

KAJIAN PEMANFAATAN LAHAN EKS PASAR KUCING KABUPATEN BREBES

Darwanto, Kustopo Budiharjo, Hari Susanta Nugraha
Universitas Diponegoro

Email: darwanto@live.undip.ac.id

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan gambaran kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes mengenai alternatif terbaik pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing sehingga dapat dijadikan acuan arah kebijakan yang berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan asli daerah dan kesejahteraan masyarakat. Penelitian ini menggunakan analisis SWOT dan model *High Best and Use*. Berdasarkan hasil wawancara mendalam dengan responden kunci dan observasi langsung, penelitian ini menemukan bahwa terdapat tiga alternatif pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing yaitu sebagai *rest area*, pasar atau ruang terbuka hijau. Analisis dengan model high best use menemukan bahwa alternatif menjadi rest area merupakan prioritas utama. Akan tetapi, untuk mengakomodasi semua kepentingan dan manfaat yang ingin dicapai maka pembangunan rest area yang terintegrasi dengan pasar dan ruang terbuka hijau menjadi pilihan yang terbaik. Strategi yang dapat diambil oleh pemerintah daerah sebaiknya bersifat defensif dimana kebijakan yang diambil harus menyentuh kondisi dasar baik secara fisik maupun kelembagaannya.

Kata Kunci: pasar, SWOT, *high and best use*, revitalisasi

Abstract

The purpose of this study is to provide an overview to the Regional Government of Brebes Regency about the best alternative re-utilization of ex Pasar Kucing so that it can be used as a reference policy direction that contributes to the increase of local income and community welfare. This study uses SWOT analysis and High Best Use model. Based on the results of in-depth interviews with key respondents and direct observation, this study found that there are three alternative land utilization of ex Pasar Kucing as a rest area, market or green open space. High best use model analysis found that alternative to rest area is the main priority. However, to accommodate all the interests and benefits to be achieved, the construction of an integrated rest area with market and green open space is the best choice. Strategies that can be taken by the local government should be defensive in which the policies taken must touch the basic conditions both physically and institutionally.

Keywords: market, SWOT, *high and best use*, revitalitation

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang menjelaskan penataan ruang sebagai suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang. Penyelenggaraan penataan ruang dijelaskan sebagai kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang. Pengaturan penataan ruang disusun sebagai bentuk landasan hukum bagi pemerintah pusat, pemerintah daerah dan masyarakat dalam penataan ruang. Pengaturan penataan ruang

Kabupaten Brebes tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes Tahun 2010 – 2030.

Kabupaten Brebes menetapkan kebijakan pengembangan pola ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung dijelaskan sebagai wilayah ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan. Kawasan budidaya dijelaskan sebagai wilayah yang dimanfaatkan secara terencana dan terarah sehingga dapat berdaya guna bagi kehidupan manusia. Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes membagi kawasan budidaya menjadi kawasan budidaya pertanian dan kawasan budidaya non pertanian.

Salah satu pemanfaatan kawasan budidaya non pertanian adalah untuk pasar. Mengingat pentingnya arti pasar bagi perekonomian, keberadaan pasar harus dioptimalkan dan perannya harus direvitalisasi sehingga mampu mendorong perekonomian sekitar pasar menjadi semakin baik. Salah satu pasar yang membutuhkan intervensi, yaitu Pasar Kucing di Desa Taraban Kecamatan Paguyangan Kabupaten Brebes. Kondisi pasar tersebut saat ini sangat memprihatinkan dimana lokasi pasar tersebut sudah tidak terpakai dan menganggur begitu saja.

Pasar Kucing di Desa Taraban, Kecamatan Paguyangan Kabupaten Brebes ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Brebes sebagai pasar tradisional. Sebagai pasar tradisional, Pasar Kucing diharapkan mampu mendorong aktivitas perekonomian masyarakat di sekitar pasar. Akan tetapi, akibat adanya kebakaran yang pernah terjadi di pasar desa tersebut membuat kondisi Pasar Kucing saat ini sudah tidak berfungsi. Bahkan menurut informasi lisan dari petugas Dinas Koperasi dan Perdagangan Kabupaten Brebes, kebakaran tersebut tidak hanya menghabiskan bangunan tetapi juga membuat dokumen penetapan Pasar Kucing sebagai pasar tradisional juga hilang dan tidak ditemukan. Lebih parah lagi, kondisi lahan bekas pasar tersebut saat ini sudah mulai dipenuhi oleh bangunan-bangunan liar. Apabila keadaan seperti dibiarkan terlalu lama maka akan berdampak pada munculnya permasalahan-permasalahan rumit. Kondisi lokasi eks Pasar Kucing tersebut perlu diberikan perhatian dan dilakukan langkah penyelamatan aset. Perhatian dan langkah penyelamatan ini dibutuhkan karena pada dasarnya eks Pasar Kucing terletak pada lokasi yang strategis. Selain tidak digunakan oleh masyarakat sekitar pasar secara ilegal, pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing juga dapat mendukung aktivitas ekonomi masyarakat sekitar pasar. Kecamatan Paguyangan merupakan salah satu kawasan Kabupaten Brebes yang diperuntukkan untuk kawasan pariwisata. Rencana pengembangan pariwisata di Kecamatan Paguyangan meliputi

pariwisata alam (pengembangan wisata Telaga Renjeng, Waduk Penjalin, dan kawasan perkebunan teh Kaligua) dan pariwisata buatan (pemandian air panas Tirta Husada Kedungoleng). Oleh karena itu, pemanfaatan eks Pasar Kucing diharapkan mampu mendukung pengembangan kawasan pariwisata di Kecamatan Paguyangan. Harapannya adalah akan berdampak pada pembangunan wilayah sekitar pengembangan lokasi wisata seperti di Desa Taraban itu sendiri.

Pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing yang tepat dan yang mendukung potensi wilayah disekitarnya memerlukan kajian yang mendalam dan komprehensif. Wacana yang berkembang adalah lokasi tersebut dapat dijadikan satu instrumen peningkatan kunjungan wisata dalam bentuk terminal angkutan wisata, pasar cendera mata atau bentuk pemanfaatan lain diluar bidang kepariwisataan yang lebih tepat. Oleh karena itu, diperlukan kajian ilmiah dengan tujuan diperolehnya solusi tepat dalam pemanfaatan lahan bekas Pasar Kucing sehingga memberikan dampak positif kepada pertumbuhan Kabupaten Brebes dan kesejahteraan masyarakat lokal.

METODE PENELITIAN

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian adalah model analisis *Strenght, Weakness, Opportunity, Threats* (SWOT) dan Metode *Highest and Best Use* (HBU). Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil survei, wawancara dan pengamatan penelitian, adapun data sekunder diperoleh dari literatur, studi pustaka, dan data instansi terkait dengan penelitian ini. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan berbagai pihak seperti Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi dan UMKM, Kepala Pasar Kalierang, Camat Paguyangan, Kepala Desa Taraban, tokoh masyarakat, pedagang, dan masyarakat sekitar lahan eks Pasar Kucing.

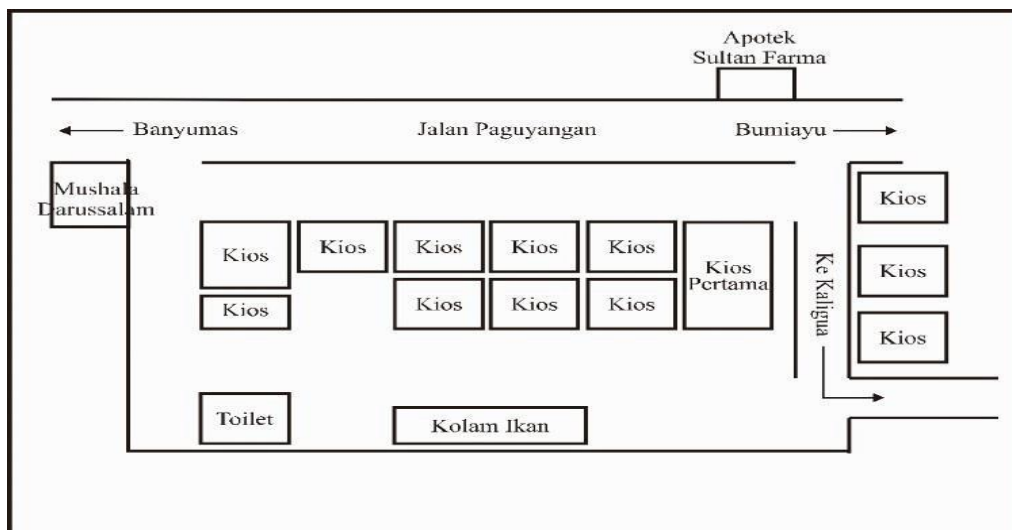
HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Pasar Kucing

Pasar Kucing terletak di Desa Taraban, Kecamatan Paguyangan, Kabupaten Brebes. Terletak disebelah jalan utama Kabupaten Brebes (jalan nasional) membuat lokasi pasar ini menjadi sangat strategis. Berdasarkan hasil triangulasi antara masyarakat Desa Taraban, Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes, dan dinas terkait diketahui bahwa lahan Pasar Kucing ini merupakan salah satu aset Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes.

Lahan sebelum dibangunnya Pasar Kucing merupakan lahan/area pesawahan. Selanjutnya, area tersebut di bangun oleh Pemerintah Kabupaten Brebes untuk dijadikan pasar tradisional. Tujuan dibentuknya pasar adalah sebagai tempat menjual hasil pertanian atau sayur-sayuran para petani di daerah Pandansari. Seiring berjalannya waktu, Pasar Kucing menjadi terbengkalai. Sepinya aktivitas ekonomi di Pasar Kucing telah terjadi bahkan sebelum terjadinya kebakaran di area tersebut pada tahun 2015.

Banyak penjual-penjual sayur yang tidak berjualan lagi di pasar tersebut. ada beberapa opini atau dugaan masyarakat yang muncul mengenai terbengkalainya Pasar Kucing. Sepinya pembeli yang berbelanja di Pasar Kucing, manajemen dan pengelolaan yang buruk di Pasar Kucing membuat pasar ini terbengkalai, dan kebakaran yang terjadi di dekat Pasar Kucing tahun 2015 membuat beberapa kios di Pasar Kucing juga ikut terbakar, hal ini juga merupakan salah satu dugaan penyebab terbengkalainya Pasar Kucing. Selain ketiga hal tersebut kalah bersaingnya Pasar Kucing dengan pasar lainnya yang ada di sekitar Kecamatan Paguyangan, khususnya di Desa Taraban juga menjadi penyebab. Hal ini dikarenakan sudah adanya pasar yang lebih dahulu berdiri di Desa Taraban, yaitu Pasar Grengseng. Jarak yang berdekatan serta rasa nyaman atau kebiasaan masyarakat yang berbelanja ke pasar grengseng membuat masyarakat enggan untuk bertransaksi di Pasar Kucing. Gambar 1 menunjukkan denah lokasi Pasar Kucing yang menunjukkan kondisi Pasar Kucing secara grafis berdasarkan hasil observasi lapangan dan pengamatan terhadap susunan bekas bangunan.



Gambar 1. Denah Lokasi Pasar Kucing

Sumber : data diolah, 2018.

Luas lahan eks Pasar Kucing berdasarkan hasil hitungan kasar diperkirakan \pm 5.000 m². Kondisi Pasar Kucing saat ini masih sepi dari aktivitas ekonomi. Banyak penjual-penjual ilegal yang berdagang dan bertempat tinggal di Pasar Kucing. Para penjual tersebut tidak memiliki izin yang resmi untuk berjualan atau pun bertempat tinggal di area Pasar Kucing. Padahal, Pasar Kucing merupakan aset dari Pemerintah Kabupaten Brebes yang sangat potensial apabila mampu dikelola dengan baik.

Identifikasi Kondisi Pasar Kucing

Untuk menelaah kondisi Pasar Kucing lebih mendalam, penelitian ini menggunakan analisis konten (*content analysis*) yang bertujuan untuk mengidentifikasi hasil wawancara mendalam dengan responden. Beberapa aspek yang penting untuk mengidentifikasi kondisi Pasar Kucing diantaranya adalah aspek kelembagaan, aspek spasial, aspek sosial dan demografi. Hasil analisis terhadap keempat aspek tersebut dapat dijelaskan seperti berikut ini.

a. Aspek Kelembagaan

Aspek kelembagaan dalam analisis ini dilihat berdasarkan status kepemilikan lahan dan pengelolaan. Walaupun dokumen kepemilikan lahan eks Pasar Kucing telah hilang serta, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Brebes tidak memiliki bukti kepemilikan, seluruh responden kunci yang diwawancarai sepakat dan mengetahui dengan pasti bahwa lahan eks Pasar Kucing merupakan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes. Responden dari pihak desa, kecamatan dan masyarakat sekitar Pasar Kucing dengan tegas menyatakan bahwa lahan eks Pasar Kucing merupakan lahan Pemda Kabupaten Brebes yang dibeli dari perseorangan.

b. Aspek Spasial

Analisis keberadaan eks Pasar Kucing dapat dilihat berdasarkan lokasi lahan eks Pasar Kucing dibandingkan dengan lokasi pusat kegiatan masyarakat yang lainnya. Apabila dilihat dari sisi akses jalan, lahan eks Pasar Kucing berada pada lokasi yang strategis yaitu berlokasi persis di tepi jalan utama, yaitu Jalan Brebes-Purwokerto. Jalur ini merupakan jalur utama pemudik atau *commuter*. Hal ini menjadi keuntungan tersendiri bagi pengembangan lahan eks Pasar Kucing jika ingin dijadikan *Rest Area*. Apalagi tidak jauh dari lahan eks Pasar Kucing terdapat beberapa kawasan wisata di Kaligoa dan Waduk Penjalin. Pengembangan *Rest Area* yang dilengkapi dengan toko/ kios pusat oleh – oleh khas Taraban atau Paguyangan menjadi alternatif pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing yang paling potensial.

Dari sisi pesaing sesama pasar, tidak jauh dari lokasi lahan eks Pasar Kucing terdapat Pasar Grengseng yang merupakan pasar desa (Pasar Taraban). Lokasi Pasar Grengseng yang berada di sekitar jalur kereta api menjadi sangat riskan bagi keselamatan pedagang dan pembeli. Kondisi ini membuat pembangunan kembali lahan eks Pasar Kucing menjadi pasar seperti sedia kala menjadi alternatif pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing yang paling menguntungkan, terutama untuk merelokasi pedagang Pasar Grengseng.

c. Aspek Demografi, Sosial dan Ekonomi

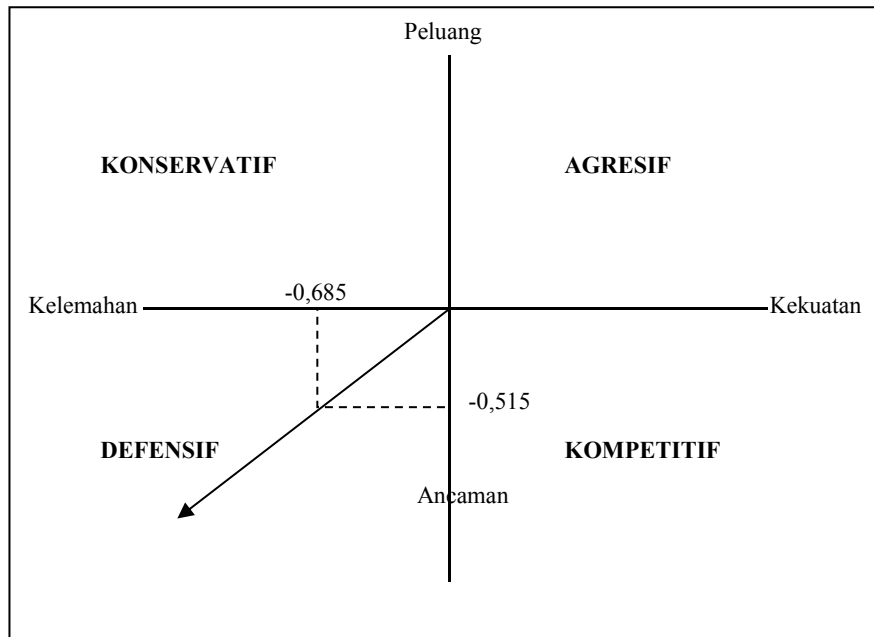
Berdasarkan aspek demografi, baik Kecamatan Paguyangan maupun Desa Taraban selama tahun 2013 – 2016 memiliki tren jumlah penduduk yang meningkat. Jumlah penduduk yang terus meningkat merupakan potensi pasar bagi suatu aktivitas ekonomi. Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Paguyangan pada tahun 2016 adalah sebesar 0,61%, sedangkan di Desa Taraban adalah 1,98%. Mayoritas penduduk Kecamatan Paguyangan dan Desa Taraban adalah buruh dan yang terbanyak kedua adalah petani/ peternak. Untuk penduduk dengan profesi sebagai pedagang di Kecamatan Paguyangan hanya 7,61%, sedangkan di Desa Taraban hanya 1,91% atau sebanyak 59 orang.

Aktivitas ekonomi yang menurun terlihat dari menurunnya keberadaan sarana ekonomi di Kecamatan Paguyangan dan Desa Taraban. Keberadaan toko/ kios/ warung di Kecamatan Paguyangan cenderung berkurang yaitu sebanyak 1.073 pada tahun 2013 menjadi 452 pada tahun 2016. Walaupun dari jumlah toko/ kios/warung di Desa Taraban yang cenderung meningkat, tetapi hilangnya keberadaan industry besar dan industry kecil menjadi indikator semakin berkurangnya aktivitas ekonomi di Desa Taraban.

Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman

Analisis SWOT digunakan untuk menyusun strategi pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing di Desa Taraban Kecamatan Paguyangan Kabupaten Brebes. Analisis ini digunakan untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan dari sisi internal serta peluang dan ancaman dari sisi eksternal lahan eks Pasar Kucing. Analisis SWOT berisikan matrik kekuatan, kelemahan serta peluang dan ancaman dari relokasi Pasar Kucing. Dimana output dari SWOT berupa bagan arah kebijakan yang dapat dilakukan. Gambar 2 menunjukkan matriks evaluasi posisi dan tindakan strategis. Hasil matriks tersebut menunjukkan bahwa SWOT Pasar Kucing berada pada strategi defensif. Artinya kondisi ini mengindikasikan berbagai ancaman eksternal yang mengintai pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing, sementara sumber daya yang dimiliki mempunyai banyak kelemahan. Strategi yang tepat digunakan untuk memanfaatkan kembali lahan eks Pasar Kucing yang berada pada posisi defensif adalah dengan menerapkan

strategi defensif dengan tahapan langkah sebagai berikut:1) penelusuran dokumen kepemilikan lahan oleh Pemerintah Daerah ; 2) perencanaan kembali pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing melalui kajian; 3) penetapan pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing; 4) pemugaran lahan eks Pasar Kucing secara total; 5) pembentukan struktur organisasi pengelola; dan 6) peningkatan keamanan di area lahan eks Pasar Kucing



Gambar 2
Matriks Evaluasi Posisi dan Tindakan Strategis

Sumber : data diolah, 2018

Analisis *High and Best Use*

Berdasarkan hasil analisis diperoleh beberapa alternatif yang dapat untuk pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing di Kecamatan Paguyangan. Alternatif tersebut perlu dilakukan analisa untuk menentukan pemanfaatan yang lebih efektif untuk lahan eks Pasar Kucing tersebut. Analisa yang digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU). Analisa HBU perlu melakukan empat tahapan yaitu uji kelayakan hukum, uji kelayakan finansial, uji kelayakan fisik, dan uji produktivitas maksimum. Hasil analisa *Highest and Best Use* (HBU) ditunjukkan pada Tabel 1. Hasil analisa tersebut kemudian menghasilkan kriteria kelayakan pemanfaatan Pasar Kucing. Penjelasan mengenai analisis HBU menghasilkan alternatif pemanfaatan berikut:

a. Revitalisasi Pasar

Apabila Pasar Kucing di fungsikan kembali, maka dari sisi keamanan dan keberlangsungan jangka panjang jelas lebih baik dari Pasar Grengseng. Hal ini mengingat aset lahan Pasar Kucing merupakan milik Pemda Kabupaten Brebes. Untuk revitalisasi sendiri dibebankan pada APBD Kabupaten Brebes. Jika asumsi biaya pembangunan kembali per m² adalah sebesar Rp 2 Juta, maka pembangunan pasar seluas 3.000 m² (Total luas 5.000 m² dengan perkiraan lahan parkir seluas 2.000 m²) adalah sebesar Rp. 6 Milyar. Biaya tersebut paling tinggi dibandingkan kedua alternatif pemanfaatan lainnya.

b. Rest Area

Keberadaan lahan eks Pasar Kucing yang tepat di tepi jalan yang merupakan jalur mudik memberikan peluang tersendiri. Berdasarkan, aspek financial, pembangunan *rest area* dapat dibebankan pada APBD Kabupaten Brebes. Apabila membandingkan dengan biaya pembangunan *rest area* di Kabupaten Kudus, maka dibutuhkan biaya pembangunan *rest area* di lahan eks Pasar Kucing sebesar Rp 3,1 Milyar. Biaya tersebut jauh lebih murah dibandingkan jika membangun pasar dan lebih mahal dibandingkan dengan membangun ruang terbuka hijau.

c. Ruang Terbuka Hijau

Berdasarkan peraturan daerah Kabupaten Brebes nomor 2 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Brebes Tahun 2010 – 2030 pasal 8 ayat 3a menjelaskan bahwa setiap daerah perlu mengembangkan paling sedikit 30 persen dari luas daerah tersebut untuk ruang terbuka hijau. Oleh karena itu, dapat disimpulkan secara hukum pemanfaatan lahan eks Pasar Kucing menjadi (RTH) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes. Apabila dibandingkan dengan pembangunan RTH di Kota Semarang, maka estimasi biaya yang dibutuhkan adalah sebesar Rp 1,2 Milyar. Biaya pembangunan RTH ini jauh lebih murah dibandingkan pembangunan pasar dan *rest area*.

Tabel 1.
Matriks Analisis *High and Best Use* (HBU)

Aspek HBU	Pasar	Rest Area	Ruang Terbuka Hijau
Uji Kelayakan Hukum	Layak	Layak	Layak
Uji Kelayakan Fisik	Layak	Layak	Layak
Uji Kelayakan Keuangan	Kurang Layak	Layak	Layak
Uji Kelayakan Produktivitas Maksimum	Layak	Layak	Kurang Layak
Prioritas Pembangunan	2	1	3

Sumber : data diolah, 2018

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan. Pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing dapat dijadikan tiga alternatif dengan prioritas pertama pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing adalah sebagai *rest area*, sedangkan prioritas kedua adalah dikembalikan sebagai pasar dan prioritas ketiga adalah sebagai ruang terbuka hijau. Hasil analisis SWOT menunjukkan bahwa strategi pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing adalah dengan menggunakan strategi defensif. Artinya adalah pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing harus dimulai dari kondisi dasar baik secara fisik maupun kelembagaannya.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan sebelumnya, maka dapat disampaikan beberapa saran. Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes perlu memberikan perhatian lebih terhadap aset strategis termasuk kepada lahan eks Pasar Kucing agar dapat berdaya guna. Pemanfaatan kembali lahan eks Pasar Kucing memerlukan *political will* baik dari kepala daerah maupun Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Brebes dalam wujud nyata berupa kebijakan pembangunan lahan eks Pasar Kucing baik menjadi *rest area*, pasar atau ruang terbuka hijau.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah, BAPERLITBANGDA Kabupaten Brebes atas pembiayaan pelaksanaan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Aji Setiawan, Mukhlas, 2007, Artikel. *Pengamen, Pasar, dan Kota* Yogyakarta, Yayasan Pondok Rakyat.
- Anggraini, Gita. Dina Amalia, Ferry Hermawan. 2017. Standar Revitalisasi Pasar Tradisional di Indonesia (Studi Kasus Pasar Tradisional di Kota Semarang). *Jurnal Karya Teknil Sipil. Vol 6, No. 1, Hal, 12-22*. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.

- Asri bestari, Ratna. 2013. *Pengaruh Daya Tarik Pasar Tradisional Dan Pasar Modern Terhadap Preferensi Konsumen (Studi Komparasi Pasar Karangayu dan Giant Superdome, Semarang)*.
- Asy'ari, Sapari Imam. 1993. *Sosiologi Kota dan Desa*. Surabaya: Penerbit Usaha Nasional.
- Blair, John P. 1995. *Local Economic Development: Analysis and Practice*. Sage Publications Inc. California, USA.
- Campbell, R. McConnell and Stanley L. Brue. 1990. *Economics: Principles, Problems and Policies*. McGraw-Hill Publishing Company.
- Christaller, Walter. 1933. *Central Places in Southern Germany*. Germany