitas dasar seperti track jogging, pasokan listrik, air, fasilitas sosial, selang air untuk menyiram lapangan, pagar, serta mesin pemotong rumput, semuanya disediakan oleh Pemerintah Kota (Pemkot). Hal ini menunjukkan peran Pemerintah Kota dalam memastikan bahwa Lapangan Karebosi memiliki fasilitas dan layanan yang diperlukan bagi masyarakat untuk beraktivitas dan menikmati ruang publik tersebut.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan Dinas Tata Ruang Kota Makassar terkait mekanisme dan regulasi yang mengatur pemeliharaan, perawatan dan peningkatan fasilitas di lapangan karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Kami selaku pihak Pemerintah biasanya memiliki peran dalam memastikan pelaksanaan mekanisme yang tercantum dalam kontrak kerjasama. Kalau di Dinas Tata Ruang kan kami tetapkan ini sebagai ruang terbuka hijau, itu yang harus dipelihara. Kami juga melakukan pemantauan, audit, atau inspeksi secara berkala untuk memastikan bahwa pihak swasta memenuhi kewajiban mereka dalam menjaga dan meningkatkan fasilitas yang dikelola.” (Wawancara dengan IL, 26 Mei 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan penulis mengemukakan bahwa pemerintah memiliki peran penting dalam memastikan pelaksanaan mekanisme yang tercantum dalam kontrak Kemitraan Pemerintah dan Swasta (PPP). Salah satu tanggung jawab pemerintah adalah memastikan bahwa ruang terbuka hijau yang ditetapkan dalam kontrak dipelihara dengan baik oleh pihak swasta yang mengelolanya. Pemerintah juga bertanggung jawab untuk melakukan pemantauan, audit, atau inspeksi secara berkala guna memastikan bahwa pihak swasta memenuhi kewajiban mereka dalam menjaga dan meningkatkan fasilitas yang dikelola. Dengan melakukan tindakan tersebut, pemerintah berperan dalam memastikan keberlanjutan dan kualitas fasilitas yang dikelola oleh pihak swasta dalam kerangka PPP.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Staf PT. Tosan Permai Lestari terkait pengoperasian fasilitas, beliau mengemukakan bahwa :

“Dalam pengoperasian fasilitas merupakan pengaturan antara pemerintah dan sektor swasta untuk penyediaan berbagai jenis pelayanan publik, seperti pembangunan fasilitas publik, penyediaan fasilitas-fasilitas komunitas, dan berbagai jenis pelayanan lainnya. Dan soal kebersihan lapangan, kita liat sekarang kebersihannya di tanggung sama pihak pengelola (PT. Tosan Permai Lestari) karena kita sudah pakai yang di bawah (Mall) jadi yang di atas (Lapangan) kita kasih bagus dan bersih kecuali lapangan lainnya, itu di tanggung sama pemerintah bagian lapangannya.”(Wawancara dengan H, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan Staf PT. Tosan Permai penulis mengemukakan bahwa dalam pengoperasian fasilitas, terdapat kerjasama antara pemerintah dan sektor swasta untuk menyediakan berbagai jenis layanan publik, termasuk pembangunan fasilitas publik, fasilitas komunitas, dan layanan lainnya. Dalam hal kebersihan, tanggung jawabnya terbagi antara pihak pengelola fasilitas (dalam hal ini PT. Tosan Permai Lestari sebagai pengelola Mall) dan pemerintah (terutama bagian yang mengatur lapangan). Dengan demikian, pihak pengelola bertanggung jawab menjaga kebersihan di dalam Mall dan lapangan yang terletak diatas mall. Sementara pemerintah bertanggung jawab menjaga kebersihan lapangan lain yang ada di Karebosi. Kemudian ditambahkan lagi oleh Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait fungsi lapangan karebosi, beliau mengatakan :

“Jadi lapangan karebosi itu tidak boleh ada konser, makanya ada pembagian kebijakan pemerintah kota makassar antara karebosi dan anjungan seperti Pantai losari, Mall Phipo. Jadi karebosi itu khusus untuk kegiatan yang *pertama* sosial, *kedua* kenegaraan, *ketiga* keagamaan, dan yang *keempat* olahraga. Makanya konser musik tidak pernah di karebosi, dia selalu di anjungan, boleh ada musik tetapi dia gandengan dengan kegiatan sosial ataupun kegiatan keolahragaan.” (Wawancara dengan BJS, 28 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan bahwa Lapangan Karebosi tidak diizinkan untuk digunakan sebagai lokasi konser. Oleh karena itu, terdapat pembagian kebijakan antara pemerintah dan tempat-tempat seperti Pantai Losari dan Mall Pipo. Lapangan Karebosi diperuntukkan untuk kegiatan sosial, kegiatan kenegaraan, kegiatan keagamaan, dan kegiatan olahraga. Konser musik tidak pernah diadakan di Lapangan Karebosi, melainkan selalu diadakan di anjungan, boleh diadakan tetapi dengan syarat bahwa konser tersebut harus terkait dengan kegiatan sosial atau kegiatan olahraga.

Tambahan wawancara dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari terkait penyediaan infrastruktur lapangan karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Soal infrastruktur itu yang menyediakan semua PT. Tosan, jadi ini kerjasama begini itu namanya bangun guna serah, semua tosan wajib penuhi. Pada saat pembangunan kontruksi selesai pihak pemerintah menerima dari pihak PT berupa penggunaan lapangan upacara, lapangan softball, area senam, area sketbord/rollerskate/sepeda, area futsal rumput, landasan Helikopter (Helpad), Spaktator antara lapangan Upacara dengan lapangan rumput di bagian selatan karebosi” (Wawancara dengan BJS, 10 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan Direktur PT. Tosan Permai Lestari penulis mengemukakan Tosan dan pihak pemerintah telah melakukan kerjasama dalam membangun infrastruktur. Jenis kerjasama ini disebut "bangun guna serah", di mana PT. Tosan menyediakan berbagai fasilitas dan area, seperti lapangan upacara, lapangan softball, area senam, area skateboard/rollerskate/sepeda, area futsal rumput, landasan helikopter,

dan area spaktator. Setelah pembangunan konstruksi selesai, pihak pemerintah menerima fasilitas-fasilitas tersebut dari PT. Tosan. Semua fasilitas yang disediakan oleh PT. Tosan harus dipenuhi dan dijaga oleh mereka.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan, Dinas Pertanahan Kota Makassar terkait keterlibatan masyarakat dalam pengawasan area karebosi, beliau mengemukakan bahwa :

“Adapun pemerintah melibatkan masyarakat atau pemangku kepentingan lainnya dalam mengawasi dan mengevaluasi pengoperasian Lapangan Karebosi dan Karebosi Link seperti smart kanrerong karebosi, disana juga ada pos polisi yang memakai lahan untuk pembuatan SIM, melibatkan semua, disitu juga ada parkir. Dan semua inikan menguntungkan bagi pemerintah kota.” (Wawancara dengan DHK, 22 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan penulis mengemukakan bahwa Pemerintah melibatkan masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengawasi dan mengevaluasi pengoperasian Lapangan Karebosi dan Karebosi Link, termasuk penggunaan teknologi smart kanrerong karebosi. Di samping itu, ada juga pos polisi yang menggunakan lahan tersebut untuk pembuatan SIM, serta adanya area parkir. Melibatkan semua pihak ini dianggap menguntungkan bagi pemerintah kota dan masyarakat setempat ataupun palaku UMKM.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Masyarakat sekitar lapangan karebosi terkait fasilitas di area karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Yaa, memang di karebosi ini pemerintah memiliki beberapa lapangan olahraga. Salah satunya adalah lapangan sepak bola yang sering digunakan masyarakat dan komunitas olahraga. Ada juga lapangan upacara yang biasa digunakan untuk kegiatan seperti pada saat idul fitri kita biasanya sholat id di lapangan karebosi. Fasilitas yang disediakan disana juga seperti parkir di sekitaran Mall, toilet, warung-warung UMKM di sekitaran karebosi. Ada juga Mall bawah tanahnya, yang memiliki fasilitas yang memadai. Jadi orang-orang kalau kesini enak bisa belanja, bisa juga olahraga” (Wawancara dengan Y, 22 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan ibu Yurlina penulis mengemukakan bahwa di kawasan Karebosi, pemerintah memiliki beberapa lapangan olahraga, termasuk lapangan sepak bola dan lapangan upacara. Lapangan sepak bola digunakan oleh masyarakat dan komunitas olahraga, sementara lapangan upacara digunakan untuk berbagai acara salah satunya perayaan Idul Fitri. Kawasan Karebosi juga dilengkapi dengan fasilitas seperti area parkir di sekitar mall, toilet, dan warung-warung UMKM. Selain itu, ada juga mall bawah tanah yang dikelola oleh swasta, yang menyediakan fasilitas yang memadai.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Pengunjung lapangan terkait fasilitas di area karebosi, beliau mengatakan bahwa :

“Saya biasanya menggunakan fasilitas jogging track untuk lari seperti saat ini, Fasilitas di lapangan ini sangat baik karena saya liat setiap pagi ataupun sore dilakukan penyiraman lapangan bola. Saya berharap lapangan olahraga ini tetap terawat dengan baik dan terus ditingkatkan fasilitasnya. Semoga lebih banyak turnamen dan acara olahraga dapat

diadakan di sini, sehingga komunitas olahraga lokal bisa semakin berkembang.” (Wawancara dengan A, 9 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan pengunjung lapangan penulis mengemukakan bahwa dia mengapresiasi fasilitas jogging track yang mereka gunakan untuk berlari. Dan menganggap fasilitas lapangan ini sangat baik karena adanya perawatan rutin seperti penyiraman lapangan bola setiap pagi dan sore. Penutur berharap agar fasilitas olahraga ini terus dijaga dengan baik dan ditingkatkan lebih lanjut. Juga berharap agar lebih banyak turnamen dan acara olahraga dapat diadakan di lapangan tersebut, dengan harapan bahwa ini akan membantu mengembangkan komunitas olahraga lokal.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Pengunjung Mall terkait fasilitas di area mall, beliau mengatakan bahwa :

“Di mall karebosi ini saya biasa berbelanja sepatu ataupun baju, kalau soal fasilitas saya liat baik terutama terkait fasilitas yang disediakan. Parkirannya sangat luas dan teratur saya tidak perlu khawatir mencari tempat parkir, toilet, dan toko-toko penjualan cukup ramai.” (Wawancara dengan N, 9 Agustus 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan pengunjung Mall penulis mengemukakan bahwa Mall Karebosi adalah tempat yang disukai untuk berbelanja sepatu dan baju. Dan juga merasa bahwa fasilitas di mall ini sangat baik, terutama dalam hal parkir yang luas dan teratur sehingga tidak sulit mencari tempat parkir. Dia juga mengamati bahwa toilet dan toko-toko penjualan cukup ramai, menunjukkan bahwa mall ini cukup populer di kalangan pengunjung.

4. Standar-Standar *Performance* Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah

Standar *performance* (kinerja) merupakan penjabaran tentang pekerjaan atau tugas yang tercakup dalam suatu pekerjaan atau tertentu. Tersedianya sarana dan prasarana publik yang memadai merupakan satu hal yang sangat penting untuk dapat memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat. Pemerintah dalam memenuhi kewajibannya untuk menyediakan sarana dan prasarana publik, seringkali dihadapkan pada keterbatasan sumberdaya oleh pemerintah, baik finansial maupun sumber daya manusianya (SDM). Hal ini menegaskan pembangunan infrastruktur pemerintah menjadi prioritas sebab mata rantai keberhasilan ekonomi bisnis. Maka pemerintah bnyak membangun tol untuk memperlancar distribusi barang dan jasa. Kelancaran industri berpengaruh terhadap nilai jual dan daya saing dan bagaimana masyarakat bisa menikmati fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh pemerintah. dalam hal ini pemerintah menetapkan kebijakan bagi keterlibatan swasta dalam pengelolaan lapangan karebosi dan karebosi link.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar terkait dengan standar kinerja yakni sebagai berikut :

“Standar kinerjanya itu kalau dari bagian keamanan ya bagaimana kita melakukan pengawasan dan pelaksanaan tugas di lingkungan atau di lokasi pekerjaan kemudian memonitor kebersihan lapangan dan pemeliharaan fasiltas yang ada” (Wawancara dengan M, 8 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi penulis mengemukakan bahwa standar kinerja terkait dengan pengawasan dan pelaksanaan tugas di lingkungan atau lokasi kerja.

Selain itu, standar kinerja juga mencakup pemantauan kebersihan lapangan dan pemeliharaan fasilitas yang ada. Dengan mengikuti standar kinerja ini, diharapkan dapat mencapai tingkat kualitas yang diinginkan dalam menjalankan tugas dan memastikan bahwa lingkungan kerja tetap bersih dan fasilitas tetap terjaga dengan baik.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan, Dinas Pertanahan Kota Makassar terkait standar kinerja yang dikeluarkan yakni sebagai berikut :

“kalau membahas standar kinerja kawasan karebosi saya kira masing-masing punya tanggung jawab disitu, kalau di pertanahan bagaimana mengamankan alas Hak dalam bentuk Sertifikat, itu pengakuan oleh Negara bahwa lahan ini digunakan oleh pemerintah kota untuk kepentingan masyarakat seperti contohnya sepak bola, jogging, sketboard dll. Dan akan dilakukan revitalisasi dibuatkan jogging track baru, dan keuntungannya buat masyarakat juga. Dan yang terakhir mempercantik kota. Dan Dinas Pertanahan tugasnya mengamankan asset dan menangani masalah, tapi kan tidak ada masalah di karebosi karena masyarakat yang pakai, digunakan oleh pemerintah kota untuk umum. Bagaimana cara mengamankan? Yaa ada 4, yaitu Patok, papan bicara, pemagaran dan peningkatan alas hak (sertifikat), tapi kalau ketiganya ini tidak dilakukan yaa sertifikat saja.” (Wawancara dengan DHK, 22 Juni 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan penulis Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan mengemukakan bahwa terkait standar kinerja dalam implementasi PPP dalam pengelolaan kawasan Karebosi. Pemerintah mengeluarkan standar kinerja yang membagi tanggung jawab kepada pihak-pihak terkait. Dalam hal pertanahan, ada kebutuhan untuk mengamankan hak atas lahan dalam bentuk sertifikat sebagai pengakuan resmi dari negara bahwa lahan tersebut digunakan oleh pemerintah kota

untuk kepentingan masyarakat, seperti bermain bola, jogging, skateboarding, dan lain sebagainya.

Untuk mengamankan hak atas lahan, terdapat empat langkah yang dapat dilakukan. Pertama, menggunakan patok sebagai tanda atau penanda batas lahan yang jelas. Kedua, menggunakan papan bicara yang memberikan informasi mengenai penggunaan lahan dan hak-hak terkait. Ketiga, melakukan pemagaran untuk membatasi akses dan mencegah permasalahan yang mungkin timbul. Keempat, meningkatkan kepastian hak melalui penerbitan sertifikat.

Namun, dalam konteks kawasan Karebosi, tampaknya tidak ada masalah terkait penggunaan lahan oleh masyarakat karena lahan tersebut sudah digunakan oleh pemerintah kota untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, langkah-langkah mengamankan lahan seperti patok, papan bicara, dan pemagaran mungkin tidak diperlukan. Dalam hal ini, cukup dengan memiliki sertifikat yang menegaskan kepemilikan dan penggunaan lahan oleh pemerintah kota.

Dalam konteks revitalisasi kawasan Karebosi, upaya tersebut dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, seperti adanya jogging track baru, peningkatan fasilitas untuk olahraga dan rekreasi, serta memperindah kota. Dalam hal ini, Dinas Pertanahan bertanggung jawab untuk mengamankan aset dan menangani masalah yang berkaitan dengan lahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan Dinas Tata Ruang Makassar terkait sanksi dan insentif yang diberikan berdasarkan pencapaian atau ketidakcapaian pihak swasta, beliau mengatakan bahwa

“Kalau dia (pihak swasta) tidak bagus cara pengelolaannya kita tegur, misalnya kalau mereka sudah dipercaya sama pemerintah tapi kerjanya tidak bagus kita akan kasih sanksi, kita kasih denda sesuai dengan perjanjiannya. Kalau pengelolaannya tidak bagus, dia (pihak swasta) juga yang akan rugi” (Wawancara dengan IL, 26 Mei 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasie Penelitian dan Pengembangan penulis mengemukakan bahwa jika pihak swasta tidak mengelola dengan baik tugas atau tanggung jawab yang telah dipercayakan oleh pemerintah, mereka akan menerima teguran dan sanksi. Jika kinerjanya tidak memenuhi standar yang ditetapkan dalam perjanjian, pihak swasta dapat dikenai denda sesuai dengan perjanjian tersebut. Dalam hal pengelolaan yang buruk, pihak swasta juga akan mengalami kerugian.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

a. Service Kontrak

Service kontrak adalah sebuah perjanjian antara dua pihak yaitu pemerintah dan PT. Tosan Permai Lestari yang di mana pihak pemerintah (pemberi kontrak) menyediakan layanan kepada pihak PT. Tosan Permai Lestari (penerima kontrak) selama jangka waktu tertentu, dengan ketentuan tertentu yang disepakati sebelumnya. Kerjasama antara pemerintah dan PT. Tosan Permai Lestari menggunakan model kontrak *Build Operate Transfer* (BOT). Kerjasama semacam itu, yang dikenal

sebagai *Public Private Partnership* (PPP) atau kerjasama pemerintah swasta, memang melibatkan kontrak jangka panjang antara pemerintah dan sektor swasta untuk menyediakan layanan publik.

Dalam model kontrak BOT, pihak swasta diberikan kewenangan untuk membangun dan mengoperasikan infrastruktur selama periode waktu tertentu yang disebut masa konsesi. Setelah masa konsesi berakhir, pihak swasta akan menyerahkan bangunan dan fasilitas publik tersebut kepada pemerintah. Kerjasama ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Bagi pihak swasta, kerjasama ini memberikan keuntungan dalam bentuk pendapatan dari operasional fasilitas layanan publik yang dibangun, seperti fasilitas komunitas di Mall dan kawasan Karebosi. Sementara itu, bagi pemerintah, kerjasama ini memungkinkan penyediaan infrastruktur dan layanan publik yang diperlukan tanpa harus mengeluarkan dana secara langsung. Setelah masa konsesi berakhir, bangunan tersebut menjadi milik pemerintah.

Namun demikian, kerjasama BOT juga memiliki risiko dan kerugian. Risiko yang mungkin timbul adalah berkaitan dengan kualitas dan kinerja yang dibangun oleh pihak swasta, serta kemungkinan terjadinya ketidakseimbangan kepentingan antara pihak swasta dan pemerintah. Oleh karena itu, diperlukan perhitungan yang teliti dan pengawasan yang baik dalam pelaksanaan kerjasama ini.

Meskipun terdapat kerugian terkait dengan tidak dikeluarkannya Hak Pengelolaan Lahan (HPL) oleh pemerintah kota, hal ini diimbangi

oleh keuntungan yang dihasilkan dari revitalisasi lapangan Karebosi. Lapangan yang semula dalam kondisi buruk dan sering banjir, berhasil direvitalisasi oleh PT. Tosan menjadi pusat kota yang menarik dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi daerah.

Dalam kerjasama ini, pemerintah dan PT. Tosan memiliki pembagian tanggung jawab yang jelas. Pemerintah bertanggung jawab atas pengawasan, izin, surat-surat terkait revitalisasi, dan perawatan bangunan setelah berakhirnya perjanjian. PT. Tosan bertanggung jawab atas perancangan, pelaksanaan revitalisasi, kontribusi finansial, dan pemeliharaan infrastruktur.

Pengembalian pengelolaan Lapangan Karebosi kepada UPT Dispora disebabkan oleh berakhirnya kontrak yang mengatur pengelolaan lapangan tersebut. Kontrak tersebut hanya berlaku selama satu tahun, sementara kontrak pengelolaan mal (karlink) memiliki durasi yang lebih panjang, yakni 30 tahun. Karena kontrak Lapangan Karebosi telah habis masa berlakunya, pengelolaan kembali diambil alih oleh UPT Dispora sesuai dengan ketentuan kontrak.

Dalam kesimpulannya, implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dengan model BOT memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, yaitu pemerintah dan swasta. Pemerintah dapat memperoleh bangunan dan fasilitas yang diperlukan tanpa harus mengeluarkan dana

secara langsung, sementara pihak swasta dapat memperoleh keuntungan dari operasional bangunan dan fasilitas yang dibangun.

b. Pendanaan Pihak Swasta

Pendanaan pihak swasta adalah proses di mana pihak swasta atau PT. Tosan Permai Lestari memberikan modal atau sumber daya keuangan untuk pembangunan fasilitas yang ada di kawasan Karebosi. Awalnya, lapangan Karebosi dikelola oleh pihak swasta, tetapi kemudian pengelolaannya diserahkan kepada Unit Pelaksana Teknis (UPT) yang merupakan unit pemerintah saat ini. Hal ini menunjukkan adanya perubahan struktur pengelolaan. Meskipun terjadi perubahan dalam pengelolaan, lapangan Karebosi tetap dapat beroperasi dengan lancar di bawah pengelolaan unit pemerintah. Ini menunjukkan bahwa entitas tersebut dapat menjalankan fungsinya dengan baik di bawah pengelolaan pemerintah.

Mekanisme pendanaan yang digunakan dalam pengelolaan lapangan Karebosi terbukti sangat efektif dan optimal sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Pendanaan yang diperlukan selalu tercapai dan mencapai sasarannya. Hal ini menunjukkan bahwa entitas tersebut memiliki sistem pendanaan yang efektif dan mampu mengalokasikan dana dengan baik untuk mendukung kegiatan yang dilakukan.

Pendanaan kerjasama antara PT. Tosan dan pemerintah kota terjadi sekali, yaitu pada awal kontrak. Pendanaan ini diberikan secara langsung

pada awal kerjasama. Dalam konteks ini, kerjasama tidak melalui proses tender tetapi menggunakan model BOT (Bangun Guna Serah), di mana PT. Tosan bertanggung jawab untuk membangun seluruh infrastruktur dari awal. Setelah periode perjanjian berakhir, apa yang telah dibangun oleh PT. Tosan akan dikembalikan ke pemerintah kota. Penggunaan dananya itu tertuju pada infrastruktur yang dibangun. Pendanaan itu senilai Rp. 22.715.964.794,047 pendanaan ini berupa bangunan/Fasilitas.

Kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari dalam revitalisasi lapangan Karebosi menggunakan mekanisme Bangun Guna Serah (BGS). Dalam kerjasama ini, pihak swasta menggunakan tanah milik pemerintah dengan membayar kontribusi, dan setelah masa kontrak berakhir, bangunan tersebut akan diserahkan kembali kepada pemerintah dengan kondisi yang lengkap. Penting diketahui bahwa pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta dalam menyediakan pendanaan untuk revitalisasi lapangan Karebosi.

c. Pengoperasian Fasilitas dan Sistem

Pengoperasian fasilitas dan sistem adalah proses mengelola, menjalankan, dan mengontrol berbagai fasilitas seperti lapangan karebosi dan mall (karlink) yang dikelola oleh swasta. Tujuannya adalah untuk menjaga kelancaran dan efisiensi operasional serta memastikan bahwa fasilitas dan sistem berfungsi sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Pemerintah bertanggung jawab penuh dalam pengelolaan dan perawatan fasilitas lapangan Karebosi. Tidak ada keterlibatan dari sektor swasta

dalam hal ini, kecuali untuk pengelolaan mall bawah tanah yang merupakan tanggung jawab swasta.

Pemerintah telah melakukan revitalisasi kawasan Karebosi dengan peningkatan signifikan dalam pembangunan fasilitas. Lapangan-lapangan dibagi menjadi beberapa bagian dengan tujuan yang berbeda, seperti kegiatan sosial, kegiatan kenegaraan, kegiatan keagamaan, dan kegiatan olahraga. Masyarakat juga terlibat dalam mengawasi pengoperasian fasilitas tersebut, yang dianggap penting oleh pemerintah dan tidak akan dilakukan tanpa persetujuan mereka. Dalam pengelolaan fasilitas, pemerintah menjalankan mekanisme yang tercantum dalam kontrak *Public Private Partnership* (PPP). Pemerintah memiliki peran penting dalam memastikan pelaksanaan kontrak tersebut, termasuk memastikan ruang terbuka hijau dipelihara dengan baik oleh pihak swasta yang mengelolanya. Pemerintah juga bertanggung jawab untuk melakukan pemantauan, audit, atau inspeksi secara berkala guna memastikan pihak swasta memenuhi kewajiban mereka dalam menjaga dan meningkatkan fasilitas yang dikelola.

Keterlibatan masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengawasi dan mengevaluasi pengoperasian Lapangan Karebosi dan Karebosi Link merupakan langkah yang dianggap menguntungkan bagi pemerintah kota dan masyarakat setempat, termasuk pelaku UMKM. Pemerintah juga menggunakan teknologi smart kanrerong karebosi.

PT. Tosan dan pemerintah telah bekerja sama dalam membangun infrastruktur melalui kerjasama "bangun guna serah". PT. Tosan menyediakan berbagai fasilitas dan area, dan setelah pembangunan selesai, pemerintah menerima fasilitas-fasilitas tersebut. PT. Tosan juga bertanggung jawab untuk menjaga fasilitas-fasilitas yang telah disediakan.

Di kawasan Karebosi, pemerintah menyediakan lapangan olahraga seperti lapangan sepak bola dan lapangan upacara. Lapangan sepak bola digunakan oleh masyarakat dan komunitas olahraga, sementara lapangan upacara digunakan untuk berbagai acara sosial, kenegaraan, keagamaan, dan olahraga. Kawasan Karebosi juga dilengkapi dengan fasilitas lain seperti area parkir di sekitar mall, toilet, dan warung-warung UMKM.

d. Standar-Standar *Performance* Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah

Standar-standar *performance* yang dikeluarkan oleh pemerintah adalah kriteria atau pedoman yang ditetapkan oleh pihak pemerintah Kota Makassar untuk mengukur dan mengevaluasi kinerja atau pencapaian pihak PT. Tosan Permai Lestari. Standar-standar ini bertujuan untuk memastikan bahwa PT. Tosan Permai Lestari mencapai tingkat kinerja yang diharapkan, memenuhi persyaratan tertentu, dan beroperasi sesuai dengan norma yang telah ditetapkan. *Public-Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan kawasan Karebosi, standar kinerja yang telah

ditetapkan oleh pemerintah memainkan peran penting dalam memastikan tugas dan tanggung jawab terpenuhi dengan baik.

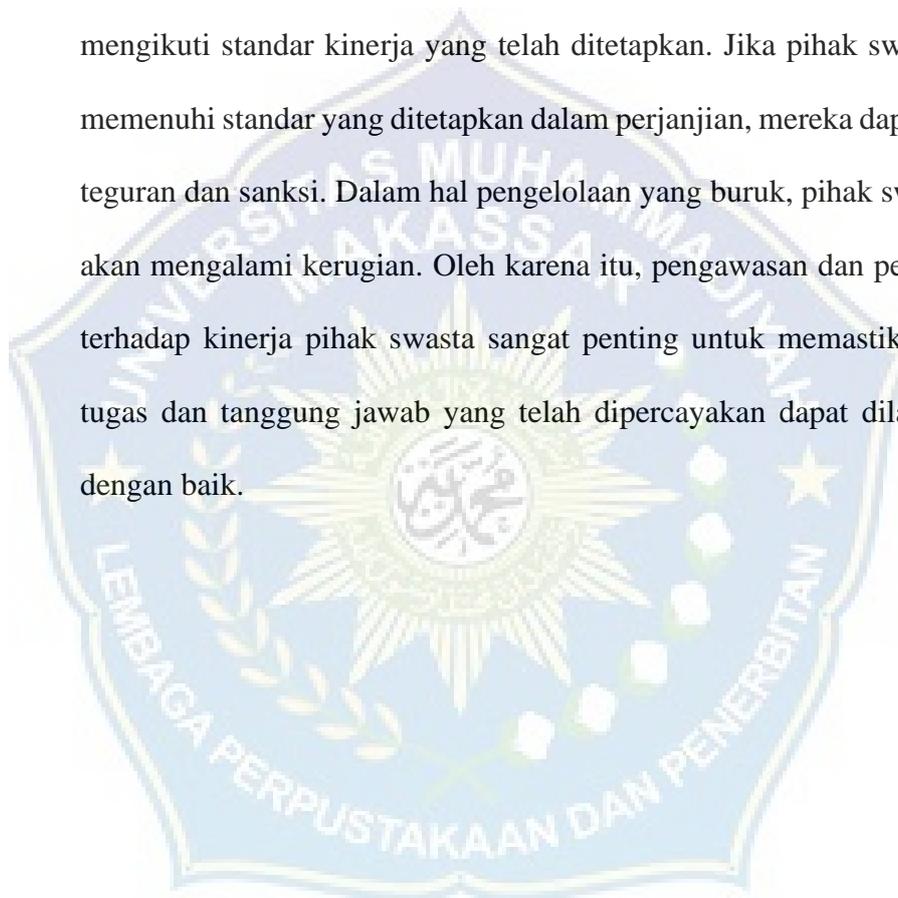
Standar kinerja ini membagi tanggung jawab kepada pihak-pihak terkait, termasuk Dinas Pertanahan. Dalam hal pertanahan, upaya untuk mengamankan hak atas lahan di kawasan Karebosi dapat melibatkan empat langkah utama. Namun, mengingat bahwa lahan tersebut sudah digunakan oleh pemerintah kota untuk kepentingan umum, tampaknya tidak ada masalah terkait penggunaan lahan oleh masyarakat. Oleh karena itu, langkah-langkah seperti penggunaan patok, papan bicara, dan pemagaran mungkin tidak diperlukan dalam konteks ini.

Namun, penting bagi pemerintah untuk memiliki sertifikat yang menegaskan kepemilikan dan penggunaan lahan oleh pemerintah kota. Penerbitan sertifikat ini akan meningkatkan kepastian hak atas lahan dan memberikan perlindungan hukum yang diperlukan. Dalam konteks revitalisasi kawasan Karebosi, Dinas Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk mengamankan aset dan menangani masalah yang berkaitan dengan lahan. Dengan memiliki sertifikat yang sah, pemerintah dapat menjaga keberlanjutan penggunaan lahan untuk kepentingan umum, serta melaksanakan pengawasan terhadap penggunaan lahan tersebut sesuai dengan standar kinerja yang telah ditetapkan.

Upaya revitalisasi Karebosi, termasuk adanya jogging track baru dan peningkatan fasilitas olahraga dan rekreasi, diharapkan dapat memberikan

manfaat bagi masyarakat. Dalam hal ini, melalui kemitraan dengan pihak swasta, pemerintah dapat memanfaatkan keahlian dan sumber daya yang dimiliki oleh swasta untuk mencapai tujuan revitalisasi dengan lebih efektif.

Penting bagi pemerintah dan pihak swasta untuk bekerja sama dalam mengikuti standar kinerja yang telah ditetapkan. Jika pihak swasta tidak memenuhi standar yang ditetapkan dalam perjanjian, mereka dapat dikenai teguran dan sanksi. Dalam hal pengelolaan yang buruk, pihak swasta juga akan mengalami kerugian. Oleh karena itu, pengawasan dan pemantauan terhadap kinerja pihak swasta sangat penting untuk memastikan bahwa tugas dan tanggung jawab yang telah dipercayakan dapat dilaksanakan dengan baik.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait implementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di kota Makassar, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. *Service* Kontrak

Kerjasama antara pemerintah dan PT. Tosan Permai Lestari menggunakan model kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah. Model kontrak ini adalah salah satu bentuk kerjasama pemerintah dan swasta yang melibatkan kontrak jangka panjang untuk menyediakan infrastruktur atau layanan publik.

Dalam kerjasama ini, pihak swasta diberikan kewenangan untuk menata kembali serta mengelola ruang publik selama periode masa konsesi 30 tahun. Setelah masa konsesi berakhir, bangunan tersebut akan diserahkan kepada pemerintah. Kerjasama ini memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Pemerintah dapat memperoleh bangunan yang dibutuhkan tanpa mengeluarkan dana langsung, sementara pihak swasta dapat memperoleh keuntungan dari bangunan yang di kelola. Namun, penting untuk menjalankan kerjasama ini dengan perhitungan yang teliti dan pengawasan yang baik guna mengatasi risiko dan kerugian yang mungkin timbul.

2. Pendanaan Pihak Swasta

Kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Tosan Permai Lestari dalam mengelola Lapangan Karebosi melalui pendanaan pihak swasta menunjukkan efektivitas dan keberhasilan. Awalnya lapangan ini dikelola oleh swasta, kemudian beralih ke pengelolaan pemerintah. Meskipun pengelolaan berubah, lapangan tetap beroperasi lancar di bawah pemerintah. Pendanaan dari PT. Tosan terbukti optimal dan tercapai sasaran, menunjukkan sistem pendanaan yang baik. Model kerjasama BOT digunakan, di mana PT. Tosan membangun infrastruktur dan setelah kontrak berakhir, bangunan diserahkan kembali pada pemerintah. Kerjasama ini menggambarkan suksesnya pendanaan swasta dalam revitalisasi Lapangan Karebosi.

3. Pengoperasian Fasilitas dan Sistem

Pengoperasian fasilitas dan sistem di kawasan Karebosi melibatkan pemerintah dan sektor swasta dalam menjaga kelancaran dan efisiensi operasional. Pemerintah bertanggung jawab penuh atas pengelolaan lapangan Karebosi, sedangkan pengelolaan mall bawah tanah menjadi tanggung jawab swasta. Masyarakat juga terlibat dalam mengawasi fasilitas tersebut. Revitalisasi kawasan Karebosi telah meningkatkan fasilitas, dengan lapangan-lapangan dibagi untuk berbagai kegiatan. Pemerintah menjalankan mekanisme kontrak *Public Private Partnership* (PPP). PT. Tosan bekerja sama dengan pemerintah dalam membangun

infrastruktur melalui kerjasama "bangun guna serah". Kawasan Karebosi menyediakan lapangan olahraga, lapangan upacara, dan berbagai fasilitas lainnya.

4. Standar-Standar *Performance* Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah

Pemerintah dan swasta berperan penting dalam pengelolaan kawasan Karebosi melalui kemitraan. Standar kinerja yang ditetapkan oleh pemerintah memastikan tugas dan tanggung jawab terpenuhi dengan baik. Dalam hal pertanahan, penting bagi pemerintah untuk memiliki sertifikat yang menegaskan kepemilikan dan penggunaan lahan oleh pemerintah kota. Penerbitan sertifikat ini akan meningkatkan kepastian hak atas lahan dan memberikan perlindungan hukum yang diperlukan.

Penting bagi pemerintah dan swasta untuk bekerja sama sesuai standar kinerja yang ditetapkan. Pelanggaran terhadap standar dapat mengakibatkan teguran dan sanksi, sementara pihak swasta juga berisiko mengalami kerugian akibat pengelolaan yang buruk.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, terdapat beberapa saran sebagai bahan pertimbangan dalam mengimplementasi *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan lapangan karebosi di Kota Makassar maka peneliti menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Lapangan Karebosi adalah tempat yang sangat sering dikunjungi oleh banyak orang, jadi penting untuk melakukan pemeliharaan rutin. Hal ini termasuk memastikan kondisi taman dan taman bermain tetap terawat,

memperbaiki atau mengganti fasilitas yang rusak, serta membersihkan area secara teratur untuk menjaga kebersihan.

2. Menambahkan lebih banyak ruang hijau di lapangan Karebosi dapat menciptakan suasana yang lebih segar dan alami. Pertimbangkan untuk menanam lebih banyak pohon, bunga, dan tanaman hijau lainnya untuk menciptakan lingkungan yang sejuk dan nyaman bagi masyarakat yang sedang berolahraga.
3. Lapangan Karebosi dapat dipercantik dengan menambahkan fasilitas olahraga yang beragam dan memberikan perawatan yang baik agar semua pengunjung dapat menikmatinya.
4. Melakukan perbaikan rutin pada infrastruktur lapangan seperti perbaikan dan pemeliharaan tribun, lapangan dan fasilitas umum lainnya. Hal ini akan memastikan keamanan dan kenyamanan pengunjung serta menjaga penampilan lapangan tetap baik.

Dengan menerapkan saran-saran ini, diharapkan Lapangan Karebosi dapat menjadi tempat yang lebih menarik dan nyaman bagi pengunjung, serta meningkatkan partisipasi masyarakat dalam acara dan kegiatan yang diadakan di sana.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, M. Y. (2018). Public Private Partnership Dalam Pembangunan Dan Pengelolaan Suncity Plaza Sidoarjo (Model Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) antara Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dengan PT. Indracco). *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 2(3), 1–9.
- Abdullah, M. T. (2020). Model Public Private Partnership Penyediaan Infrastruktur Pelayanan Publik: Pengalaman Indonesia dan India. *Publik (Jurnal Ilmu Administrasi)*, 9(2), 102. <https://doi.org/10.31314/pjia.9.2.102-114.2020>
- Aidina, A. I., Najamuddin, N., & Malihu, L. (2020). Lapangan Karebosi Kota Makassar 1990-2017. *Attoriolong*, 18(2). https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=jP9sLqgAAAAJ&pagesize=100&citation_for_view=jP9sLqgAAAAJ:i2xiXl-TujoC
- Andini, T., Kusmachaerusanni, N. D., & Gumilar, A. J. (2022). *Public Private Partnership Kota Makassar Lapangan Karebosi*. April. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.17108.27523>
- Aurellia, anendiyadevi. (2022). *Apa Itu Implementasi? Pengertian, Tujuan, dan Contoh Penerapannya Baca artikel detikjabar, “Apa Itu Implementasi? Pengertian, Tujuan, dan Contoh Penerapannya” selengkapnya* <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6185222/apa-itu-implementasi-pengertian-tujuan>. Detikjabar. <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6185222/apa-itu-implementasi-pengertian-tujuan-dan-contoh-penerapannya>
- Bararah, I. (2020). Pengelolaan Sarana dan Prasarana Pendidikan dalam Meningkatkan Kualitas Pembelajaran. *Mudarrisuna*, 10(2), 351.
- Dameria, C., & Indradjati, dan P. N. (2022). Implementasi Public Private Partnership (PPP) Dalam Pe-lestarian Kawasan Cagar Budaya Perkotaan. *Jurnal Potensi*, 2(1), 1–23.
- Djabbari, M. H., Alwi, & Tamrin, S. H. (2021). Implementasi Public Private

- Partnership dalam Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Toraja Utara. *Jurnal Analisis Kebijakan Dan Pelayanan Publik*, 7(1), 1–13. <https://journal.unhas.ac.id/index.php/jakpp/article/view/13203>
- Erlianti, G., Marlina, M., & Fikry, Z. (2022). Peningkatan Minat Baca Generasi Z Melalui Kegiatan Biblioterapi di Nagari Padang Lua dan Ladang Laweh, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam. *Ilmu Informasi Perpustakaan Dan Kearsipan*, 10(1), 54. <https://doi.org/10.24036/116708-0934>
- Hans, A., Munsir, H., Fatimah, S., & Fahrul, A. (2020). *The Challenges of Public Private Partnership in Indonesia: Case Study in Makassar City, South Sulawesi Province*. <https://doi.org/10.4108/eai.26-11-2019.2295125>
- Hernita Ulfatih. (2020). Implementasi Tabungan Baitullah Ib Hasanah Dan Variasi Akad Pada Pt. Bni Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. In *Skripsi* (Issue 201310200311137).
- Kargol, A., & Sokol, E. (2007). Public - Private Partnership as a Strategic Game. *International Journal Of Administrative Science & Organization Bisnis & Birokrasi, Jurnal Ilmu Administrasi Dan Organisasi*, 1(1). <https://doi.org/10.20476/jbb.v19i3.1855>
- Mahsyar, A. (2015). Public private partnership: kolaborasi pemerintah dan swasta dalam pengelolaan aset publik di kota Makassar. *Jurnal Administrasi Publik*, 12(1), 71–80.
- Maman Suhendra. (2017). Penyediaan Infrastruktur Dengan Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (Public Private Partnership) di Indonesia. *Jurnal Manajemen Keuangan Publik, vol 1, No.(KPBU)*, 41–46.
- Nik Haryanti. (2020). Implementasi Public Private Partnership sebagai Usaha Keberhasilan Pengembangan Pariwisata di Era Global. *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, 7(1), 30–49. <https://doi.org/10.53429/jdes.v7i1.24>
- Novan, M., Sumampouw, I., & Undap, G. (2018). Implementasi Pembangunan Infrastruktur Desa Dalam Penggunaan Dana Desa Tahun 2017 (Studi) Desa

- Ongkaw Ii Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Eksekutif*, 1(1), 1–11.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksekutif/article/view/21950>
- Nugraha, R. N., & Rosa, P. D. (2022). *Pengelolaan Museum Bahari Sebagai Daya Tarik Wisata Edukasi Di Jakarta*. 3(6), 6477–6486.
- Rasdi, D., & Kurniawan, T. (2019). Efektivitas Kemitraan Pemerintah Dan Swasta Dalam Upaya Penanggulangan Kemiskinan: Sebuah Tinjauan Literatur. *Sosio Informa*, 5(2), 97–112. <https://doi.org/10.33007/inf.v5i2.1728>
- Rosad, A. M. (2019). Implementasi Pendidikan Karakter Melalui Managemen Sekolah. *Tarbawi: Jurnal Keilmuan Manajemen Pendidikan*, 5(02), 173. <https://doi.org/10.32678/tarbawi.v5i02.2074>
- Sari, M. R. K. (2020). Kemitraan Pemerintah Dan Swasta (Public Private Partnership) Dalam Konservasi Hutan Di Taman Nasional Bromo Tengger Semeru. *Eprints UMM*, 69, 5–24.
- Sompa, H. (2019). Public Private partnership Dalam Pembangunan Infrastruktur Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kota Makassar. *Universitas Muhammadiyah Makassar*, 8(5), 55.
- Suawa, P. J., Pioh, N. R., & Waworundeng, W. (2021). Manajemen Pengelolaan Dana Revitalisasi Danau Tondano Oleh Pemerintah Kabupaten Minahasa (Studi Kasus Di Balai Wilayah Sungai Sulawesi). *Jurnal Governance*, 1(2), 2088–2815.
- Sugandini, D., Ghofar, A., Kundarto, M., Ekawati, T., & Adisti, T. (2020). *Panduan Masterplan Desa Kepakisan Dieng Kulon Kabupaten Banjarnegara*.
- Sugiyono; (2020). *Metode penelitian kualitatif: untuk penelitian yang bersifat...* Bandung: CV. Alfabeta.
- Sunaidi, S. (2018). *Transformasi Ruang Publik Perkotaan*. 21, 1–9.
- Syahfitri, R. (2022). *Implementasi Fungsi Lembaga Pemberdayaan Masyarakat*

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 15 Tahun 2007 di Kampung Bandar Sungai Kecamatan Sabak Aub Dalam Perspektir Fiqih Siyash.

Yandra, A., & Utami, B. C. (2018). Anomaly Kepentingan Elit Dalam Kebijakan Public Privat Partnership (Ppp) Di Kota Pekanbaru. *Jurnal Niara*, 11(2), 142–149. <https://doi.org/10.31849/ni.v11i2.2134>



L

A

M

P

I

R

A

N





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jalan Ahmad Yani Nomor 2, Bulu Gading, Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90171
 Laman dpmptsp.makassarkota.go.id Pos-el dpmptsp@makassarkota.go.id

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor : 070/314/SKP/DPMPTSP/V/2023

- Dasar : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penerbitan Keterangan Penelitian;
2. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah;
3. Peraturan Walikota Makassar Nomor 88 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
4. Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 16406/S.01/PTSP/2023 Tanggal 12 Mei 2023;
5. Rekomendasi Teknis Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Makassar Nomor 070/314-II/BKBP/V/2023 Tanggal 15 Mei 2023.

DENGAN INI MENERANGKAN BAHWA :

Nama : **SULFIYANTI**
 NIM / Jurusan : 105641105419 / Ilmu Pemerintahan
 Pekerjaan : Mahasiswa (S1) / UNISMUH
 Alamat : Jl. Sultan Alauddin No. 259, Makassar
 Lokasi Penelitian : **Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar, Dinas Penataan Ruang Kota Makassar**
 Waktu Penelitian : 16 Mei s/d 30 Juni 2023
 Tujuan : Skripsi
 Judul Penelitian : **"IMPLEMENTASI PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (PPP) DALAM PENGELOLAAN LAPANGAN KAREBOSI DI KOTA MAKASSAR"**

Dalam melakukan kegiatan agar yang bersangkutan memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Surat Keterangan Penelitian ini diterbitkan untuk kepentingan penelitian yang bersangkutan selama waktu yang sudah ditentukan dalam surat keterangan ini.
2. Tidak dibenarkan melakukan penelitian yang tidak sesuai / tidak ada kaitannya dengan judul dan tujuan kegiatan Penelitian.
3. Melaporkan hasil penelitian kepada Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Makassar melalui email bidangpoldagrikesbangpolmks@gmail.com.
4. Surat Keterangan Penelitian ini dicabut kembali apabila pemegangnya tidak menaati ketentuan tersebut diatas.

Makassar, 19 Mei 2023



Ditandatangani secara elektronik oleh
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA MAKASSAR

A. ZULKIFLY, S.STP., M.Si.





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS PEMUDA DAN OLAHRAGA
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 2 Makassar 90111 Telepon (0411) 310013
Email : dispورا@makassarkota.go.id Home Page : <http://www.makassarkota.go.id>

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 800/ 402 /DISPORA/VI/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Ir. Tenriawaru Natsir, M.Si**
NIP : 19670328 198903 2 005
Pangkat/Gol. : Pembina TK I/ IV b
Jabatan : Sekretaris Dinas Pemuda Dan Olahraga
Unit Kerja : Dinas Pemuda dan Olahraga
Instansi : Pemerintah Kota Makassar

Menerangkan :

Nama : **SULFIYANTI**
NIM / Jurusan : 105641105419 / Ilmu Pemerintahan
Pekerjaan : Mahasiswa (S1) UNISMUH
Alamat : Jl. Letjen Pol. Mappaodang No. 28, Makassar
Judul : **"IMPLEMENTASI PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (PPP) DALAM PENGELOLAAN LAPANGAN KAREBOSI DI KOTA MAKASSAR"**

Telah melakukan Penelitian pada Dinas Pemuda & Olahraga Kota Makassar mulai tanggal 16 Mei s/d 30 Juni 2023, berdasarkan Surat Kepala Badan Kesbangpol Kota Makassar, Nomor 070/314/SK/DPMP/TS/VI/2023, tanggal 19 Mei 2023 dalam rangka Penyusunan Skripsi.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 25 Mei 2023

An. KEPALA DINAS

Sekretaris,


DINAS
TENRIWARU NATSIR, M.Si
Pangkat : Pembina Tk I
NIP : 19670328 198903 2 005

Tembusan :
1. Peringgal.

PERJANJIAN KERJASAMA

NOMOR : 426.23/026/S.PERJA/EkBang
NOMOR : 074/TPL/X/07

a n t a r a

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

d e n g a n

PT. TOSAN PERMAI LESTARI

T E N T A N G

BANGUN GUNA SERAH DALAM RANGKA REVITALISASI LAPANGAN KAREBOSI

Pada hari ini Kamis tanggal Sebelas bulan Oktober tahun Dua Ribu Tujuh (11-10-2007) di Makassar, masing-masing yang bertanda tangan di bawah ini :

I. **H. ILHAM ARIEF SIRAJUDDIN** : Walikota Makassar, dalam jabatannya tersebut bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Makassar, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 2 Makassar, yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;

II. **ASRAN RIZALY** : Direktur Utama PT. Tosan Permai Lestari, dalam jabatannya tersebut bertindak untuk dan atas nama PT. Tosan Permai Lestari berdasarkan Akta Nomor 132 tanggal 29 Juni 2001 dibuat dihadapan Sri Hartini Widjaja, SH. Notaris di Makassar. Pengesahan Menteri Kehakiman dan HAM Nomor C-08117 HT.01.01.TH.2001 tanggal 12 September 2001 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 8497 Tahun 2001 tanggal 21 Desember 2001, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 102, Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 22 tanggal 14 Desember 2002 dibuat dihadapan Sri Hartini Widjaja, SH. Notaris di Makassar dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 654 Tahun 2002 tanggal 3 September 2002, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 71, berkedudukan di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 3 B Makassar, yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**;

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA selanjutnya secara bersama-sama dapat disebut **PARA PIHAK**, sepakat bahwa :

- A. Untuk mendukung Visi dan Misi Kota Makassar sebagai kota niaga serta guna kepentingan peningkatan pelayanan umum, PIHAK PERTAMA perlu melakukan penataan pada beberapa kawasan perekonomian dalam Kota Makassar antara lain pada kawasan Lapangan Karebosi dan sekitarnya yaitu dengan merevitalisasi Lapangan Karebosi serta membangun sarana dan prasarana pelengkap dengan mengacu pada Gambar Desain yang dibuat oleh Lintas Cipta Desain selaku Pemenang Pertama Lomba Sayembara Desain Lapangan Karebosi yang dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA;

Pasal 9
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

(1) Hak PIHAK PERTAMA, yaitu :

- a. Menerima kontribusi dari PIHAK KEDUA sesuai perhitungan;
- b. Pada saat pembangunan konstruksi selesai PIHAK PERTAMA menerima dari PIHAK KEDUA berupa Panggung dan Lapangan Upacara, Lapangan Softball, Area Senam, Area Skateboard/rollerskate/sepeda, area futsal rumput, Landasan Helikopter (Helipad), Spektator antara Lapangan Upacara dengan lapangan rumput di bagian selatan Lapangan Karebosi senilai Rp. 22.715.964.794,047 (dua puluh dua milyar tujuh ratus lima belas juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh empat rupiah empat puluh tujuh sen);
- c. Menerima dari PIHAK KEDUA seluruh area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan (3), dalam keadaan terawat dan berfungsi baik, setelah perjanjian kerjasama ini berakhir.

(2) Kewajiban PIHAK PERTAMA, yaitu :

- a. Memberikan/menerbitkan izin dan/atau surat-surat yang dibutuhkan oleh PIHAK KEDUA yang berkaitan dengan pelaksanaan revitalisasi dan pengelolaan Lapangan Karebosi;
- b. Memberi bantuan dan bimbingan teknis dalam pelaksanaan Revitalisasi Lapangan Karebosi bila dibutuhkan oleh PIHAK KEDUA;
- c. Memberi jaminan kepada PIHAK KEDUA, bahwa Lapangan Karebosi dan pembangunan Terowongan/Tunnel dimaksud Pasal 3 tidak dalam status sengketa, tidak akan mengalihkan pelaksanaan revitalisasi baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain serta akan menyelesaikan bilamana terjadi gangguan/hambatan/ rongrongan atas pelaksanaan revitalisasi dimaksud;
- d. Tidak memberi dan/atau memperpanjang izin pemasangan reklame/iklan yang berada dalam area dimaksud Pasal 4 ayat (2) dan (3), kepada pihak lain;
- e. Memberi dispensasi kepada PIHAK KEDUA untuk mengelola/memasang reklame/iklan dalam area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan (3) sesuai mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Memberi hak pengelolaan/penggunausahaan atas bangunan/kios yang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Kota Makassar serta memberi keluasan kepada PIHAK KEDUA untuk mengalihkan/ menjaminkan/mengagunkan kepada pihak lain, dengan jangka waktu tidak melebihi jangka waktu dimaksud Pasal 5;
- g. Mengurus penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) Lapangan Karebosi atas nama PIHAK PERTAMA atas biaya PIHAK PERTAMA, selanjutnya pada area yang diberi hak pengelolaan/penggunausahaan kepada PIHAK KEDUA diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Non Hunian atas nama dan biaya PIHAK KEDUA untuk dikelola atau didayagunakan oleh PIHAK KEDUA atau dialihkan/dijaminkan/diagunkan kepada pihak lain dengan jangka waktu tidak melebihi jangka waktu dimaksud Pasal 5;
- h. Melakukan pendataan serta pemindahan/pembongkaran/pengosongan atas asset daerah dan sarana/prasarana/fasilitas kegiatan olah raga yang berada pada lokasi pelaksanaan pekerjaan Revitalisasi Lapangan Karebosi, yang terdiri atas :

1. Penghapusan secara khusus atas asset daerah berupa Pagar Tembok Taman dan Tempat Duduk, Pelataran dan Plat Duiker, Patung Daeng Ramang, Relief Piala, Gapura Bagian Timur Lapangan, Uninoir, Tugu/Stand Papan Nama, Jalan Aspal, Jalan Paving Blok, Tiang Bendera, Tiang-Tiang Listrik, Lampu Taman dan Lampu Sorot, Selokan, Panggung Upacara Karebosi, serta Pohon Taman;
 2. Pembongkaran Iklan/Billboard yang ada di Jalan Sudirman;
 3. Pemandahan Pedagang kaki lima yang berjualan di Lapangan Karebosi;
 4. Pemandahan fasilitas sepakbola dan olahraga lainnya yang berada di Lapangan Karebosi, antara lain yang dikelola oleh PSM, MFS, Catur, dan lain-lain.
- i. Membantu PIHAK KEDUA di dalam pengurusan penyediaan daya listrik dari PLN sesuai kebutuhan pelaksanaan Revitalisasi Lapangan Karebosi, yang biayanya dibebankan pada PIHAK KEDUA;
 - j. Membantu PIHAK KEDUA dalam pengamanan seluruh area pelaksanaan Revitalisasi Lapangan Karebosi dimaksud Pasal 3.
- (3) Hak PIHAK KEDUA, yaitu :
- a. Mendapat bantuan administrasi dari PIHAK PERTAMA dalam pengurusan izin-izin dan/atau surat-surat yang dibutuhkan berkaitan dengan pelaksanaan revitalisasi Lapangan Karebosi;
 - b. Mengelola/menggunausahakan dengan pola Bangun Guna Serah (BGS) atas seluruh area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), dan/atau mengalihkan/menjaminkan/mengagunkan hak atas bangunan/kios yang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Kota Makassar kepada pihak lain, dengan jangka waktu tidak melebihi jangka waktu dimaksud Pasal 5;
 - c. Menetapkan tarif dan tata cara pengalihan hak atas ruang usaha/kios, biaya pemeliharaan (servis charge) dan penggunaan fasilitas pada area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), serta menerima hasilnya selama jangka waktu dimaksud pada Pasal 5, sesuai mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - d. Dapat bekerjasama dengan pihak lain dalam rangka pengelolaan/penggunausahaan/penjaminan/pengagunan atas area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) serta menerima hasilnya sesuai mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - e. Mengelola/menggunausahakan tempat/space untuk pemasangan iklan/reklame pada area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) serta menerima hasilnya setelah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang iklan/reklame.
- (4) Kewajiban PIHAK KEDUA, yaitu :
- a. Melaksanakan pembangunan Revitalisasi Lapangan Karebosi sesuai dimaksud Pasal 3;
 - b. Membayar kontribusi kepada PIHAK PERTAMA, sesuai perhitungan;
 - c. Membayar Pajak dan Retribusi yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Revitalisasi Lapangan Karebosi;
 - d. Membiayai dan melakukan perbaikan semua sarana dan prasarana kota disekitar Lapangan Karebosi yang mengalami kerusakan atau gangguan akibat pelaksanaan pekerjaan Revitalisasi Lapangan Karebosi.

- e. Membiayai pemeliharaan/maintenance seluruh area dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan (3), termasuk saluran/drainase secara berkala sekurang-kurangnya sekali dalam setahun sampai dengan berakhirnya jangka waktu Pasal 5;

Pasal 10
TATA CARA PEMBAYARAN KONTRIBUSI

Tata cara pembayaran kontribusi PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana tertera pada Lampiran VII Perjanjian Kerjasama ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini.

Pasal 11
SANKSI DAN DENDA

- (1) Jika PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai Pasal 4 ayat (6) dan setelah menerima surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dari PIHAK PERTAMA dan masih tetap tidak dapat melanjutkan pekerjaan, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda keterlambatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Jika PIHAK KEDUA ternyata tidak dapat melanjutkan pekerjaan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, maka PIHAK PERTAMA melakukan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak dan segala resiko kerugian menjadi tanggungan PIHAK KEDUA;
- (3) Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan Revitalisasi Lapangan Karebosi oleh PIHAK KEDUA terhenti yang diakibatkan oleh adanya gangguan yang diakibatkan oleh pihak ketiga atau pihak lain, sehingga PIHAK KEDUA tidak dapat melanjutkan pekerjaannya maka PIHAK KEDUA dapat mengajukan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak, setelah diadakan pemberitahuan tertulis oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tentang terjadinya gangguan dimaksud;
- (4) Jika terjadi pemutusan sepihak dimaksud ayat (3) pasal ini, maka PIHAK PERTAMA berkewajiban mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA serta dendanya sesuai mekanisme ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 12
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila dikemudian hari dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama ini timbul perselisihan diantara PARA PIHAK, maka pada tingkat pertama akan diusahakan penyelesaian secara musyawarah;
- (2) Jika perselisihan dimaksud ayat (1) pasal ini tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan oleh Panitia Pendamai (Badan Arbitrasi Nasional Indonesia/BANI) yang berfungsi sebagai juri/wasit, dibentuk dan diangkat oleh PARA PIHAK yang terdiri atas :
 - a. Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA, sebagai anggota;
 - b. Seorang wakil dari PIHAK KEDUA, sebagai anggota;
 - c. Seorang wakil dari pihak ketiga/pihak lain yang ahli dan disetujui oleh PARA PIHAK, sebagai ketua.
- (3) Keputusan Panitia Pendamai dimaksud ayat (2) pasal ini mengikat PARA PIHAK dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan untuk mengangkat pihak ketiga/pihak lain dimaksud ayat (2) huruf c pasal ini, menjadi tanggungjawab dan beban PARA PIHAK;



Dokumentasi wawancara bersama Bapak Ilham Landahing selaku Kasie Penelitian dan Pengembangan, Dinas Tata Ruang Kota Makassar



Dokumentasi wawancara bersama Bapak H. Din Hajad Kurniawan, S.STP., M.Si selaku Kabid Penanganan Masalah Tanah dan Pengamanan, Dinas Pertanahan Kota Makassar



Dokumentasi wawancara bersama Bapak Mustari selaku Koordinator Keamanan Lapangan Karebosi Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Makassar



Dokumentasi wawancara bersama Bapak Binsar J. Samosir selaku Direktur PT. Tosan Permai Lestari



Dokumentasi wawancara bersama Ibu Yurlina selaku masyarakat



Dokumentasi wawancara bersama salah satu pengunjung Mall (Karlink)



Dokumentasi wawancara bersama salah satu pengunjung Lapangan Karebosi



Smart Kanrerong Karebosi



Kantor Polisi (Tempat Pembuatan SIM)



Lahan Parkir



Fasilitas Olahraga yang ada di Lapangan Karebosi



Tenis Lapangan



Lapangan Basket



Lapangan 1



Lapangan 2



Lapangan 3



Lapangan Upacara



Mall bawah tanah (Karlinsk)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

Alamat Kantor: Jl. Sultan Alauddin NO 259 Makassar 90221 Tlp. (0411) 866972, 881593, Fax. (0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Sulfiyanti
Nim : 105641105419
Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	7 %	10 %
2	Bab 2	3 %	25 %
3	Bab 3	10 %	10 %
4	Bab 4	5 %	10 %
5	Bab 5	2 %	5%

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 03 Agustus 2023
Mengetahui

Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,



BAB I Sulfiyanti - 105641105419

by Tahap Tutup



Submission date: 02-Aug-2023 01:53PM (UTC+0700)

Submission ID: 2140321928

File name: BAB_I.docx (18.49K)

Word count: 1366

Character count: 8938

BAB I Sulfiyanti - 105641105419

ORIGINALITY REPORT

7%

SIMILARITY INDEX

7%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

repository.unibos.ac.id

Internet Source

3%

2

syahriartato.wordpress.com

Internet Source

2%

3

core.ac.uk

Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On



BAB II Sulfiyanti - 105641105419

by Tahap Tutup



Submission date: 02-Aug-2023 01:54PM (UTC+0700)

Submission ID: 2140322289

File name: BAB_II.docx (160.03K)

Word count: 2919

Character count: 19644

BAB II Sulfiyanti - 105641105419

ORIGINALITY REPORT

3%	3%	0%	0%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	journal.unhas.ac.id Internet Source	3%
----------	---	-----------

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On



BAB III Sulfiyanti - 105641105419

by Tahap Tutup



Submission date: 02-Aug-2023 01:55PM (UTC+0700)

Submission ID: 2140322607

File name: BAB_III.docx (17.99K)

Word count: 777

Character count: 5176

BAB III Sulfiyanti - 105641105419

ORIGINALITY REPORT

10%

SIMILARITY INDEX

10%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

5%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id

Internet Source

3%

2

sonimulkami.blogspot.com

Internet Source

2%

3

core.ac.uk

Internet Source

2%

4

123dok.com

Internet Source

2%

5

repositori.uin-alauddin.ac.id

Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On



BAB IV Sulfiyanti - 105641105419

by Tahap Tutup

Submission date: 02-Aug-2023 01:55PM (UTC+0700)

Submission ID: 2140322866

File name: BAB_IV.docx (1.63M)

Word count: 5724

Character count: 37428

BAB IV Sulfiyanti - 105641105419

ORIGINALITY REPORT

5%

SIMILARITY INDEX

5%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

travelingyuk.com
Internet Source

3%

2

digilibadmin.unismuh.ac.id
Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%



BAB V Sulfiyanti - 105641105419

by Tahap Tutup



Submission date: 02-Aug-2023 01:56PM (UTC+0700)

Submission ID: 2140323006

File name: BAB_V.docx (16.63K)

Word count: 860

Character count: 5606

BAB V Sulfiyanti - 105641105419

ORIGINALITY REPORT

2 %	2 %	0 %	0 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	smansabaputra.blogspot.com Internet Source	1 %
2	repository.usd.ac.id Internet Source	1 %

Exclude quotes On Exclude matches Off
 Exclude bibliography On





Sulfiyanti., Lahir di Rantepao pada tanggal 4 Agustus 2001. Penulis merupakan anak terakhir dari 3 bersaudara dari pasangan Bapak Kamaruddin dan Ibu Natalia Nengsih. Penulis berasal dari Kabupaten Toraja Utara, namun saat ini penulis berdomisili di Samata, Kabupaten Gowa. Penulis pertama kali memasuki jenjang pendidikan di TK Raudhatul Athfal pada tahun 2006 dan tamat pada tahun 2007. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di Madrasah Ibtidaiyah Rantepao dan tamat pada tahun 2013. Pada tahun yang sama penulis kembali melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 2 Rantepao dan tamat pada tahun 2016. Setelah tamat, penulis melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 2 Toraja Utara dan tamat pada tahun 2019. Kemudian pada tahun 2019 penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dengan Program Studi Ilmu Pemerintahan melalui seleksi penerimaan mahasiswa baru. Pada tahun 2023 penulis mendapatkan gelar S1 pada Program Studi Ilmu Pemerintahan dengan Judul “Implementasi *Public Private Partnership* (PPP) Dalam Pengelolaan Lapangan Karebosi di Kota Makassar”. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pemerintah dan penulis dapat mengimplementasikan di masyarakat apa saja yang penulis dapat dari selama belajar di Universitas Muhammadiyah Makassar.