Jurnal Identitas Administrasi Publik Universitas Muhammadiyah Bandung
Vol. 5, No. 2, Mei 2026, pp. 15-21
E-ISSN: 2775-6262, P-ISSN: 2775-541X, DOI: 10.52496/identitas.v5i2.822

Public Private Partnership dalam Pengelolaan Pasar Induk Cibitung Kabupaten Bekasi: Perspektif Build Operate Transfer (BOT)

Muhammad Irhamuddin [1], Yayan Andri[2]
Email: irhamudd1@gmail.com, yayan.andri@umbandung.ac.id

Abstrak

Penelitian ini membahas kerjasama antara pemerintah dan swasta dalam mengelola Pasar Induk Cibitung, Kabupaten Bekasi, dengan menggunakan skema Build Operate Transfer (BOT). Penelitian ini dilatarbelakangi oleh keterbatasan dana pemerintah dalam pembangunan infrastruktur, sehingga dibutuhkan kerja sama dengan pihak swasta. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan skema BOT bersama PT Citra Prasasti Konsorindo memberikan kontribusi nyata dalam memperbaiki kondisi pasar. Namun, masih ada tantangan dalam hal koordinasi, transparansi, dan pembagian tugas. Untuk mengatasi permasalahan ini, dibentuklah Forum Komunikasi Pasar sebagai solusi strategis yang mampu mencegah terjadinya konflik antar pihak yang terlibat. Penelitian ini juga menegaskan bahwa skema BOT bukan hanya sebagai alat untuk membangun infrastruktur fisik, tetapi juga sebagai sarana untuk meningkatkan partisipasi berbagai pihak dalam pengelolaan pasar secara berkelanjutan. Dengan demikian, artikel ini memberikan kontribusi bagi penelitian tentang PPP di Indonesia serta menyajikan solusi praktis dalam mengelola pasar tradisional.

Kata Kunci *Public Private Partnership, Build Operate Transfer, Pasar Induk Cibitung, Revitalisasi Pasar, Forum Komunikasi*

Abstract

This study analyzes the collaboration between government and private sector entities in managing the Cibitung Main Market, Bekasi Regency, via a Build-Operate-Transfer (BOT) scheme. The research is motivated by constrained government funding for infrastructure development, underscoring the need for public-private partnerships. A qualitative methodology was adopted, incorporating in-depth interviews, direct observation, and document analysis. Findings indicate that the BOT arrangement with PT Citra Prasasti Konsorindo has substantially enhanced market infrastructure and operations. Nevertheless, persistent challenges in coordination, transparency, and task delineation hinder optimal performance. To mitigate these, a Market Communication Forum was instituted as a proactive mechanism to avert inter-party conflicts. Ultimately, the study posits that the BOT model extends beyond physical infrastructure provision to fostering multi-stakeholder engagement for sustainable market governance. This article thereby advances scholarship on Public-Private Partnerships (PPP) in Indonesia while proffering pragmatic strategies for traditional market administration.

Keywords: *Public-Private Partnership, Build-Operate-Transfer, Cibitung Main Market, Market Revitalization, Market Communication Forum*

1 Universitas Muhammadiyah Bandung
2 Universitas Muhammadiyah Bandung

Jurnal Identitas Administrasi Publik Universitas Muhammadiyah Bandung
Vol. 5, No. 2, Mei 2026, pp. 15-21
E-ISSN: 2775-6262, P-ISSN: 2775-541X, DOI: 10.52496/identitas.v5i2.822

Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur adalah bagian penting dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, seringkali keterbatasan dana menjadi hambatan bagi pemerintah daerah dalam mewujudkan proyek-proyek strategis, termasuk revitalisasi pasar tradisional. Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah menggunakan skema kerja sama antara pemerintah dan swasta, yang disebut Public Private Partnership (PPP). Skema ini melibatkan pihak swasta dalam hal pendanaan, pembangunan, maupun pengelolaan infrastruktur umum. Salah satu contoh objek pendanaan melalui skema PPP adalah Pasar Induk Cibitung di Kabupaten Bekasi, yang dikelola dengan model Build Operate Transfer (BOT).

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan revitalisasi pasar tradisional, dinamika konflik antara pemerintah, pihak swasta, dan pedagang, serta strategi yang digunakan untuk menyelesaikan konflik tersebut, yaitu pembentukan Forum Komunikasi Pasar. Revitalisasi pasar tradisional juga mencerminkan kebutuhan masyarakat akan fasilitas berbelanja yang lebih bersih, modern, dan mampu memenuhi tantangan perubahan tata kota.

Masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah: bagaimana penerapan skema Public Private Partnership dalam pengelolaan Pasar Induk Cibitung melalui perspektif model BOT? Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis efektivitas, tantangan, serta solusi dalam penerapan model BOT dalam revitalisasi pasar, sekaligus memberikan rekomendasi terkait kebijakan pengelolaan pasar tradisional di Indonesia.

Tinjauan Pustaka

1. Governance dan Public Private Partnership (PPP)

Pola pemerintahan menekankan kerja sama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat dalam mengurus urusan bersama. Pemerintahan berbeda dengan pemerintah yang bersifat berjenjang dan mengikuti prosedur birokrasi. PPP adalah contoh bentuk pemerintahan karena melibatkan kolaborasi antar pihak dalam menyediakan fasilitas publik. Menurut Riant Nugroho (2018), PPP harus dijalankan dengan prinsip transparan, bertanggung jawab, dan melibatkan masyarakat.

Jurnal Identitas Administrasi Publik Universitas Muhammadiyah Bandung
Vol. 5, No. 2, Mei 2026, pp. 15-21
E-ISSN: 2775-6262, P-ISSN: 2775-541X, DOI: 10.52496/identitas.v5i2.822

2. PPP menurut Riant Nugroho dan Yusid Thoib

Riant Nugroho menekankan bahwa PPP adalah mekanisme kebijakan yang bisa mengurangi beban pengeluaran pemerintah dengan melibatkan swasta dalam memberikan layanan publik. Yusid Thoib menambahkan bahwa PPP juga merupakan strategi untuk memanfaatkan kemampuan keuangan, manajemen, dan teknologi swasta demi kepentingan umum. PPP juga dianggap sebagai alat untuk meningkatkan efisiensi proses birokrasi dalam pembangunan.

3. Model Bangun Operasi Serahkan (BOT)

BOT adalah salah satu model kerja sama PPP di mana pihak swasta diberi kebebasan untuk membangun dan mengelola suatu fasilitas selama periode tertentu, lalu akhirnya diserahkan kembali kepada pemerintah. Tidak hanya mencakup pembangunan fisik, BOT juga mencakup pengelolaan aset selama masa kontrak. Menurut Utami (2024), BOT bisa menjadi solusi untuk ketidakcukupan dana, meski bisa muncul konflik kepentingan.

4. Penelitian Terdahulu

Utomo & Uguy (2022) telah meneliti BOT dalam pembangunan jalan tol dan menyoroti peran pembagian risiko. Lily Suryani (2023) meneliti revitalisasi pasar tradisional dan dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat. Gharaee et al. (2023) mempelajari PPP dalam bidang layanan kesehatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PPP bervariasi di berbagai sektor, namun penelitian terkait pasar tradisional masih kurang. Artikel ini mengisi celah tersebut dengan studi kasus Pasar Induk Cibitung.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan dasar pemahaman interpretatif. Penelitian dilakukan di Pasar Induk Cibitung, Kabupaten Bekasi, dengan durasi 6 bulan. Subjek penelitian mencakup pejabat dari Dinas Perdagangan, perwakilan perusahaan PT. Citra Prasasti Konsorindo, konsultan hukum, serta perwakilan para pedagang. Data dikumpulkan melalui:

1. Mengadakan wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang terlibat.
2. Melakukan observasi langsung terhadap kondisi pasar setelah mengalami

Vol. 5, No. 2, Mei 2026, pp. 15-21
E-ISSN: 2775-6262, P-ISSN: 2775-541X, DOI: 10.52496/identitas.v5i2.822

revitalisasi.

3. Mengumpulkan berbagai dokumen seperti kontrak kerja sama, berita media dan arsip kebijakan.

Analisis data dilakukan dengan model Miles & Huberman yang terdiri dari tiga tahap, yaitu reduksi data, penyajian data, dan pengujian kesimpulan. Untuk memastikan keandalan data, digunakan metode triangulasi dari berbagai sumber, metode penelitian dan waktu penelitian.

Hasil Pembahasan

Hasil

1. Penerapan BOT di Pasar Induk Cibitung

Pasar Induk Cibitung direvitalisasi melalui kontrak BOT senilai Rp200 miliar. Perusahaan PT Citra Prasasti Konsorindo diberi izin mengelola pasar selama 30 tahun. Proses pembangunan infrastruktur pasar memakan waktu selama dua tahun, termasuk pembangunan kios modern, area parkir, dan sistem pengelolaan sampah. Setelah masa konsesi selesai, seluruh aset pasar akan kembali kepada Pemerintah Kabupaten Bekasi.

2. Cara Mengelola Pasar

Pengelolaan pasar dibagi menjadi tiga pihak: pemerintah bertindak sebagai regulator, perusahaan swasta sebagai pengelola, dan pedagang sebagai pengguna. Mekanisme ini menggambarkan prinsip kerja sama pemerintah-swasta (PPP), tetapi masih menimbulkan masalah dalam koordinasi, terutama terkait tarif sewa kios dan pembagian area. Pedagang mengeluhkan bahwa biaya sewa kios jadi lebih mahal dibandingkan sebelum revitalisasi.

3. Masalah Keterbukaan Informasi

Kurangnya transparansi dalam proses pemberian kios dan detail kontrak BOT menyebabkan ketidakpuasan dari para pedagang.

Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan pemerintah masih kurang dalam memastikan informasi kebijakan disampaikan secara jujur dan terbuka.

Jurnal Identitas Administrasi Publik Universitas Muhammadiyah Bandung
Vol. 5, No. 2, Mei 2026, pp. 15-21
E-ISSN: 2775-6262, P-ISSN: 2775-541X, DOI: 10.52496/identitas.v5i2.822

4. Forum Komunikasi Pasar

Untuk menghindari konflik, pemerintah membentuk Forum Komunikasi Pasar. Forum ini menjadi tempat untuk berdiskusi dan menyelesaikan masalah antara pedagang, pengelola pasar, dan pemerintah. Forum berhasil mengurangi ketegangan dengan memberikan ruang untuk berdialog secara rutin dan menyediakan mekanisme resmi untuk menyelesaikan perselisihan.

5. Dampak Revitalisasi

Revitalisasi pasar berdampak baik pada kondisi fisik pasar, seperti lingkungan lebih bersih, tata ruang lebih teratur, dan fasilitas lebih lengkap. Dari sisi ekonomi, para pedagang memiliki kesempatan untuk meningkatkan daya tarik pembeli, meskipun harus menghadapi biaya operasional yang lebih tinggi.

Pembahasan

1. BOT Sebagai Strategi Efisiensi

Penerapan cara BOT di Pasar Induk Cibitung sesuai dengan teori PPP yang fokus pada efisiensi. Pemerintah bisa mendapat dana dari pihak swasta, sedangkan pihak swasta bisa mendapat keuntungan dari pengelolaan pasar. Hal ini sesuai dengan pendapat Riant Nugroho yang mengatakan bahwa PPP adalah bentuk kerja sama yang saling menguntungkan.

2. Tantangan Koordinasi dan Transparansi

Meski BOT memberikan solusi pendanaan, penerapannya tidak tanpa kendala. Perbedaan tujuan pemerintah, swasta, dan pedagang bisa menyebabkan konflik. Rendahnya transparansi menambah sulitnya situasi. Menurut Yusid Thoib, keberhasilan model PPP bergantung pada ketegasan perjanjian dan sistem pengawasan yang jelas.

3. Komunikasi sebagai Inovasi Governance

Forum Komunikasi Pasar adalah bentuk inovasi dalam cara pemerintahan yang menekankan keterlibatan para pemangku kepentingan lokal. Forum ini menjadi alat baru untuk menyelesaikan perbedaan kepentingan. Kehadirannya memberikan tambahan referensi dalam studi tentang PPP di Indonesia, khususnya dalam pengelolaan pasar tradisional.

4. Dampak Sosial-ekonomi

Selain meningkatkan infrastruktur, BOT juga berdampak pada aspek sosial dan

ekonomi. Pemugaran pasar membawa kenyamanan dan daya tarik, tetapi memaksa para pedagang untuk beradaptasi dengan biaya yang berubah. Hal ini menunjukkan pentingnya keseimbangan antara manfaat perusahaan swasta dan keberlanjutan ekonomi lokal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai *Public Private Partnership* (PPP) dalam pengelolaan Pasar Induk Cibitung, dapat disimpulkan bahwa penerapan skema *Build Operate Transfer* (BOT) telah berhasil meningkatkan kualitas infrastruktur pasar secara signifikan. Meskipun demikian, implementasinya masih menghadapi tantangan dalam aspek koordinasi dan transparansi. Temuan ini menegaskan bahwa dalam konteks PPP, skema BOT tidak hanya berfungsi sebagai perjanjian bisnis kontraktual, melainkan juga sebagai proses sosial-politik yang menuntut kerja sama erat antarpihak. Dalam dinamika tersebut, keberadaan Forum Komunikasi Pasar terbukti efektif sebagai instrumen strategis untuk memitigasi potensi konflik dan menjembatani komunikasi para pemangku kepentingan.

Sejalan dengan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah memperkuat regulasi kontrak BOT dengan klausul transparansi yang lebih ketat. Di sisi lain, mitra swasta khususnya PT Citra Prasasti Konsorindo diharapkan dapat meningkatkan keterbukaan informasi publik, terutama terkait hak pengelolaan dan perizinan AMDAL. Selain itu, Forum Komunikasi Pasar perlu diberdayakan secara berkelanjutan sebagai wadah konsultasi permanen guna menjaga stabilitas hubungan kerja sama. Untuk pengembangan keilmuan di masa depan, penelitian selanjutnya disarankan melakukan studi komparasi antara efektivitas skema BOT dalam pengelolaan pasar tradisional dengan penerapannya di sektor infrastruktur lain, seperti transportasi dan energi.

Daftar Rujukan

Abbas, S. (2018). *Governance dalam Perspektif Administrasi Publik*. Jakarta: Prenada Media.

Engkus. (2021). *Revitalisasi Pasar Tradisional dan Dinamika Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.

Nugroho, R. (2018). *Public Policy*. Jakarta: Elex Media.

Thoib, Y. (2017). *Public Private Partnership: Teori dan Praktik*. Malang: UB Press.

Utami, D. (2024). *Model BOT dalam Pembangunan Infrastruktur Publik*. Jurnal Administrasi Publik, 12(3), 112-124.

Utomo, A., & Uguy, R. (2022). *Public Private Partnership dalam Infrastruktur Jalan Tol*. Jurnal Pembangunan Daerah, 8(1), 45-60.

Lily Suryani, M. (2023). *Revitalisasi Pasar Tradisional dan Kesejahteraan Masyarakat*. Jurnal Ekonomi Lokal, 10(2), 77-89.

Gharaee, S., et al. (2023). *Public-Private Partnerships in Primary Health Care*. International Journal of Public Policy, 14(1), 55-72.

Wardhani, N. (2023). *Investasi Asing dalam Proyek Infrastruktur Nasional*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 15(1), 25-40.

Ismowati, D. (2018). *Urgensi PPP dalam Program Bandung Juara*. Jurnal Ilmu Pemerintahan, 9(2), 10.