

**PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP: KOLABORASI PEMERINTAH DAN SWASTA
DALAM PENGELOLAAN ASSET PUBLIK DI KOTA MAKASSAR ¹**Abdul Mahsyar²***Abstract***

This study aims to describe the model of cooperation between the Government of Makassar as the bureaucracy with the private sector within the framework of collaborative governance, and see the effectiveness of such cooperation for the public interest. The study used a qualitative approach, the locus of the two institutions namely Makassar City Government and PT. Tosan Permai as the developer. The focus of research is on the management aspects Karebosi Field. Sources of data obtained from cooperating agencies and also from other stakeholders which are the Land Board, Member of Parliament, and the public of Makassar. Data collected through in-depth interviews, observation, and documentation. Data were analyzed by descriptive qualitative perform data reduction, presentation, interpretation and subsequent inference.

The results shows that Makassar City Government handed over the management of public assets to the private sector due to limited resources such as the management of construction and maintenance funds, facilities and personnel. With the cooperation between the private sector collaborative, public asset development can be done quickly and minimize the use of local government budgets. Public asset management right field Karebosi conducted by the Mayor of Makassar with the private sector using the model of contracting out in the form of joint use of the system through the model BGS (Guna Bangun Serah). Within this cooperation mode, each party has the rights and obligations set out in the contract. The results of the collaboration have a positive impact for both sides namely to municipalities to generate revenue (PAD) and no longer burdened with the cost of management and maintenance of land, availability of comfortable public space area and a green area in the city center. Private parties gain the utilization of land and underground around the field as the business district. The society benefits from the availability of public space as a mean of recreations, sports, and other various events.

Key Words: *public-private partnership, collaborative governance, public asset management, Karebosi Makasar*

¹ Makalah dipresentasikan pada Annual Conference IAPA 2014 di UIN Suska Pekanbaru Riau, tanggal 29 Oktober 2014

² Pengajar pada Program Pascasarjana Ilmu Administrasi Publik Universitas Muhammadiyah Makassar.

(abdul_mahsyar@yahoo.co.id)

Pendahuluan

Perkembangan kajian administrasi publik yang terlihat pada pergeseran paradigma administrasi publik tersebut sampai kepada perspektif *new public management* (NPM) yang telah lama dipraktikkan di negara-negara maju. Perspektif ini mengubah pandangan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang sebelumnya berorientasi *government* menjadi *governance*. Dalam *governance* terdapat tiga aktor utama yakni *state*, *private sectors*, dan *society* (UNDP, 1997).

Dinamika perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin maju, dan bertambah besarnya beban pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan maka mau tidak mau peran pemerintah tersebut hendaknya sebagian diserahkan kepada sektor swasta untuk dikelola. Hal tersebut merupakan suatu konsekuensi bahwa munculnya pemikiran perspektif *new public management* tersebut karena melihat adanya fenomena keterbatasan kemampuan pemerintah dalam mengelola *public asset* yang dimiliki.

Salah satu model yang diterapkan dalam kolaborasi antara pemerintah dan swasta dalam pengelolaan aset publik adalah melalui privatisasi. Model privatisasi ini telah menjadi isu utama dalam kebijakan publik di Indonesia. Sejak pemerintahan Presiden Soeharto sampai dengan era Pemerintahan Soesilo Bambang Yudoyono. Privatisasi adalah kebijakan yang multifaset. Secara ideologis, bermakna meminimalisir peran negara. Secara manajemen bermakna meningkatkan efisiensi pengelolaan usaha dan meningkatkan nilai perusahaan. Secara anggaran, privatisasi dapat berarti mengisi kas negara atau daerah yang sedang berkurang (Savas, 2008; Bastian, 2002).

Penerapan pengelolaan aset publik di beberapa negara telah banyak dipraktikkan dengan berbagai macam model kerjasama yang dilakukan. Di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan sebagai salah satu kota terbesar di wilayah Timur Indonesia juga mencoba menerapkan model kolaborasi dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset publik. Salah satu aset publik yang pengelolaannya diserahkan kepada pihak swasta adalah Kawasan (Lapangan) Karebosi.

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 dapat disamakan sebagai *alun-alun* dalam konsep kota-kota di Indonesia. Tapi berbeda dengan *alun-alun* yang ada di Pulau Jawa pada umumnya. 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).

Karebosi adalah sebuah lahan kosong dan fungsionalnya sebagai kawasan sudah memiliki sejarah yang panjang dimulai pada masa Kerajaan Gowa Abad ke-13 kawasan ini berfungsi sebagai sawah kerajaan sebelum beralih fungsi berupa lapangan kerajaan sebagai area publik kala itu (Yasen, 2008). Pada masa kolonial Belanda, areal ini bernama *Koningsplein* yang fungsinya sebagai ruang publik dan tempat latihan pasukan Belanda, pada saat itu Karebosi diapit dua benteng basis militer Belanda. Setelah Indonesia merdeka,

namanya berubah menjadi Lapangan Karebosi yang berasal dari kalimat *Karaeng Bosi* (tuan hujan). Nama itu merujuk dari epos tentang peristiwa kemarau panjang dan hujan³.

Sejarah panjang pemanfaatan lapangan Karebosi sebagai *public space* baru mendapat sorotan warga masyarakat Kota Makassar ketika Walikota Makassar Periode 2004-2009 ketika itu dijabat oleh Ilham Arif Sirajuddin berkeinginan merevitalisasi lapangan ini yang melibatkan pihak swasta. Satu-satunya pihak swasta yang tertarik dengan objek ini untuk bekerjasama yakni PT Tosan Permai Lestari. Niat walikota melakukan revitalisasi dengan melibatkan pihak swasta ini banyak mendapat sorotan, kritikan, dan resistensi dari segenap elemen masyarakat, baik dari warga biasa, pemerhati budaya, seniman, komunitas olahraga, akademisi dan mahasiswa dengan argumentasi penolakannya masing-masing. Bahkan tekanan dari pihak politisi, partai politik dan fraksi-fraksi yang ada di DPRD Kota Makassar yang tidak setuju, yang kadang-kadang menimbulkan gelombang protes dan aksi boikot pembangunan lapangan karebosi, bahkan berlangsung cukup lama sejak proses pembangunan bahkan setelah kawasan ini selesai dibangun.

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.

Melalui kolaborasi pemerintah dengan pihak swasta diharapkan aset publik 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 tanggungjawabnya.

Ruang lingkup kajian ini meliputi aspek model kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar sebagai pihak birokrasi dengan pihak swasta dalam kerangka *collaborative governance*, dan manfaat dari kerjasama tersebut terutama bagi kepentingan publik dalam hal ini warga masyarakat Kota Makassar.

Metode Penelitian

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe penelitian studi kasus. Penelitian berfokus pada model kolaborasi pemerintah dan swasta, hambatan, dan manfaat bagi warga masyarakat dari pengelolaan lapangan karebosi oleh pihak swasta. Hasil penelitian ini mendeskripsikan dan menemukan model pengelolaan aset publik tersebut. Data penelitian diperoleh dari sumber primer yaitu penelitian lapangan dengan melakukan wawancara dengan beberapa informan yaitu Walikota Makassar, pejabat Kantor Pertanahan Kota Makassar, Pejabat Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar, Bagian Perekonomian dan Pengembangan Sekretariat Kota Makassar, warga masyarakat Kota Makassar, dan pihak

³ www. Ayomee.com diakses 05/04/13

pengembang dan pengelola yakni manajemen PT Tosan Permai Lestari. Selain interview dengan beberapa informan tersebut, data juga diperoleh melalui observasi lapangan terutama melihat pemanfaatan lapangan karebosi. Data sekunder diperoleh dari dokumentasi dengan mempelajari berbagai peraturan yang relevan, dan dokumen kerjasama.

Data penelitian dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan cara analisis konteks dari telaah pustaka dan analisis pernyataan berdasarkan wawancara dari informan. Analisis data melalui tahapan yakni reduksi data, uji konfirmabilitas, dan penyimpulan. Hasil penelitian disajikan secara naratif.

Hasil dan Pembahasan

Dalam hal ini kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta PT Tosan Permai Lestari merupakan perusahaan swasta nasional yang berkedudukan di Kota Makassar. Hal ini dimungkinkan dengan menggunakan sistem kerjasama pemanfaatan lahan dengan pola bangun guna serah (BGS) sesuai Kepmendagri No, 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Sehubungan dengan itu pihak Pemerintah Kota Makassar mengundang para pengusaha yang berminat untuk mengikuti tender kegiatan revitalisasi lapangan Karebosi. Sesuai dengan mekanisme hukum yang ada, salah satu persyaratan pelaksanaan tender tersebut adalah adanya kepastian hukum atau status atas obyek atau barang daerah yang akan ditenderkan kepada pihak investor.

Sejalan dengan maksud tersebut, maka Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Walikota harus terlebih dahulu mengajukan permohonan penerbitan hak pengelolaan lahan (HPL) atas lapangan Karebosi⁴. Situasi ini sebenarnya menjadi kendala, karena tidak adanya kepastian hukum terhadap pengelolaan Lapangan Karebosi tersebut sehingga tidak satupun investor yang berminat untuk membangun dan mengelola lahan luas ini karena dipandang tidak memiliki nilai ekonomi sebagai return, kecuali PT. Tosan Permai Lestari yang memang kebetulan perusahaan ini sudah membangun dan mengelola Mall Makassar *Trade Center*, pusat perbelanjaan besar di jantung Kota Makassar yang bersebelahan pada sisi bagian utara Lapangan Karebosi yang hanya dipisahkan oleh sebuah jalan raya. Setelah melihat maket master plan pembangunan lapangan Karebosi yang merupakan hasil sayembara yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar, perusahaan ini setuju untuk bekerjasama dengan Pemerintah Kota Makassar untuk membangun kawasan seluas kurang lebih 9 ha yang direvitalisasi dari 11 ha luas Karebosi secara keseluruhan. Sekitar 3 ha atau 30 persen lahan dipakai untuk membangun, termasuk dibawah tanah (*under ground*). Karena itu sekitar 70 persen tetap menjadi ruang publik tanpa diganggu estetika dan fasilitas umumnya (Yahsen, 2008).

Sesuai dengan tekad Walikota Makassar⁵ untuk melakukan revitalisasi Lapangan Karebosi ini yang tidak mengenal menyerah terhadap berbagai kendala termasuk resistensi yang ada. Sebagaimana informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dikatakan bahwa “sekalipun belum memiliki HPL tetapi secara *de facto* menunjukkan bahwa lahan ini berada dalam penguasaan Pemerintah Kota Makassar yang selama ini dipergunakan dan dimanfaatkan oleh warga masyarakat dan pemeliharaannya juga selama ini dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar. Oleh sebab itu menjadi kewajiban Pemerintah Kota Makassar untuk membenahi melalui pembangunan kembali atau melakukan revitalisasi yakni mengembangkan fungsi lapangan dengan melakukan pembangunan, dan penambahan

⁴ Blogger, Padepokan Hukum, 26 Okt 2012

⁵ Ir. Ilham Arief Sirajuddin, MM

prasarana lapangan supaya lebih berdaya fungsi. kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Makassar adalah tidak tersedianya anggaran untuk kegiatan revitalisasi tersebut.

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kota Makassar dalam mengatasi ketiadaan dana pembangunan, yakni berusaha mengajak dan menggandeng investor yang bersedia menanamkan modalnya dalam pembangunan kawasan ini (Karebosi) yang diperkirakan pada waktu itu akan menelan biaya ratusan miliar. Jika menunggu ketersediaan dana dari APBD Kota Makassar, maka revitalisasi itu tidak akan terlaksana dalam tempo cepat bahkan dapat saja menjadi proyek gagal, apalagi jika sampai masa jabatan Walikota berakhir sebelum rencana revitalisasi ini terwujud atau pada saat sementara pembangunan berjalan.

Kejelian dan hubungan baik Walikota Makassar dengan mengajak pengusaha yang sedikit nekad dalam mewujudkan ambisi pemimpin daerah ini dapat dikatakan sebagai sebuah modal besar yang dapat mewujudkan kolaborasi ini sehingga proyek ini dapat terlaksana. Melalui kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari tentang bangun guna serah dalam rangka revitalisasi lapangan Karebosi. Sesuai dengan MoU yang ditandatangani kedua belah pihak disebutkan bahwa kerjasama ini berjangka waktu 30 tahun yang kemudian setelah itu semua hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pihak PT. Tosan Permai Lestari tidak berlaku lagi dan seluruhnya dikembalikan kepada Pemerintah Kota Makassar sebagai pemilik asset. Berdasarkan MoU yang ada proyek revitalisasi lapangan Karebosi mulai dikerjakan bulan Oktober 2007.

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/2007, 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.

Pemanfaatan lahan bawah tanah sebagai aktivitas ekonomi oleh pihak investor merupakan satu-satunya alternatif yang dapat dilakukan karena mengingat Lapangan Karebosi sebagai ruang publik tetap dipertahankan pada fungsinya setelah dilakukan revitalisasi. Hal yang tidak mungkin jika aktivitas ekonomi dilakukan diatas permukaan tanah lapang yang merupakan area publik dengan berbagai aktivitas yang dilakukan oleh warga masyarakat.

Sebagaimana pada umumnya sering terjadi dalam pengalihan lahan publik yang akan dikelola pihak swasta selalu menimbulkan konflik antara kepentingan publik (masyarakat) yang berhadapan dengan kepentingan pemodal (*private*) yang mengejar profit.

Oleh sebab itu pensiasatan ini dilakukan supaya kepentingan masing-masing pihak dapat terakomodir. Sebagaimana dijelaskan oleh Kepala Bagian Perekonomian dan Pengembangan Sekretariat Kota Makassar, bahwa berdasarkan hasil sayembara desain revitalisasi lapangan Karebosi, maka yang terpilih adalah desain yang menyediakan ruang bawah tanah untuk berbagai aktivitas ekonomi, hal ini dilakukan supaya fungsi lapangan sebagai area publik tetap dipertahankan setelah pembangunan lapangan selesai. Dan hal tersebut merupakan satu-satunya cara yang dapat dilakukan oleh pengembangan karena merupakan kemustahilan untuk melakukan pembangunan fisik misalnya membangun gedung pertokoan atau bangunan komersil diatas lahan. Sementara disatu sisi pihak pengembang membutuhkan area komersil untuk dimanfaatkan sebagai konsekuensi dari investasi yang telah ditanamkan, selain itu kewajiban pengembang untuk melakukan pemeliharaan kawasan yang menjadi tanggung jawabnya tentu membutuhkan biaya yang sangat banyak.

Karebosi sebagai kawasan *public space* yang melegenda di Kota Makassar dan penuh mitos tentu ketika pengelolaannya diserahkan kepada pihak swasta akan banyak mendapat sorotan publik, oleh sebab itu dalam pengelolaan asset publik ini perlu adanya transparansi dan kejelasan bentuk pengelolaannya karena berhadapannya dua bentuk kepentingan yang berbeda yang dapat menimbulkan implikasi sosial yang bersifat konfrontatif dan kontradiktif. Sehubungan dengan itu dalam kerjasama antara pemerintah kota dengan swasta hendaknya juga melibatkan warga masyarakat khususnya yang berhubungan dengan pemanfaatan lahan yakni perlu ada semacam kesepakatan (*charter*) antara warga dengan pihak pengelola (swasta) yang disaksikan oleh pihak pemerintah.

Memperhatikan model kolaborasi antara Pemerintah Kota Makassar dengan pihak PT. Tosan Permai Lestari, terlihat bentuk kerjasama yang dilakukan adalah melalui 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 (Bastian, 2002).

Outsourcing yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Walikota menyerahkan pengembangan/pembangunan dan pengelolaan Karebosi kepada pihak swasta (PT. Tosan Permai Lestari) yang berjangka waktu selama 30 tahun yang dinamakan “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. Sekalipun dalam pengelolaan Karebosi diserahkan kepada pihak swasta dalam bentuk *outsourcing* tetapi keterlibatan pemerintah dalam pemanfaatan lahan di atas tanah tetap Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini instansi terkait dalam pengelolaannya terlibat dan memiliki kewenangan dalam mengelola misalnya mengatur pemanfaatan atau perizinan pemanfaatan lahan oleh kelompok atau organisasi yang akan menggunakan lapangan ini baik untuk keperluan sosial ataupun komersil seperti event-event yang dilaksanakan oleh produsen dari perusahaan swasta, tetapi untuk pemanfaatan secara umum atau pribadi masyarakat tetap dapat dimanfaatkan tanpa perlu izin penggunaan. Sedangkan pihak PT. Tosan Permai Lestari berhak untuk mengelola dan melakukan pemeliharaan berkala sarana dan prasarana dan menjaga keamanan atau ketertiban serta kebersihan lingkungan pada area publik. Jika diperhatikan kerjasama tersebut terlihat pada kedua belah pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban sebagaimana tertulis dalam perjanjian kontrak.

Setelah pembangunan kawasan Karebosi selesai, sebagaimana yang tampak dapat dilihat kawasan yang tadinya tidak terurus, seperti kondisi lapangan yang becek, berlumpur dan menjadi genangan air pada musim hujan, dan lapangan yang tidak berumput pada musim kemarau bahkan berdebu, kini lebih tertata menjadi kawasan yang asri dan hijau, sepanjang pinggiran lapangan dan area *jogging track* yang ada sekitar lapangan ditanami pohon-pohon yang kini sudah tumbuh dengan sangat rimbun. Sebagai gambaran hasil pembangunan khusus lapangan Karebosi (area di atas tanah) dimana lapangan ini ditinggikan posisi tanahnya melalui penimbunan setinggi dua meter yang semula berada pada elevasi minus 50 cm sampai 80 cm dari permukaan jalan.

Hasil revitalisasi Karebosi kini dapat dilihat diatas permukaan tanah terdapat tiga lapangan sepak bola dengan luas berstandar internasional dan pada masing-masing pinggir lapangan tersedia jogging track sepanjang 1700m yang suasananya teduh karena setiap sisinya tumbuh pohon trembesi yang kini sangat rimbun, area ini berada di bagian Selatan, sementara pada sisi utara lapangan tersedia berbagai fasilitas berupa lapangan upacara yang berstruktur beton yang dilengkapi panggung upacara, area ini sebenarnya multi fungsi baik pada lapangannya maupun panggung upacara yang cukup luas, karena dapat dimanfaatkan oleh masyarakat maupun kelompok organisasi untuk menyelenggarakan berbagai event yang bersifat sosial dan komersil, *lavatory* umum, area senam, dan kantor pengurus beberapa cabang olahraga. Di bawah lapangan inilah tersedia area bawah tanah yang difungsikan sebagai kawasan bisnis (ekonomi) yang dikenal sebagai mall bawah tanah *Karebosi Link* dan area parkir kendaraan yang menempati kurang lebih 40% dari luas kawasan bawah tanah tersebut secara keseluruhan. Selain itu pada area ini di sisi timur masih tersedia dua buah lapangan sepakbola mini yang sering dipergunakan oleh pelajar sekolah dasar dan menengah atau pengelola sekolah bola untuk latihan, dan fasilitas permainan *skate board* yang cukup luas.

Bagian lapangan yang lain, pada sisi Barat tersedia lapangan softball satu buah, lapangan hijau dengan mimbar yang dipergunakan untuk pelaksanaan Sholat Idul Fitri dan Idul Adha, fasilitas tenis lapangan lima buah, lapangan basket, area bermain anak-anak dan area panjat dinding. Fasilitas umum lainnya yang tersedia di kawasan Karebosi ini adalah terdapat Mushollah, Toilet umum, lahan parkir. Dan yang paling menarik karena Karebosi ini memiliki legenda sendiri bagi masyarakat dimana dikawasan ini tepat di tengah lapangan terdapat tujuh buah "Makam Keramat" yang dipercaya sebagian warga masyarakat sebagai tempat munculnya *Tomanurung* (semacam dewa dalam mitologi Bugis-Makassar) yang dikirim oleh Tuhan untuk menyelamatkan negeri (Yasen, 2008), tempat ini tetap dipertahankan dan bahkan sampai hari ini masih sering dikunjungi para penziarah.

Kawasan yang menjadi perbincangan warga dan paling sering mendapat sorotan dari pihak-pihak yang menentang revitalisasi karebosi baik dari kalangan politisi, birokrasi di luar Pemerintah Kota Makassar, LSM, mahasiswa, dan kelompok-kelompok masyarakat lainnya adalah keberadaan pusat perbelanjaan (Mall) yang berada di bawah tanah yang dikenal dengan nama *Karebosi Link*, area ini kini sudah menjadi ikon Kota Makassar. Kawasan inilah sebenarnya yang menghidupi Karebosi karena dalam area ini menjadi sumber pendapatan investor dan juga sumber PAD bagi Pemerintah Kota Makassar, yang selanjutnya sumber pendapatan dari kawasan ini digunakan untuk membiayai pengembangan dan *maintenance* Karebosi.

Area yang ditempati Karebosi Link di bawah tanah sampai hari ini masih menuai kontroversi khususnya dari pihak Badan Pertanahan karena dianggap pemanfaatannya

menyalahi peraturan perundang-undangan yang ada karena belum memperoleh surat legalitas HPL. Dengan tidak adanya HPL ini menjadi kontroversi bagi pihak pengelola karena mereka tidak memiliki alas hak untuk mempersewakan ruang-ruang kepada pihak ketiga seperti yang ada sekarang ini, ada lebih dari 500 tenant yang menyewa ruang bawah tanah ini sebagai area komersil. Dari keterangan pejabat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan disebutkan bahwa tidak mungkin menerbitkan HPL untuk Karebosi karena dalam perundang-undangan Republik Indonesia sekarang ini belum ada mengatur HPL untuk ruang bawah tanah (*under ground*), sementara untuk di atasnya HPLnya juga belum terbit sehingga tidak boleh ada aktivitas di kawasan ini karena masih dalam status quo, jelasnya⁶.

Keberadaan Karebosi setelah direvitalisasi termasuk bangunan ruang bawah tanah (*under ground*) yang dimanfaatkan sebagai area komersil, terlepas dari kontroversi yang ada ternyata memberikan manfaat positif bagi warga Makassar dan sekitarnya, yakni keberadaan kawasan ini selain sebagai *public space* juga sebagai kawasan bisnis yang memberi ruang kepada masyarakat untuk membuka berbagai jenis usaha dan hal ini jelas memberi lapangan kerja yang cukup luas bagi masyarakat. Pelaku bisnis yang membuka usaha dalam *under ground* Karebosi ini adalah 80 persen pengusaha lokal golongan menengah kebawah dan 20 persen lainnya adalah pebisnis nasional. Sedangkan bagi masyarakat umum lainnya kawasan ini dapat dimanfaatkan dalam berbagai aktivitas di atas lapangan, sekalipun lapangan ini dikelilingi pagar besi transparan yang dimaksudkan untuk keamanan kawasan namun tidak menutup akses bagi masyarakat untuk masuk dan tanpa dipungut bayaran kecuali pengenaan tarif parkir bagi yang membawa kendaraan bermotor.

Sejalan dengan itu tujuan revitalisasi sebagaimana perjanjian kontrak berupa *contracting out* dalam bentuk *outsourcing* antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari dapat mewujudkan kawasan Karebosi menjadi berdaya fungsi sesuai tujuan revitalisasi. Yakni meningkatkan fungsi Karebosi dalam berbagai dimensi yakni sebagai *public space*, sebagai kawasan bisnis yang memberikan provit kepada pengusaha dan masyarakat lainnya, dan sebagai kawasan hijau. Dan yang terpenting adalah Pemerintah Kota Makassar sudah menyediakan salah satu tempat berupa ruang publik sebagai media interaksi sosial yang representatif, dan pengembangan ekonomi rakyat. Selain itu melalui kolaborasi pemerintah dan swasta dalam mengelola aset publik, pihak Pemerintah Kota Makassar dapat mengurangi beban keuangannya karena tidak lagi terbebani menyediakan sumber daya yang tidak sedikit berupa personil dan dana dalam melakukan pengelolaan, pemeliharaan dan perbaikan sarana (barang) yang menjadi aset pemerintah, bagi pengusaha terbuka ruang untuk berperan dalam pembangunan daerah.

Penutup

Kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta dalam hal ini PT Tosan Permai Lestari dalam berkolaborasi mengelola aset pemerintah memberikan dampak positif berupa keuntungan secara *win-win* bagi kedua pihak termasuk kepada masyarakat Kota Makassar. Bentuk kolaborasi yang dilakukan melalui model *contracting out* dalam bentuk *outsourcing* dimana pihak kedua dalam hal ini pihak swasta diberi hak pengelolaan dengan segala hak dan kewajibannya untuk memanfaatkan, mengelola sarana, menjaga ketertiban dan keamanannya dalam jangka waktu 30 tahun dan setelah habis masa kontrak segala sarana dan fasilitas yang ada diserahkan kembali kepada Pemerintah Kota Makassar.

⁶ Kompasiana, 1 September 2012, diakses 27 Oktober 2014

Selain kolaborasi melalui perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta PT Tosan Permai Lestari, diperlukan juga adanya pelibatan warga masyarakat sebagai pemangku kepentingan dalam menjaga keberadaan situs Karebosi ini sebagai warisan budaya masyarakat Bugis-Makassar dalam bentuk *Citizen Charter* antara pihak pengelola dengan warga masyarakat dan Pemerintah Kota Makassar, selain itu diperlukan transparansi pengelolaan untuk meminimalkan kecurigaan warga masyarakat terhadap dampak penyerahan pengelolaan asset pemerintah kepada swasta.

DAFTAR PUSTAKA

- Bastian, Indra. 2002. *Privatisasi di Indonesia: Teori dan Implementasi*. Jakarta, Salemba Empat.
- Bayliss, Kate. 2002. "Privatization and Poverty: The Distributional Impact of Utility Privatization," *Annals of Public and Cooperative Economics* 73: 603-625.
- Frederickson, G.H. 1984. *Administrasi Negara Baru*. Jakarta, LP3ES.
- Frederickson, G.H. 1997. *The Spirit of Public Administration*. San Francisco, Josey-Bass Publisher.
- Havrylyshyn, Oleh, and Donald McGettigan. 1998. "Privatization in Transition Countries: A Sampling of the Literature," IMF Working Paper 99/6 (Washington: International Monetary Fund).
- Mo, Changhwan. 2001. *Privatization and Public Accountability: A Comparison between Private and Public Bus Operation*. Dissertation. Department in Public Administration, The State University of New Jersey. USA.
- Nugroho, Riant dan Wrihatnolo, Randy R. 2008. *Manajemen Privatisasi BUMN*. Jakarta, PT Elex Media Komputindo.
- Savas, E.S. 2008. *Privatization and Public-Private Partnership*. New Jersey: Chatham House Publishers, Inc., 2008.
- Shafik, Nemat. 1996. "Selling Privatization Politically," *Columbia Journal of World Business*.
- UNDP. *Governance for Suitable Development – A Policy Document*. New York, UNDP, 1997.
- www.kompasiana.Com, "Lapangan Karebosi Makassar akan ditutup". diakses tgl 27 Oktober 2014.
- Yasen, Syahrudin. 2008. *Karebosi, Dulu, Kini dan Esok*. Makassar, Pustaka Refleksi.