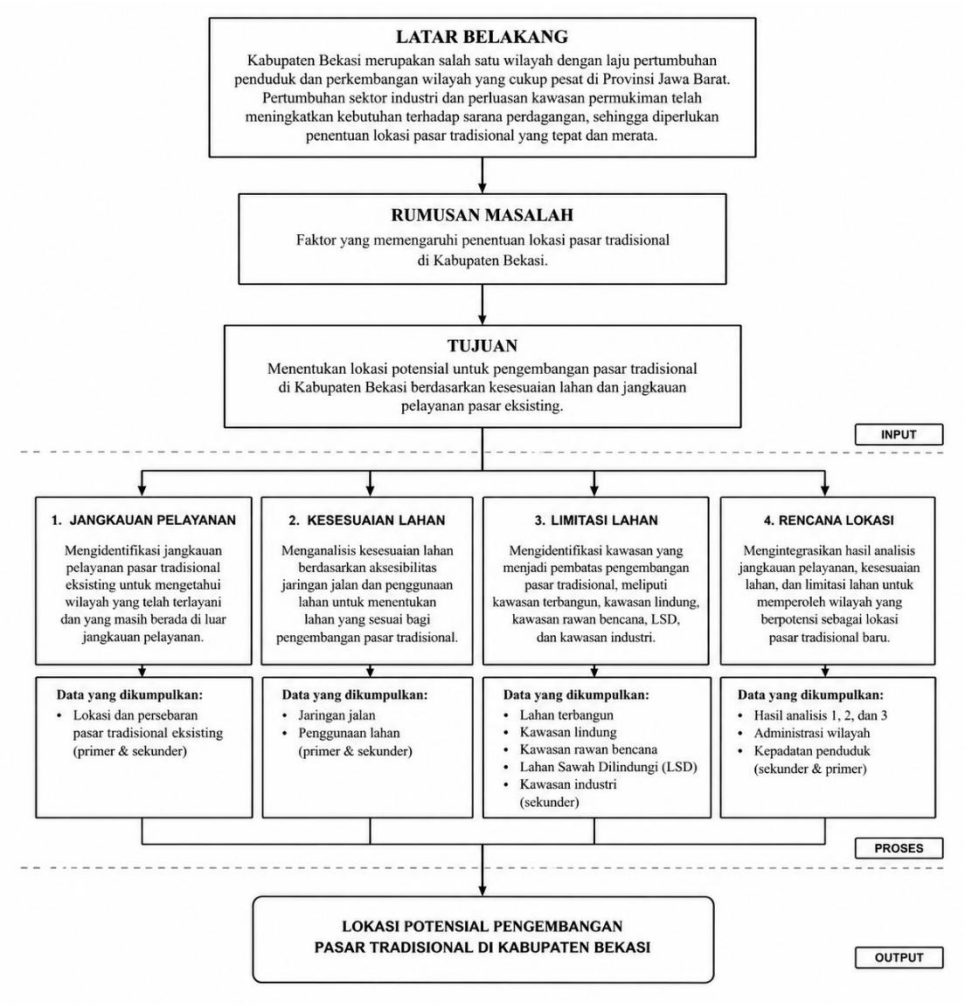
BAB 2
KONSEP PERENCANAAN

2.1 Bagan Konsep Perencanaan

Konsep perencanaan penelitian ini disusun untuk menunjukkan secara sistematis tahapan-tahapan penelitian yang dilakukan hingga mencapai tujuan akhir. Kerangka ini berperan dalam menggambarkan alur berpikir serta urutan proses dalam penentuan lokasi potensial fasilitas perdagangan dan jasa, terutama pasar tradisional, yang disajikan dalam bentuk diagram alir. Melalui bagan ini, proses penelitian dapat dipahami secara runtut, logis, dan terarah. Bagan konsep perencanaan penelitian mengenai penentuan lokasi sarana perdagangan dan jasa di Kabupaten Bekasi disajikan pada bagian berikut.



Sumber : Analisis Penulis 2026

Gambar 2.1 Kerangka Analisis

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Sarana Perdagangan dan jasa

Sektor perdagangan dan jasa merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu fasilitas perdagangan yang memiliki fungsi strategis adalah pasar tradisional, yang tidak hanya menjadi tempat berlangsungnya aktivitas jual beli, tetapi juga berperan sebagai pusat distribusi barang, penggerak ekonomi lokal, serta sumber mata pencaharian bagi masyarakat, karena keunggulan bersaingnya yang alamiah berupa lokasi strategis, keragaman barang, harga yang lebih rendah, dan mekanisme tawar-menawar yang khas (Fanataf et al., 2020). Oleh karena itu, penyediaan pasar tradisional yang memadai, merata, dan mudah dijangkau merupakan tanggung jawab pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan.

Penentuan lokasi pasar tradisional harus memperhatikan kesesuaian tata ruang, tingkat aksesibilitas, serta karakteristik fisik wilayah agar pelayanan pasar dapat menjangkau masyarakat secara optimal. Lokasi pasar yang sesuai akan meningkatkan kemudahan akses, mempersingkat waktu tempuh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, serta mendukung pemerataan pelayanan sarana perdagangan. Dari perspektif pertanahan, pembangunan pasar tradisional juga perlu mempertimbangkan kesesuaian pemanfaatan lahan dengan menghindari kawasan yang memiliki fungsi lindung, seperti Lahan Sawah Dilindungi (LSD), yang penetapannya wajib disinkronkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) agar tidak terjadi tumpang tindih pemanfaatan ruang (Hayuningtyas & Nursadi, 2024). Penerapan prinsip tersebut diharapkan dapat mendukung pembangunan pasar tradisional yang efektif, berkelanjutan, serta selaras dengan kebijakan penataan ruang dan pemanfaatan lahan di Kabupaten Bekasi.

2.2.2 Sarana Perdagangan Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan salah satu sarana perdagangan yang memiliki peran strategis dalam menunjang aktivitas perekonomian masyarakat. Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, pasar rakyat merupakan tempat usaha yang dibangun, ditata, dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi, maupun pihak swasta. Sarana perdagangan ini menyediakan fasilitas berupa kios, los, dan tenda yang dimanfaatkan oleh pedagang kecil, pedagang menengah, koperasi, maupun pelaku usaha lainnya, dengan sistem transaksi yang umumnya

dilakukan melalui mekanisme tawar-menawar (Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, 2021). Selain sebagai tempat berlangsungnya kegiatan jual beli, pasar tradisional juga memiliki fungsi yang lebih luas, yaitu sebagai pusat distribusi barang, penggerak kegiatan ekonomi lokal, serta ruang interaksi sosial bagi masyarakat. Keberadaan pasar tradisional turut mendukung perkembangan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), menciptakan peluang kerja, serta memberikan kontribusi terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi daerah.

Pembangunan pasar tradisional harus memenuhi berbagai persyaratan sebagaimana diatur dalam SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, yang mencakup aspek lokasi, bangunan, sarana dan prasarana, keamanan, kesehatan, kenyamanan, serta aksesibilitas (Badan Standardisasi Nasional, 2021). Dalam praktiknya, pemenuhan persyaratan SNI 8152:2021 di berbagai daerah masih belum merata, salah satunya disebabkan oleh minimnya sosialisasi kepada pengelola pasar, sehingga pendampingan teknis penerapan standar tersebut terus dilakukan oleh Kementerian Perdagangan (Mustaqim et al., 2022). Dari perspektif penataan ruang, penentuan lokasi pasar tradisional perlu disesuaikan dengan RTRW serta mempertimbangkan aksesibilitas dan karakteristik fisik lahan, sekaligus menghindari kawasan yang memiliki fungsi lindung maupun kawasan yang dibatasi untuk pembangunan (Graha et al., 2023).

2.2.3 Jangkauan Pelayanan Pasar Tradisonal

Jangkauan pelayanan pasar merupakan wilayah cakupan pelayanan yang dapat dijangkau oleh masyarakat untuk mengakses pasar berdasarkan jarak maupun waktu tempuh tertentu. Konsep ini digunakan untuk mengukur tingkat keterjangkauan suatu pasar dalam melayani kebutuhan masyarakat serta mengidentifikasi wilayah yang telah dan belum memperoleh pelayanan perdagangan secara memadai. Cakupan pelayanan pasar dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas wilayah, terutama keberadaan dan kualitas jaringan jalan yang menghubungkan masyarakat dengan lokasi pasar. Semakin baik aksesibilitas suatu wilayah, semakin mudah masyarakat mencapai pasar sehingga cakupan pelayanan yang dihasilkan juga semakin luas (Fanataf et al., 2020). Oleh karena itu, analisis jangkauan pelayanan menjadi salah satu dasar dalam perencanaan pembangunan pasar tradisional, terutama untuk mengidentifikasi wilayah yang masih belum terlayani. Hasil analisis tersebut dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan lokasi pasar baru guna mewujudkan pemerataan pelayanan sarana perdagangan serta meningkatkan kemudahan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Berikut Klasifikasi Pasar di Kabupaten Bekasi:

Tabel 7 Klasifikasi Luasan Pasar

No.	Nama Pasar	Luas (Ha)	Standar Minimum	Klasifikasi Berdasarkan Luas
1.	Pasar Tarumajaya	1,19	0,5 Ha	Tipe A
2.	Pasar Babelan	2,44	0,5 Ha	Tipe A
3.	Pasar Sukatani	0,81	0,5 Ha	Tipe A
4.	Pasar Tambun	1,05	0,5 Ha	Tipe A
5.	Pasar Induk Cibitung	3,93	0,5 Ha	Tipe A
6.	Pasar Cikarang	2,65	0,5 Ha	Tipe A
7.	Pasar Lemah Abang	0,4	0,4 Ha	Tipe B
8.	Pasar Bojong	0,49	0,4 Ha	Tipe B
9.	Pasar Kedung Gede	4,1	0,5 Ha	Tipe A
10.	Pasar Serang	0,48	0,4 Ha	Tipe B
11.	Pasar Setu	0,65	0,5 Ha	Tipe A
12.	Pasar Kadung Gede	0,69	0,5 Ha	Tipe A

Sumber: RKDP Kab. Bekasi 2026

Besaran jangkauan pelayanan pasar dapat berbeda berdasarkan skala pelayanan pasar. (Fanataf et al., 2020) menunjukkan bahwa pasar yang memiliki skala pelayanan kota memiliki radius standar pelayanan sebesar 10.000 meter, sedangkan pasar dengan skala dibawahnya memiliki radius standar pelayanan sebesar 2.000 meter. Perbedaan radius tersebut menunjukkan bahwa jangkauan pelayanan pasar dapat disesuaikan dengan skala pelayanan dan karakteristik pelayanan pasar. Dalam penelitian ini, radius 10.000 meter atau 10 km digunakan sebagai batas analisis spasial untuk mengidentifikasi cakupan pelayanan pasar tradisional eksisting di Kabupaten Bekasi. Penentuan cakupan tersebut dilakukan melalui analisis *buffer* terhadap titik lokasi pasar, sehingga dapat diketahui wilayah yang berada dalam maupun di luar jangkauan pelayanan pasar tradisional. Wilayah yang berada di luar cakupan tersebut selanjutnya menjadi salah satu pertimbangan dalam mengidentifikasi kebutuhan penambahan pasar tradisional di Kabupaten Bekasi.

2.2.4 Kesesuaian Lahan

Kesesuaian lahan merupakan tingkat kecocokan suatu lahan untuk penggunaan tertentu yang ditentukan melalui perbandingan antara karakteristik lahan dengan persyaratan penggunaan yang direncanakan. Kesesuaian lahan menunjukkan kemampuan inheren suatu lahan untuk mendukung penggunaan tertentu secara efektif dan berkelanjutan sehingga dapat meminimalkan konflik pemanfaatan ruang dan meningkatkan efisiensi pembangunan

(Morales & Vries, 2021). Pada perencanaan lokasi pasar, analisis kesesuaian lahan dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai faktor fisik, sosial, ekonomi, dan spasial yang memengaruhi keberhasilan fungsi pasar sebagai pusat perdagangan. Faktor-faktor tersebut umumnya meliputi aksesibilitas jaringan jalan, kepadatan penduduk, penggunaan lahan eksisting, serta jangkauan pelayanan pasar. Seiring berkembangnya teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG), analisis kesesuaian lahan dilakukan dengan metode *overlay*. Pendekatan tersebut dinilai mampu menghasilkan keputusan lokasi yang lebih objektif dan mendukung perencanaan penggunaan lahan yang berkelanjutan (Masoudi et al., 2021).

2.2.5 Limitasi Lahan

Limitasi lahan merupakan kondisi atau karakteristik suatu lahan yang dapat menjadi hambatan dalam pengembangan dan pemanfaatan ruang untuk fungsi tertentu. Dalam penetuan lokasi pasar, limitasi lahan perlu diperhatikan karena dapat memengaruhi kelayakan lokasi, efisiensi operasional, serta keberlanjutan fungsi pasar sebagai pusat perdagangan dan pelayanan masyarakat. Beberapa faktor yang umum menjadi pembatas meliputi kerawanan bencana, keterbatasan aksesibilitas, ketidaksesuaian penggunaan lahan, konflik dengan kebijakan tata ruang, serta keterbatasan luas lahan untuk mendukung aktivitas perdagangan dan fasilitas pendukungnya (Malczewski, 2004). Faktor pembatas merupakan komponen penting dalam analisis kesesuaian lahan karena dapat mengurangi tingkat kecocokan suatu lokasi terhadap tujuan pembangunan yang direncanakan. Oleh karena itu, identifikasi limitasi lahan diperlukan untuk menghindari pemilihan lokasi yang berisiko tinggi, mengurangi potensi konflik pemanfaatan ruang, serta mendukung pengambilan keputusan yang lebih efektif dan berkelanjutan dalam penentuan lokasi pasar (Nyeko, 2012)

2.2.6 Lokasi Potensial

Lokasi potensial pasar merupakan lokasi yang memiliki karakteristik spasial, ekonomi, dan sosial yang mampu mendukung fungsi pasar secara optimal sebagai pusat kegiatan perdagangan dan pelayanan masyarakat. Penentuan lokasi pasar tidak hanya mempertimbangkan ketersediaan lahan, tetapi juga memperhatikan aspek aksesibilitas, kedekatan dengan permukiman, jangkauan pelayanan, kepadatan penduduk, serta kesesuaian dengan pola pemanfaatan ruang yang berlaku. Pasar yang berada pada lokasi strategis cenderung memiliki tingkat kunjungan yang lebih tinggi karena mudah dijangkau oleh konsumen maupun pedagang, sehingga mampu meningkatkan aktivitas ekonomi di

wilayah sekitarnya. Kedekatan terhadap permukiman, kesesuaian penggunaan lahan, dan keterjangkauan pelayanan menjadi indikator penting dalam menentukan kesesuaian lokasi pasar rakyat (Savitri et al., 2019).

Lokasi pasar yang potensial umumnya berada pada kawasan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi, memiliki akses transportasi yang baik, serta mampu melayani kebutuhan masyarakat secara efektif (Hasiu et al., 2019). Dalam konteks perencanaan wilayah, lokasi potensial pasar juga harus memperhatikan kesesuaian terhadap kebijakan tata ruang, ketersediaan infrastruktur pendukung, dan tingkat aksesibilitas jaringan jalan untuk menjamin keberlanjutan fungsi pasar sebagai pusat distribusi barang dan jasa (Paryatno et al., 2020). Oleh karena itu, identifikasi lokasi potensial pasar menjadi langkah penting dalam perencanaan fasilitas perdagangan guna memastikan terciptanya pelayanan yang optimal, pemerataan akses masyarakat, dan pengembangan ekonomi wilayah secara berkelanjutan.

2.2.7 Sistem Informasi Geografis (SIG)

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah sistem berbasis komputer yang digunakan untuk mengumpulkan, menyimpan, mengelola, menganalisis, dan menampilkan data yang memiliki referensi geografis, sehingga memungkinkan penggabungan antara data spasial (peta, citra, lokasi) dengan data atribut (jumlah penduduk, kepadatan, fasilitas umum) guna menghasilkan informasi yang komprehensif dalam pengambilan keputusan (Rofian & Sigit, 2024). Pemanfaatan SIG berbasis web juga telah diterapkan untuk memetakan persebaran pasar tradisional sekaligus menyediakan informasi lokasi dan rute pasar yang dapat diakses masyarakat secara daring (Yuliani et al., 2016).

2.2.8 *Buffer*ing

*Buffer*ing adalah teknik analisis spasial yang digunakan untuk membuat zona pengaruh (buffer zone) dengan jarak tertentu dari suatu titik, garis, atau area. Dalam penelitian ini, buffering diterapkan pada lokasi pasar tradisional eksisting dengan radius 10 km untuk mengetahui jangkauan pelayanan masing-masing pasar. Hasil buffering digunakan untuk mengidentifikasi wilayah yang berada dalam jangkauan pelayanan pasar dan wilayah yang belum terjangkau pelayanan pasar, sehingga dapat menjadi dasar dalam menentukan kebutuhan penambahan pasar (Rofian & Sigit, 2024).

2.2.9 *Overlay*

Overlay adalah salah satu metode analisis spasial dalam SIG yang digunakan untuk menggabungkan beberapa faktor dengan memberikan bobot *(weight)* tertentu pada setiap parameter, di mana setiap variabel diberi nilai sesuai tingkat kepentingannya dalam memengaruhi hasil akhir (Rofian & Sigit, 2024). Teknik *overlay* ini juga lazim digunakan untuk menilai kesesuaian suatu kebijakan penataan ruang dengan kondisi eksisting, misalnya dalam mengevaluasi keselarasan antara peta Lahan Sawah Dilindungi (LSD) dengan RTRW guna mendukung pengambilan keputusan pembangunan yang berkelanjutan (Graha et al., 2023).