

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH MELALUI KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH DI PASAR CICALENGKA KABUPATEN BANDUNG

Roni Darukutni*¹, Mas Halimah², Ratna Meisa Dai³

¹Program Pasca Sarjana Kebijakan Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Padjadjaran

²Departemen Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Padjadjaran

³Departemen Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Padjadjaran
email: rdarukutni@yahoo.com

Submitted: 23-07-2021; Accepted: 15-09-2021; Published : 17-09-2021

ABSTRACT

The acceleration of development in the Bandung regency government by using a policy on the use of regional property through build operate and transfer has only begun with the construction of the Cicalengka market in 2015, namely because the market building is not feasible and not representative to be used as a trading center and buying and selling for the community in Bandung Regency, especially in Cicalengka district, in building a market requires a very large fee so that with the limited budget the bandung regency government must have a strategy so that development can run and be carried out, then the bandung regency government to ok the initiative to carry out development through policies on the use of regional property through build operate and transfer cooperation that functions to carry out development in order to obtain appropriate and revrepresentative facilities and infrastructure for the benefit of the convenience of buying and selling places for the community people in bandung regency especially in cicalengka district In cicalengka market development which is carried out with a policy of utilizing regional property through cooperation to buid operate and transfer, it is strenghtene by the regulations governing the use of regional property, namely the minister of home affairs regulation number 19 since 2016 concerning technical guidelines for the management of regional property which regulates the utilization of regional property by using a cooperation system in in the form of a build operate and transfer between the government and a third party, namely the private sector In the implementation of the utilization of regional property through the build operate anf transfer cooperation in the cicalengka market, there are factor that can increase the success of the policy, economic and environmental dimensions which are the basic reason for this policy. Very logical or reasonable to apply in the cicalengka market, there are incentives to apply which are included in the legal rules that must be obeyed by all parties, both investors and the bandung regency government, there are important policy elements in the form of legal authority, human resourch and funds allocation to support the course of a policy, there is the ability of implementers who have the level of competence and skills in understanding the policies that will be applied to the implementation of traditional market development

Keyword : Policy Implementation, Utilization of regional property cooperation Build Operate and Transfer

ABSTRAK

Percepatan Pembangunan di Pemerintah Kabupaten Bandung dengan menggunakan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah baru dimulai dengan adanya pembangunan pasar cicalengka pada tahun 2015 yaitu dikarenakan bangunan pasar yang sudah tidak layak dan tidak representatif untuk digunakan sebagai tempat pusat perdagangan dan jual beli bagi masyarakat di Kabupaten Bandung khususnya di Kecamatan Cicalengka, dalam membangun pasar diperlukan biaya yang sangat besar sehingga dengan keterbatasan anggaran pemerintah kabupaten Bandung harus mempunyai strategi agar pembangunan dapat berjalan dan terlaksana, kemudian Pemerintah Kabupaten Bandung berinisiatif untuk melaksanakan pembangunan dengan melalui kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah yang berfungsi untuk melaksanakan pembangunan guna mendapatkan sarana dan prasarana serta fasilitas yang layak dan representatif untuk kepentingan kenyamanan tempat jual beli bagi masyarakat di Kabupaten Bandung Khususnya di Kecamatan Cicalengka Dalam Pembangunan Pasar Cicalengka yang dilaksanakan dengan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah diperkuat dengan adanya peraturan yang mengatur tentang pemanfaatan barang milik daerah yaitu adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang didalamnya mengatur tentang pemanfaatan barang milik daerah dengan menggunakan sistem kerja sama dalam bentuk bangun guna serah antara pihak pemerintah dengan pihak ketiga yaitu pihak swasta Dalam pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar Cicalengka terdapat faktor faktor yang dapat meningkatkan keberhasilan kebijakan yaitu ditemukan bahwa terdapat indikator standar kelayakan pasar yang diukur dari dimensi sosial, dimensi ekonomi dan dimensi lingkungan yang merupakan menjadi dasar alasan bahwa kebijakan ini sangat logis atau masuk akal diterapkan di pasar Cicalengka, terdapatnya insentif untuk diterapkan yang dicantumkan pada aturan hukum yang harus ditaati oleh semua pihak baik pihak investor maupun pihak pemerintah Kabupaten Bandung, adanya elemen-elemen penting kebijakan yang berupa kewenangan hukum, sumber daya manusia serta dana alokasi untuk menunjang jalannya suatu kebijakan, terdapatnya kemampuan para implementor yang memiliki tingkat kompetensi dan keterampilan dalam memahami kebijakan yang akan diterapkan pada pelaksanaan pembangunan pasar Tradisional.

Kata Kunci : Implementasi Kebijakan, Pemanfaatan barang milik daerah, Kerja sama bangun guna serah.

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Program Pemerintah Kabupaten Bandung dalam mengembangkan potensi dan kegiatan ekonomi daerah yang berpihak pada ekonomi kerakyatan dengan cara melaksanakan pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) adalah dengan cara melakukan peningkatan sarana dan prasarana perdagangan yang harus dikembangkan melalui langkah strategis dalam menata, merenovasi dan meningkatkan status serta merevitalisasi sarana dan prasarana kegiatan perdagangan masyarakat tersebut dengan menggunakan anggaran, baik yang dibiayai oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta.

Salah satu potensi yang harus dikembangkan oleh pemerintah daerah adalah pasar, karena pasar bentuk fisik bidang perdagangan yang merupakan salah satu potensi yang dapat diandalkan sebagai penopang dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi di daerah.

Kabupaten Bandung merupakan salah satu penyangga Provinsi Jawa Barat yang mempunyai peran dan fungsi strategis pada sektor perdagangan, sektor ini mempunyai kontribusi yang besar untuk mendorong pertumbuhan ekonomi sehingga dapat berperanserta dalam meningkatkan dan membuka lapangan pekerjaan serta mampu meningkatkan daya beli masyarakat.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 tahun 2014 tentang perdagangan, dijelaskan pasar rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah yang merupakan berupa toko, kios, los, serta tenda yang dimiliki / dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi, usaha mikro, kecil dan menengah melalui tahapan jual beli barang dengan cara tawar menawar, sedangkan pengertian sederhananya pasar merupakan tempat terjadinya suatu transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu.

Penataan pasar bukanlah merupakan kegiatan yang dapat berdiri sendiri, namun sangat berkaitan erat dengan dengan aspek-aspek

ekonomi serta sosial yang merupakan jangkauan dari pelayanan pasar tersebut, karena pasar merupakan salah satu pelaku yang berperan penting dalam mempengaruhi dan memiliki dampak terhadap kondisi perekonomian pada suatu wilayah sehingga dapat melakukan perubahan wilayah kearah yang lebih baik.

Mengingat potensi pasar tersebut yang dapat menjadi indikator atau barometer dinamika pertumbuhan ekonomi disuatu daerah, oleh karena itu diperlukan penataan pada setiap pasar khususnya di Kabupaten Bandung sehingga setiap tempat perdagangan berupa pasar dapat dibilang representatif.

Bagian yang merupakan satu kesatuan dari sektor perekonomian adalah Pasar tradisional, menurut Peraturan Presiden nomor 112 tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern, dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah dengan tempat usaha berupa kios, toko, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Terdapat beberapa faktor permasalahan yang dapat menentukan keadaan daya saing dari pasar tradisional yaitu :

1. faktor internal

yang mempengaruhi daya saing pasar tradisional ini adalah budaya atau perilaku pedagang yang konvensional, bangunan fisik yang tidak layak serta pengelolaan pasar yang tidak efisien serta anggaran Pemerintah Daerah yang terbatas.

2. faktor eksternal

Sedangkan dari faktor ini yang mempengaruhi daya saing pasar tradisional adalah maraknya pasar-pasar modern salah satunya adalah minimarket yang penyebarannya sampai ke pelosok pedesaan sehingga mengakibatkan terhambatnya daya beli masyarakat terhadap pasar tradisional sehingga pendapatan para pedagang semakin menurun.

Dalam memenuhi faktor-faktor tersebut diatas maka pemerintah daerah harus bekerja keras dalam meningkatkan pelayanan khususnya dalam

Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Kerja Sama Bangun Guna Serah Di Pasar Cicalengka Kabupaten Bandung (Roni Darukutni, Mas Halimah, Ratna Meisa Dai)

penyelenggaraan sarana dan prasarana berupa fasilitas-fasilitas yang memadai, baik itu fasilitas umum, fasilitas sosial, bangunan yang memadai dan layak serta adanya kejelasan tentang pembagian blok atau penempatan dan tata letak jenis dagangan, sehingga pasar tradisional memiliki kriteria-kriteria tertentu yang harus dipenuhi agar pasar tersebut bisa dikatakan representatif atau layak untuk dijadikan pusat perdagangan sehingga dapat bersaing dengan pasar-pasar modern

Berdasarkan permasalahan tersebut maka Pemerintah Kabupaten Bandung khususnya Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dibidang pengembangan perdagangan mencari solusi yang tepat agar semua permasalahan dalam pelaksanaan pelayanan publik dapat terwujud dengan baik. Maka dari itu mengusulkan kepada Kepala Daerah dalam pembangunan dan pengelolaan pasar dilaksanakan dengan cara pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah.

Pelaksanaan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah ini dapat dilaksanakan dengan cara kerja sama antar daerah, kerja sama dengan kementerian atau lembaga pemerintah non kementerian, kerja sama dengan pihak luar negeri dan kerja sama dengan pihak ketiga.

Dalam melaksanakan peningkatan pelayanan masyarakat untuk memperbaiki bangunan pasar serta pengelolaan yang efektif dan efisien, maka ditentukan bahwa pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah yang tepat adalah kerja sama yang dilaksanakan dengan pihak ketiga. Walaupun Pelaksanaannya dilakukan dengan pihak ketiga, namun perencanaan pembangunan disesuaikan dengan keinginan dari pemerintah daerah baik berupa fisik bangunan maupun tata cara pengelolaan pasar.

Pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah dengan pihak ketiga dilakukan berdasarkan kepada Undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang tercantum pada BAB XVII mengenai Kerja sama daerah dan Perselisihan yang intinya berbunyi bahwa dalam

rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerja sama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan, salah satunya adalah kerja sama dengan pihak ketiga.

Dengan adanya Undang-undang tersebut bahwa pemerintah daerah dapat menekan pengeluaran biaya yang seminimal mungkin namun memiliki kualitas dalam meningkatkan pelayanan bagi kesejahteraan masyarakat serta dapat menghasilkan keuntungan bagi kedua belah pihak baik pemerintah daerah maupun pihak ketiga.

Undang undang tersebut ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah serta tata cara pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 19 tahun 2016 perihal Pedoman Pengelolaan Barang Milik yang menerangkan tentang :

- 1) pengelolaan barang milik daerah dengan pengertian keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian,
- 2) Penggunaan adalah kegiatan atau tindakan yang dilakukan pengguna barang dalam mengelola dan menata barang milik daerah yang sesuai dengan tugas serta fungsi SKPD yang bersangkutan
- 3) Pemanfaatan merupakan pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah stastus kepemilikan barang
- 4) Bangun guna serah yang disingkat dengan BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, selanjutnya didayagunakan oleh pihak lain dengan jangka waktu yang telah disepakati, kemudian diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu

Maka dari itu Pihak Pemerintah yang dipelopori oleh Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan

Perdagangan Kabupaten yang sekarang dirubah menjadi Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dibidang pengembangan perdagangan mengusulkan kepada Kepala Daerah, agar pasar cicalengka pelaksanaan pembangunannya dilakukan dengan menerapkan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah dengan pihak Swasta atau investor

Bangun guna serah ini diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 tahun 2016 pasal 81 bentuk pemanfaatan barang milik daerah berbunyi :

- 1) Sewa
- 2) Pinjam pakai
- 3) KSP
- 4) BGS/BSG
- 5) KSPI

Sedangkan pasal 82 menyebutkan tentang mitra pemanfaatan dengan rincian sebagai berikut :

- 1) penyewa, digunakan untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk dan system Sewa;
- 2) peminjam pakai, digunakan untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk dan sistem Pinjam Pakai;
- 3) mitra KSP, digunakan untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk dan system KSP;
- 4) mitra BGS/BSG, digunakan untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk dan system BGS/BSG; dan
- 5) mitra KSPI, digunakan untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk dan system KSPI.

Sedangkan menurut Rosen yang dikutip Keban (2007) menyatakan bahwa secara teoritis , ungkapan kerja sama (cooperation) telah lama dikenal dan dikonsepsikan sebagai suatu sumber efisiensi dan kualitas pelayanan, sebagai cara untuk mendapatkan manfaat dari ekonomi skala (economies of scales), sharing dalam investasi , kerja sama juga dapat meningkatkan pelayanan dan dapat menghasilkan fasilitas pelayanan yang mahal dan serta dinikmati secara bersama-sama memberikan hasil yang memuaskan dalam penyediaan fasilitas sarana dan prasarana.

1. Pertimbangan pemerintah dalam melaksanakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung selaku pengguna memerlukan bangunan dan fasilitas bagi pemerintah daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi dan tidak atau tidak cukup tersedia serta terbatasnya dana atau anggaran dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut, pelaksanaan pembangunan pasar oleh pihak ketiga diharapkan lebih cepat dibandingkan dengan menggunakan anggaran pemerintah, dalam pengelolaan pasar diharapkan pihak ketiga lebih menerapkan pola-pola manajerial yang lebih profesional.

b. Identifikasi Masalah.

Masalah yang dapat diidentifikasi berdasarkan uraian diatas untuk dideskripsikan lebih lanjut adalah :

1. Kesesuaian penerapan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka terhadap anggaran Pemerintah yang terbatas
2. Peningkatan pelayanan serta fasilitas dan sarana dan prasarana di pasar Cicalengka
3. Terdapatnya keuntungan baik secara materil ataupun moral bagi Pemerintah dan masyarakat pedagang serta para konsumen
4. Adanya kemampuan para implementor dalam melaksanakan pelayanan dan pengawasan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan ekonomi, sosial dan budaya bagi masyarakat sekitar

c. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang dapat dideskripsikan dalam penelitian ini, yaitu Bagaimana implementasi kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di Pasar Cicalengka Kabupaten bandung

TINJAUAN PUSTAKA

a. Penelitian terdahulu

Bahtiar Rifai (2014) melaksanakan kajian penelitian dengan judul “Implementasi Kerja Sama Pemerintah dan Swasta dalam Pengembangan

Infrastruktur Sektor Air Minum di Indonesia” , pelaksanaan penelitian ini bertujuan bahwa implementasi kerja sama pemerintah dengan swasta untuk mendukung penyediaan infrastruktur dalam hal pengelolaan dengan pertimbangan keterbatasan anggaran yang dimiliki oleh pemerintah daerah dengan memandang bahwa keterlibatan pihak swasta lebih profesional dalam hal pengelolaan infrastruktur.

b. Pengertian Kebijakan Publik

Thomas R Dye yang dikutip dalam Winarno (2012) mengungkapkan bahwa kebijakan publik merupakan apapun yang dipilih pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan. Walaupun batasan yang diberikan ini dianggap agak tepat, namun batasan ini tidak cukup memberi perbedaan yang jelas antara apa yang diputuskan oleh pemerintah untuk dilakukan dan apa yang sebenarnya dilakukan pemerintah. Namun yang jelas dari penjelasan ini bahwa apapun yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pemerintah ini merupakan suatu kebijakan pemerintah.

c. Konsep Implementasi kebijakan

Implementasi kebijakan atau pelaksanaan kebijakan menurut Siagian (1997 : 62) mengemukakan pendapatnya bahwa pelaksanaan kebijakan dan strategi merupakan desain dan pengolahan sistem yang berlaku dalam organisasi untuk meningkatkan pihak-pihak yang terlibat yaitu : manusia, struktur, proses administrasi dan manajemen, dana serta daya kemampuannya dalam rangka pencapaian tujuan dan berbagai sarana organisasi. Dengan kata lain ruang lingkup dari kegiatan manajerial yang dihubungkan dengan pelaksanaan kebijakan dapat dikatakan sama dengan seluruh proses administrasi dan manajemen yang terlaksana dalam suatu organisasi..

Dilanjutkan dengan pengertian implementasi dari Grindle dalam Winarno (2012) yang memberikan pandangannya bahwa implementasi secara umum, memiliki tugas yaitu membentuk suatu kaitan (linkage) yang memudahkan tujuan-tujuan kebijakan bisa direalisasikan sebagai dampak dari suatu kegiatan pemerintah. Dilihat dari berbagai definisi yang diutarakan maka dapat dikatakan bahwa suatu implementasi akan terbentuk apabila adanya hubungan atau keterkaitan dari berbagai unsur sehingga akan

melahirkan perwujudan tujuan yang diharapkan dari suatu kebijakan. Unsur-unsur tersebut meliputi unsur manusia, proses administrasi, manajemen, dana serta daya.

Salah satu tahapan penting dalam siklus kebijakan publik adalah implementasi kebijakan. Implementasi sering dianggap hanya merupakan pelaksanaan dari apa yang telah diputuskan oleh legislatif atau para pengambil keputusan, seolah-olah tahapan ini kurang berpengaruh. Akan tetapi dalam kenyataannya, tahapan implementasi menjadi begitu penting karena suatu kebijakan tidak akan berarti apa-apa jika tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan benar. Dengan kata lain implementasi merupakan tahap di mana suatu kebijakan dilaksanakan secara maksimal dan dapat mencapai tujuan kebijakan itu sendiri.

d. Model Implementasi Kebijakan David L Weimer dan Aidan R.Vinning

Weimer Dan Vining (2011) mengungkapkan pendapatnya tentang model implementasi kebijakan yang terdiri dari tiga kelompok variabel yang dapat mempengaruhi keberhasilan implementasi, yaitu :

- a. logika kebijakan, yang dimaksudkan agar suatu kebijakan yang diterapkan masuk akal (reasonable) dan mendapatkan suatu dukungan secara teoritis
- b. Insentif Implementasi yang terkait dengan penghargaan atau sanksi terhadap suatu kebijakan sehingga dapat mendorong para implementor melaksanakan kebijakan dengan baik
- c. Elemen – Elemen Esensial Kebijakan yang berupa Sumber daya manusia, pendanaan, dan kesepakatan atau komitmen baik secara tertulis maupun tidak tertulis antar para implementor.
- d. Kemampuan implementor yang di perlihatkan dengan adanya kompetensi dan keterampilan dari para implementor

e. Konsep Kerja Sama Bangun Guna Serah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa bangun guna serah adalah Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali

tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya masa jangka waktu yang telah ditentukan.

Menurut Pasal 1 ayat (36) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang menyatakan bahwa Bangun guna serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Pengertian BOT atau biasa disebut dengan Bangun Guna Serah menurut Keputusan Menteri Keuangan No. : 248/KMK.04/1995 Jo SE – 38/PJ.4/1995 adalah :

1. Bentuk perjanjian kerjasama antara pemegang hak atas tanah dengan investor,
2. Pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian,
3. Setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah.
4. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya.

Bangun Guna Serah adalah perjanjian dalam pembangunan proyek infrastruktur yang dibangun dengan membutuhkan dana yang besar, dengan dibiayai oleh pihak swasta atau bisa disebut dengan investor, dalam hal ini pemerintah menyediakan lahan yang akan digunakan oleh swasta atau investor guna membangun proyek. Pihak pemerintah akan memberikan izin untuk membangun, mengopersikan atau mengelola fasilitas dalam jangka waktu tertentu kepada pihak swasta atau investor yang membangun proyek, setelah melewati jangka waktu yang telah ditentukan maka bangunan serta fasilitasnya akan diserahkan kepada pihak pemerintah dan menjadi milik pemerintah.

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah atau yang biasa disebut BGS, adalah:

1. Adanya pemilik tanah dalam hal ini adalah pihak pemerintah
2. Adanya pihak swasta sebagai penyandang dana yang biasa disebut dengan mitra BGS
3. Adanya tanah yang menjadi objek BGS
4. Bangunan Komersial yang dibangun oleh Mitra BGS
5. Jangka waktu pengelolaan bangunan serta sarana dan fasilitas
6. Penyerahan bangunan serta sarana dan fasilitas

Perjanjian Bangun Guna Serah terdiri dari 3 tahapan yaitu :

1. Tahap pembangunan
Pihak pertama atau pihak pemerintah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain dalam hal ini adalah mitra BGS untuk melakukan pembangunan
2. Tahap operasional atau tahap pengelolaan
Berkfungsi mendapatkan penggantian biaya atas pembangunan dalam jangka waktu tertentu dan pihak pemerintah mendapatkan kontribusi dari tahapan pengelolaan yang dilakukan oleh pihak mitra BGS.
3. Tahap penyerahan
Pihak kedua atau mitra BGS menyerahkan kepemilikan bangunan komersial beserta sarana dan fasilitasnya kepada pemilik tanah dalam hal ini adalah pihak pemerintah

METODE PENELITIAN

Perspektif Pendekatan Penelitian

Dalam metode penelitian ini yang akan digunakan adalah pendekatan secara kualitatif, penelitian kualitatif dikemukakan oleh Sukmadinata (2007) merupakan suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisa fenomena, peristiwa aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, perspsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok. Beberapa deskripsi digunakan untuk menemukan prinsip-prinsip dan penjelasan yang mengarah pada penyimpulan. Data dihimpun dengan pengamatan yang seksama, mencakup deskripsi dalam konteks yang mendetail disertai catatan-catatan hasil wawancara yang mendala, serta hasil analisis dokumen dan catatan-catatan.

Karakteristik penelitian kualitatif yang dikemukakan oleh Albi Anggito dan Johan Setiawan (2018) merupakan penjelasan dari berbagai ahli yang disimpulkan seperti dibawah ini :

- a) Pengertian kualitatif memiliki latar alamiah dengan sumber data yang langsung dan instrumen kuncinya adalah peneliti.
- b) Penelitian kualitatif bersifat deskriptif
- c) Penelitian bekerja dengan fokus pada proses dan hasil merupakan keniscayaannya
- d) Penelitian kualitatif dalam cara analisis datanya dilakukan secara induktif
- e) Peneliti kualitatif menjadikan makna sebagai yang esensial
- f) Penelitian kualitatif menjadi fokus studi sebagai batas penelitian
- g) Penelitian kualitatif desain awalnya bersifat tentatif dan verifikatif
- h) Penelitian kualitatif menggunakan kriteria khusus untuk ukuran keabsahan data
- i) Penelitian kualitatif untuk kepentingan grounded theory

Penentuan Informan

Informan merupakan pelaku yang dapat memberikan informasi tentang penelitian yang sedang dilaksanakan, dalam memilih informan dilakukan dengan cara kesesuaian terhadap pelaksanaan penelitian, penentuan informan ini terbagi menjadi tiga yaitu informan kunci, informan utama dan informan pendukung.

Ketiga informan tersebut merupakan sumber data yang akan dipilih dalam penelitian tentang pelaksanaan kebijakan kerja sama bangun guna serah, secara umum informan terdiri dari Pemerintah Kabupaten Bandung dalam hal ini diwakili oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan selaku pengguna barang milik daerah dan PT. Bangunbina Persada selaku mitra kerja sama bangun guna serah serta masyarakat sebagai informan pendukung. Semua informan itu merupakan sumber data yang akan memberikan keterangan dan gambaran terhadap penelitian.

Metode Pengumpulan Data dan Instrumen penelitian

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pengumpulan data secara observasi, wawancara/interview serta pengumpulan dokumentasi. Menurut Sugiyono (2015)

observasi adalah suatu kegiatan pemuatan penelitian terhadap suatu objek, dengan cara langsung ke tempat penelitian di lapangan. Jadi observasi merupakan suatu pengamatan yang dilakukan secara sistematis terhadap fenomena yang sedang diteliti.

Sedangkan Wawancara/interview suatu kegiatan interaksi antara dua orang dengan maksud tertentu dengan adanya proses tanya jawab.

Dalam penelitian ini peneliti akan mewawancarai langsung ke lapangan dengan subjek informan.

Dokumentasi diungkapkan oleh Sugiyono suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah. Dalam penelitian ini peneliti juga menyelidiki dokumentasi yang berupa, buku-buku, majalah, dokumen tertulis, regulasi dan lain sebagainya.

Yang menjadi instrumen dalam penelitian ini adalah peneliti itu sendiri, karena karena manusia sebagai perencana, pelaksana pengumpul data, analisis, penafsir data, dan pada akhirnya menjadi pelapor hasil penelitian itu yang diungkapkan oleh Moleong (2011)

Analisis Data

Analisis data kualitatif yang diungkapkan oleh Bogdan dan Biklen yang dikutip pada Albi Anggito dan Johan Setiawan (2018) bahwa analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, mengorganisasikan memilahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, dengan cara mensistensikannya, mencari dan menemukan.

Dalam Miles & Huberman yang dikutip dalam Sugiyono (2015) menyebutkan bahwa teknik analisis data dalam penelitian kualitatif meliputi :

1. Pengolahan Data dengan mempersiapkan data untuk dianalisis. tahapannya terdiri dari men-scanning materi, mengetik data lapangan atau memilah-milah dan menyusun data tersebut kedalam jenis - jenis yang berbeda tergantung pada sumber informasi.
2. Reduksi data (Data Reduction) Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tak perlu dan mengorganisasikan data-data yang

telah di reduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan menjadi tema.

3. Penyajian Data (Data Display) Penyajian data merupakan analisis dalam bentuk matrik, network, cart, atau grafis. namun disajikan dengan lebih sederhana dengan bentuk uraian singkat, tabel, bagan dan hubungan antar kategori, sehingga tersajikan secara sistematis dan akan semakin mudah dipahami.
4. Penarikan Kesimpulan (Conclusion Drawing/Verification)

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 19 tahun 2016 tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik daerah, termasuk didalamnya yang mengatur tentang pemanfaatan barang milik daerah dengan cara Bangun Guna serah yang merupakan pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya, selanjutnya didayagunakan oleh pihak lain dalam hal ini yang mendirikan bangunan dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati dan kemudian diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Kondisi bangunan serta fasilitas-fasilitas penunjang pasar secara keseluruhan dapat dikatakan sudah cukup ideal untuk dapat dikatakan sebagai pasar rakyat yang sudah memenuhi kriteria baik.

Budi S. Purnomo, dkk (2016) merancang standar kelayakan pasar tradisional yang mewakili segala unsur berupa :

- a. Unsur Sosial
- b. Unsur ekonomi
- c. Unsur Lingkungan

Dalam Pelaksanaan kebijakan pengelolaan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar Cicalengka Kabupaten Bandung berdasarkan penelitian dan wawancara yang didasarkan pada penelaahan melalui teori implementasi kebijakan dari David L. Weimer dan Aidan R. Vinning (2011) yang mengemukakan bahwa implementasi kebijakan

terdiri dari logika kebijakan, insentif untuk penerapan atau implementasi, elemen-elemen essential kebijakan dan kemampuan implementor

1. Logika Kebijakan

Dalam Logika kebijakan ini bahwa semua program harus masuk akal dengan berdasarkan pada teori, dari hasil penelitian bahwa kebijakan yang diambil dalam pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan pasar di Cicalengka Kabupaten Bandung dengan menggunakan kebijakan yang didasarkan pada Permendagri Nomor 19 tahun 2016 merupakan kebijakan yang masuk akal dengan memperhatikan berbagai faktor yang menyebabkan kebijakan tersebut di laksanakan.

faktor dan aspek yang mengharuskan kebijakan ini dilaksanakan yaitu faktor terdapatnya tanah yang merupakan aset pemerintah yang dapat dijadikan sebagai lahan bagi para investor untuk menanamkan modalnya, pembangunan pasar Cicalengka harus segera dilaksanakan mengingat bangunan pasar yang sudah tidak layak dan representatif, pembangunan pasar Cicalengka membutuhkan dana yang tidak sedikit sedangkan anggaran pemerintah yang ada sangat terbatas

Pemerintah Kabupaten Bandung telah melaksanakan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah dimana Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung ditunjuk sebagai penanggung jawab kegiatan pelaksanaan kebijakan yang diawali dengan adanya telaahan staf dari Dinas Perindustrian dan perdagangan Kabupaten Bandung kepada Bupati Bandung nomor 511.2/1006/SPP tanggal 2 Mei 2014 perihal pembangunan pasar baru Cicalengka dengan isi kesimpulan bahwa pembangunan dan pengelolaan pasar yang melibatkan pihak ketiga akan lebih profesional sampai dengan tahap perjanjian kerja sama yang dituangkan dalam surat perjanjian antara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT. Bangunbina Persada nomor : 511.2/Perj.05-Diskoperindag/2015, nomor : 027/BP.Psr-Ccll/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 dan addendum surat perjanjian kesatu nomor : 511.2/Perj.18-Diskoperindag/2016, nomor : 098/BP.Pst-Psr.Ccll/V/2016 tanggal 2 Mei tahun 2016 serta addendum surat perjanjian kedua nomor : 511.2/Perj.20-Diskoperindag/2016, nomor : 098/BP.Pst-Psr.Ccll/VII/2016 tanggal 29 Juni 2016, Surat Perjanjian ini merupakan kebijakan

operasional dari kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah

2. Dimensi Insentif untuk Implementasi

Dalam bahasan ini Insentif dapat diartikan merupakan salah satu penerapan kebijakan untuk mendorong dan memotivasi seseorang ataupun kelompok agar dapat melaksanakan tugas atau pekerjaan dengan penuh rasa tanggung jawab yang besar dan dapat meningkatkan produktivitas, sedangkan pengertian insentif itu sendiri yang dikemukakan oleh Cascio (1995:21) bahwa insentif untuk hadiah variabel yang diberikan kepada individu dalam kelompok dan mengenali perbedaan dalam pencapaian hasil. Mereka dimaksudkan untuk merangsang atau memotivasi upaya yang lebih besar oleh karyawan menuju produktivitas yang berarti bahwa insentif merupakan hadiah variabel untuk individu dalam kelompok yang diketahui karena perbedaan dalam pencapaian hasil kerja yang dapat merangsang dan memotivasi karyawan untuk meningkatkan produktivitas kerja.

Sedangkan menurut Callahan (2004) insentif dikembangkan menjadi tiga kelas adalah :

1. Insentif menguntungkan (insentif keuangan), insentif ini diharapkan proses knowledge sharing diperusahaan akan menjadi lebih intens untuk dilaksanakan karena kedepannya setiap individu yang bias melakukan knowledge sharing dan bias meningkatkan produktivitas kerja dengan knowledge tersebut maka setiap individu ataupun kelompok dapat berharap terhadap beberapa bentuk materi reward-yang terpenting uang dalam pertukaran untuk bertindak dengan cara tertentu
2. Insentif moral, yang merupakan pilihan tertentu, penghargaan, pujian dan lain sebagainya yang diberikan kepada individu atau kelompok dalam suatu organisasi sebagai akibat bahwa telah melakukan sesuatu hal yang benar dengan yang diharapkan oleh perusahaan seperti saling berbagi pengetahuan atau share knowledge sehingga akan menimbulkan dampak yang positif untuk diri dan perusahaan
Insentif koersif, insentif ini merupakan kekuasaan yang bertipe paksaan, insentif ini

lebih memusatkan pandangan kemampuan untuk memberi hukuman kepada orang lain, koersif perlu diterapkan pada perusahaan agar dapat mendukung proses sharing knowledge, jika ada organisasi yang tidak mau atau sulit untuk membagikan knowledge yang dimilikinya sehingga dengan demikian secara tidak langsung mereka sudah melakukan proses knowledge sharing melalui tugas yang diberikan atau diskusi dalam memecahkan masalah dengan karyawan yang lainnya.

Dalam implementasi kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka insentif dapat diartikan bahwa dalam perancangan biaya investor sudah diterapkan pembagian keuntungan atau yang disebut profit sharing sebagai timbal balik baik bagi perusahaan investor ataupun bagi Pemerintah Kabupaten Bandung.

Dalam dimensi ini juga bahwa kedua belah pihak memiliki motivasi dan dorongan untuk mentaati kesepakatan tersebut karena dengan adanya dimensi ini semua pihak mendapatkan reward atau penghargaan bagi pemerintah kabupaten bandung berupa keuntungan yaitu peningkatan pendapatan asli daerah dimana sebelum dan setelah dilaksanakn kebijakan tentang pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah, yang semula pendapatannya tidak menentu setelah adanya kebijakan ini menjadi lebih tinggi dan tetap karena sudah ditetapkan sesuai dengan perjanjian kerja sama bangun guna serah, sedangkan bagi PT. Bangunbina Persada adalah berupa keuntungan dari hasil penjualn kios dalam tahap pembangunan pasar serta mendapatkan keuntungan pula dari pengelolaan pasar.

3. Dimensi Elemen-Elemen penting (essensial) dalam Kebijakan

Dalam keberhasilan implementasi kebijakan diperlukan elemen penting yang berhubungan dan berkaitan dengan implementasi kebijakan seperti sumber daya manusia, alokasi dana, dan komitmen tertulis dan/atau tidak tertulis untuk implementor.

Sumber daya manusia merupakan hal yang penting dalam melaksanakan kebijakan terutama kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah, sumber daya manusia yang dikutip dari Wikipedia bahas Indonesi adalah salah satu faktor yang sangat

penting dan bahkan tidak dapat pisahkan dari suatu organisasi, baik institusi maupun perusahaan, sumber daya manusia ini adalah sebuah kunci yang dapat menentukan perkembangan perusahaan, karena merupakan sebagai penggerak, pemikir dan juga sebagai perencana dalam mencapai suatu tujuan dari organisasi baik itu organisasi pemerintah maupun organisasi swasta. Sumber daya manusia ini dapat dibagi menjadi dua yaitu pengertian sumber daya manusia secara mikro adalah individu yang bekerja menjadi anggota suatu perusahaan atau institusi atau biasa disebut dengan pegawai, buruh, karyawan, tenaga kerja. Sedangkan pengertian sumber daya secara makro adalah penduduk suatu Negara yang sudah memasuki usia angkatan kerja, baik yang belum bekerja maupun yang sudah bekerja. Jadi sumber daya manusia adalah suatu individu yang memiliki fungsi sangat penting dalam institusi atau organisasi yang bekerja sebagai penggerak dan merupakan aset yang harus dilatih dan dikembangkan kemampuannya.

4. Kemampuan Implementor

Keberhasilan dari suatu implementasi kebijakan adalah dapat dipengaruhi oleh tingkat kompetensi dan keterampilan dari para implementor. Dikutip dari Wibowo (2007 : 110) mengungkapkan bahwa kompetensi adalah suatu kemampuan dalam melaksanakan atau melakukan suatu pekerjaan atau tugas serta tindakan yang dilandasi atas keterampilan serta pengetahuan yang didukung oleh sikap kerja yang dituntut oleh pekerjaan tersebut. Sedangkan keterampilan adalah derajat keberhasilan yang konsisten dalam mencapai suatu tujuan dengan efektif ungkapan dari Singer yang dikutip oleh Amung (2000).

Dalam melaksanakan kebijakan para implementor harus memiliki kompetensi dan keterampilan dalam bidang kerja sama. Untuk PT. Bangunbina Persada dituntut untuk mempunyai kemampuan dalam membangun dan mengelola serta mengoperasikan pasar Cicalengka, dalam hal ini bahwa pasar cicalengka sejak tahun 2015 mulai dibangun dan dikelola sampai dengan sekarang tanpa mengalami hambatan dan sampai saat ini pengelolaan pasar cicalengka sesuai perjanjian bahwa pihak investor selalu memenuhi kewajibannya.

Kemampuan implementor kebijakan pada penelitian ini mengenai kebijakan pemanfaatan barang daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka Kabupaten Bandung memiliki 3 kriteria yaitu kemampuan implementor untuk mengikat diri pada perjanjian kerja sama, adanya sumber daya manusia dan adanya komunikasi dan koordinasi antara para implementor kebijakan.

Kemampuan Implementor dalam mengikatkan diri pada perjanjian kerja sama diharuskan mentaati terhadap hak dan kewajibannya sesuai yang tertera pada surat perjanjian kerja sama bangun guna serah antara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT. Bangunbina Persada selaku pihak yang akan menanamkan modal di wilayah Kabupaten Bandung nomor : 511.2/Perj.05-Diskoperindag/2015, nomor : 027/BP.Psr-Ccll/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 dan addendum surat perjanjian kesatu nomor : 511.2/Perj.18-Diskoperindag/2016, nomor : 098/BP.Pst-Psr.Ccll/V/2016 tanggal 2 Mei tahun 2016 serta addendum surat perjanjian kedua nomor : 511.2/Perj.20-Diskoperindag/2016, nomor : 098/BP.Pst-Psr.Ccll/VII/2016 tanggal 29 Juni 2016, Surat Perjanjian ini merupakan kebijakan operasional dari kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah, dimana para pihak memiliki hak dan kewajibannya.

Kesimpulan

Kebijakan Pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar Cicalengka Kabupaten Bandung merupakan salah satu strategi pemerintah untuk membangun pasar dalam meningkatkan pelayanan khususnya dalam penyelenggaraan sarana dan prasarana berupa fasilitas-fasilitas yang memadai, baik itu fasilitas umum, fasilitas sosial, bangunan yang memadai dan layak.

Dengan anggaran yang terbatas serta terdapatnya pasar yang bangunan dan fasilitasnya kurang representatif maka pemerintah Kabupaten Bandung berfikir untuk melakukan dengan menerapkan kebijakan yang dapat memberikan keuntungan baik untuk peningkatan pendapatan daerah maupun untuk meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan ekonomi untuk para pedagang dan lingkungan dan masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa implementasi kebijakan yang diterapkan pada

Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Kerja Sama Bangun Guna Serah Di Pasar Cicalengka Kabupaten Bandung (Roni Darukutni, Mas Halimah, Ratna Meisa Dai)

pelaksanaan pembangunan pasar Cicalengka cukup berhasil dengan dibuktikan adanya beberapa faktor yang menjadi dasar keberhasilan kebijakan ini, adalah :

1. Bahwa kebijakan ini merupakan kebijakan yang masuk akal (reasonable), karena kebijakan ini dilakukan secara sistematis mulai dari perencanaan yang melibatkan berbagai unsur mulai dari pembuatan telaahan staf tentang pembangunan pasar cicalengka, serah terima asset dari Dinas Perindustrian dan perdagangan kabupaten bandung kepada sekretaris daerah selaku pengelola barang milik daerah, permohonan persetujuan pemanfaatan tanah pasar cicalengka, keputusan bupati bandung tentang persetujuan penggunaan tanah milik pemerintah kabupaten bandung dalam bentuk bangun guna serah untuk pembangunan pasar cicalengka sampai dengan dilaksanakannya kesepakatan antara pemerintah kabupaten bandung dengan pihak PT. Bangunbina Persada yang dituangkan dalam surat perjanjian kerja sama tentang pembangunan dan pengelolaan pasar baru cicalengka kabupaten bandung yang didalamnya memuat tentang hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten bandung dan PT. Bangunbina Persada termasuk didalamnya terdapat nilai kontribusi nilai konstribusi serta nilai iuran bagi para pedagang yang dilaksanakan dengan perhitungan agar para pihak saling menguntungkan baik dari segi pembangunan maupun segi pengelolaannya dengan kebijakan ini pemerintahpun tidak akan kehilangan aset berupa tanah bahkan akan mendapatkan keuntungan berupa bangunan pasar beserta sarana dan fasilitas lainnya.

2. Adanya insentif yang jelas bahwa kedua belah pihak baik Pemerinrah Kabupaten bandung maupun pihak investor dalam hal ini PT. Bangun bina Persada sama-sama mendapatkan keuntungan yang menggunakan sharing budgeting system (system bagi hasil) yang dituangkan dalam surat perjanjian antara Pemerintah Kabupaten bandung dengan PT. Bangunbina Persada, kedua belah pihak memiliki motivasi dan dorongan untuk mentaati kesepakatan tersebut karena dengan adanya dimensi ini semua pihak mendapatkan reward atau penghargaan bagi pemerintah kabupaten bandung berupa keuntungan yaitu peningkatan pendapatan asli

daerah dimana sebelum dan setelah dilaksanakan kebijakan tentang pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah, yang semula pendapatannya tidak menentu setelah adanya kebijakan ini menjadi lebih tinggi dan tetap karena sudah ditetapkan sesuai dengan perjanjian kerja sama bangun guna serah, sedangkan bagi PT. Bangunbina Persada adalah berupa keuntungan dari hasil penjualan kios dalam tahap pembangunan pasar serta mendapatkan keuntungan pula dari pengelolaan pasar.

3. Terdapat elemen –elemen penting dalam pelaksanaan kebijakan ini yaitu sumber daya manusia merupakan hal sangat penting dalam pelaksanaan kebijakan pemanfaatan bangun guna serah melalui kerja sama bangun guna serah, oleh karena itu maka Pemerintah Kabupaten Bandung melaksanakan kebijakan ini agar pengelolaan pasar dilakukan secara professional, terkait dengan sumber daya manusia pengelolaan pasar yang dilakukan oleh perusahaan swasta dalam mengelola pasar akan lebih tegas dan penuh tanggung jawab karena suatu perusahaan swasta akan lebih memikirkan bagaimana mengelola pasar dengan efektif dan efisien dilihat dari mata sumber daya manusia

Selain sumber daya alokasi dana juga menjadi elemen yang penting dalam pelaksanaan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka, Kabupaten bandung memiliki anggaran yang terbatas untuk membangun sebuah pasar tradisional yang berfungsi sebagai tempat jual beli bagi masyarakat dengan adanya kebijakan ini maka dapat mengurangi beban pemerintah dari segi pembiayaan serta dapat bersaing dengan pasar-pasar modern dengan cara membangun pasar yang memiliki sarana prasarana dan fasilitas yang lebih memadai sehingga akan menimbulkan pasar yang sehat, nyaman dan berkeadilan bagi masyarakat pedagang dan konsumen pasar.

Dalam kebijakan ini antara Pemerintah dengan pihak investor diperlukan komitmen secara tertulis karena dalam kebijakan ini terdapat objek pemanfaatan yang merupakan milik dari Pemerintah Kabupaten Bandung dan akan dipergunakan untuk masyarakat Kabupaten, Begitu pula dengan adanya komitmen dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam Surat Perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan pasar baru cicalengka yang

memiliki isi secara garis besarnya adalah mengatur tentang pembangunan dan pengelolaan pasar termasuk dengan hak dan kewajiban masing masing baik Pemerintah Kabupaten Bandung maupun pihak PT. Bangunbina Persada. 4. Adanya kepatuhan dan kemampuan para implementor dalam mengikat diri pada perjanjian yang telah disepakati dengan memenuhi dan mematuhi hak dan kewajibannya masing-masing, begitu juga dengan sumber daya dari para implementor dapat bisa diandalkan baik dalam pembangunan maupun dalam pengelolaan pasar. Koordinasi dan komunikasi para implementor terjalin dengan baik dimana dari pihak Pemerintah Kabupaten Bandung yang mempunyai tanggung jawab adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung, dinas inipun selalu melaksanakan pengawasan dan monitoring terhadap kelangsungan pelaksanaan pengelolaan yang dilakukan oleh pihak investor.

Dilihat dari hasil penelitian ternyata penerapan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka memiliki penilaian yang tinggi terhadap indikator standar kelayakan pasar yang terdiri dari unsur sosial, ekonomi dan lingkungan. Standar kelayakan unsur social diartikan agar tidak terjadi adanya kerawanan social sehingga dapat menimbulkan rasa aman dan nyaman bagi semua pengguna serta masyarakat disekitar pasar seperti adanya fasilitas toilet, mushola, lahan parkir dan sebagainya. Sedangkan standar kelayakan unsur ekonomi diartikan bahwa unsur ini dapat melindungi kepentingan masyarakat konsumen dan pedagang serta memudahkan mereka dalam menjalankan aktivitas ekonomi seperti adanya akses transportasi, perbankan serta fasilitas tera ulang. Serta standar kelayakan juga ditentukan dengan adanya unsur lingkungan yang akan mendatangkan kenyamanan dan kebersihan yang berupa higienis serta sehat bagi masyarakat konsumen dan pedagang.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah peneliti uraikan di atas, maka ada beberapa hal yang dapat peneliti sarankan dalam implementasi kebijakan

pemanfaatan barang milik daerah melalui bangun guna serah yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan kebijakan ini merupakan cerminan bahwa penerapan kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah dapat dilaksanakan dengan baik di wilayah Kabupaten Bandung khususnya di Pasar Cicalengka Kabupaten Bandung
2. Implementasi kebijakan pemanfaatan barang milik daerah melalui kerja sama bangun guna serah di pasar cicalengka kabupaten Bandung diharapkan dapat diterapkan bagi pembangunan pasar tradisional yang lain karena dengan anggaran yang terbatas Pemerintah Kabupaten Bandung akan mendapatkan keuntungan baik dari segi pendapatan, fisik berupa bangunan pasar, sarana dan fasilitas lainnya yang memadai juga yang tidak kalah penting pelayanan dan kesejahteraan baik pedagang maupun masyarakat menjadi meningkat.
3. Untuk PT. Bangun bina Persada sebagai investor di pasar cicalengka agar lebih meningkatkan lagi kinerjanya terkait dengan pengelolaan pasar yang dilihat dari standar kelayakan pasar yang dikelola masih terdapat beberapa unsur yang belum sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Anggito, Albi & Johan Setiawan. (2018). Metodologi Penelitian Kualitatif. Sukabumi: CV Jejak
- Agustino, Leo. (2016) Dasar – Dasar Kebijakan Publik Edisi Revisi. Bandung : Penerbit Alfabeta.
- Anggara, Sahya. (2014). Kebijakan Publik, Bandung : CV Pustaka Setia
- Abdul Wahab, Solichin. (2008) Analisis Kebijaksanaan dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara. Jakarta : Bumi Aksara.
- Cascio, Wayne F., (1995). Managing Human Resources: Produktivity, Quality of Work Life. McGraw-hill Inc. USA
- David L. Weimer and Aidan R. Vining (2011) Policy Analysis Edisi ke lima,
- Dunn, William N. 2003. Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

**Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Kerja Sama Bangun Guna Serah
Di Pasar Cicalengka Kabupaten Bandung (Roni Darukutni, Mas Halimah, Ratna Meisa Dai)**

- Hariandja, MTE., (2002), Manajemen Sumber Daya Manusia, Jakarta : Grasindo
- Ibrahim, Rusli (2001), Landasan psikologi Pedidikan jasmani di sekolah dasar. Departemen Pendidikan Nasional, Direktorat Jenderal Olah Raga. Jakarta
- Islamy, M.Irfan. (2000) Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara. Jakarta: Bumi Aksara
- Moleong, LJ. (2011). Metodologi penelitian Kualitatif Edisi Revisi. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Subarsono. (2015) Konsep, Teori Dan Aplikasi Analisis Kebijakan Publik. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Subekti R, (1996), Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermasa
- Sugiyono. (2017) Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung : CV. Alfabeta
- _____. (2015) Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif dan R&D, Bandung : CV. Alfabeta
- Sukmadinata, Nana Syaodih. 2007. Metode Penelitian Pendidikan. Bandung: Rosdakarya
- Siagian, P. Sondang. 1997. *Filsafat Administrasi*, Jakarta: PT Toko Gunung Agung
- Winarno, Budi. (2016) Teori, Proses, Dan Studi Kasus Kebijakan Publik Edisi & Revisi Terbaru. Yogyakarta : Universitas Gajah Mada.
- Weimer, David L dan Vining, Aidan R. 2011. Policy Analysis; Concepts and Practice, 5th edition. Pearson Education :Universitas Michigan.
- Winarno, Budi. .2012. Teori, Proses, Dan Studi Kasus Kebijakan Publik Edisi & Revisi Terbaru. Yogyakarta : Universitas Gajah Mada.
- Yulianto Kadji. 2015. Formulasi dan Implementasi Kebijakan Publik. Gorontalo : UNG Press
- Zuldafrial dan Lahir, M. 2012. Penelitian Kualitatif, Surakarta: Yuma Pustaka
- Sumber Perundang - Undangan**
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Peraturan Daerah nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Kerja sama daerah
- Surat Perjanjian nomor : 511.2/Perj.05-Diskoperindag/2015 dan 027/BP.Psr-CclK/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 tentang pembangunan dan pengelolaan pasar baru Cicalengka Kabupaten Bandung
- Renstra 2016-2021 Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung
- Sumber Jurnal, Makalah dan Internet**
- Bahtiar Rifai (2014) melaksanakan kajian penelitian dengan judul “Implementasi Kerja Sama Pemerintah dan Swasta dalam Pengembangan Infrastruktur Sektor Air Minum di Indonesia” dari Pusat Penelitian Ekonomi LIPI
- Ima Oktorima (2010) yang berjudul “Kajian tentang kerja sama pembiayaan dengan sistem built, operate and sistem (BOT) dalam revitalisasi pasar tradisional (studi kasus pada pembangunan sentral pasar raya Padang)” , Universitas Diponegoro Semarang.
- Soleh (2010) tentang “Pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan kontrak bangun serah guna/Build operate transfer (BOT) di Pemerintah daerah Pekalongan” , Universitas Diponegoro Semarang
- Purnomo, Budi. dkk. 2019. Penyusunan Data profil pasar rakyat se wilayah Kabupaten Bandung, Bandung : PT. Bina Insan Mandiri Konsultama
- Sumber Internet**
- <https://www.dosenpendidikan.co.id/pengertian-insentif-menurut-para-ahli/>
- <https://seputarpengertian.blogspot.com/2018/07/pengertian-kontribusi.ht>

